

REGIONE PIEMONTE

Allegato alla Delibera del C.C. n° ____ del _____

COMUNE DI

GUARENE

P.R.G.C.

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

Approvazione regionale n. 8-2624 del 26/09/2011

D.G.C. n. 52 del 12/04/2018

Approvazione Verifica di assoggettabilità a Vas

PROGETTO PRELIMINARE

VARIANTE N° 6

EX ART. 17 COMMA 5

L.R. 56/77 E S.M.I.

OGGETTO:

NORME DI ATTUAZIONE

DATA LUGLIO 2018

IL SINDACO

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**

IL PROGETTISTA

IL SEGRETARIO

 **studio
gilardi**
-alba
Via Accademia 7
tel. 0173-441408

INDICE

CAPO 1°- GENERALITA'		pag 3
1.1.	Applicazione del Piano Regolatore Generale	
1.2.	Validità e durata del P.R.G.C.	
1.3.	Documenti costituenti il progetto di P.R.G.C.	
CAPO 2°- ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.		pag 4
2.0.	Normativa generale di carattere geologico-tecnica	
2.1.	Modalità di attuazione del P.R.G.C.	
2.2.	Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C.	
2.3.	Definizione degli interventi edilizi	
2.4.	Attività edilizia libera	
2.5.	Interventi subordinati a denuncia di inizio attività	
2.6.	Interventi subordinati a permesso di costruire	
2.7.	Abitabilità ed usabilità delle costruzioni	
2.8.	Parametri urbanistici ed edilizi	
2.9.	Utilizzazione indici	
2.10.	Distanze	
CAPO 3°- FASCE E DISTANZE DI RISPETTO		pag 13
3.1.	Fasce e distanze di rispetto da strade	
3.2.	Viabilità	
3.3.	Fascia di rispetto cimiteriale	
3.4.	Distanza di rispetto da fiumi, torrenti, laghi e canali	
3.5.	Zone a vincolo idrogeologico e zone boscate	
3.6.	Fascia di rispetto metanodotto	
3.7.	Fascia di rispetto degli elettrodotti	
3.8.	Disposizioni per installazione di impianti per teleradio comunicazioni	
CAPO 4°- AREE A STANDARDS URBANISTICI		pag 17
4.1.	Aree per l'istruzione destinate ad asili nido, scuole materne, elementari, media dell'obbligo ed Aree destinate ad attrezzature di interesse comune	
4.2.	Aree a parco pubblico per il gioco, per lo sport, per il verde	
4.3.	Aree a parcheggio	
4.4.	Aree per impianti di urbanizzazione indotta	
4.5.	Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie private	
4.6.	Aree per attrezzature di interesse generale private-sportive	
4.7.	Aree per impianti tecnologici	
4.8.	Aree per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi	
CAPO 5°- AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE		pag 23
5.1.	Area di Centro Storico	
5.2.	Operatività entro il Nucleo Storico	
5.3.	Caratteristiche edificatorie	
5.4.	Area di Centro Abitato	
5.4.1.	Operatività nel Centro Abitato consolidato di vecchio impianto	
5.4.2.	Operatività nel Centro Abitato di completamento	
5.5.	Norme particolari nel Centro Abitato	
5.6.	Area di tutela per futuro ampliamento del Centro Abitato	
5.7.	Area per attrezzature turistico ricettive – C.na Malvigio	
5.8.	Area per attrezzature turistico ricettive – Campeggio Castelrotto	
CAPO 6°- AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI		pag 52
6.1.	Area artigianale ed industriale di nuovo impianto	

- 6.2. Aree artigianali ed industriali di riordino
- 6.3. Impianti artigianali, industriali e commerciali esistenti che si confermano nella loro ubicazione
- 6.4. Area artigianale ed industriale di nuovo impianto con obbligo di P.P.
- 6.5. Area artigianale ed industriale di nuovo impianto con obbligo di P.E.C.
- 6.6. Edifici ad uso civile abitazione esistenti in aree a destinazione produttiva

CAPO 7°- AREE AGRICOLE pag 60

- 7.1. Generalità
- 7.2. Attività agricole da rilocalizzare (Allevamenti)

CAPO 8°- NUCLEI FRAZIONALI RURALI pag 67

- 8.1. Generalità

CAPO 9° pag 73

- 9.1. Area coltiva e boschiva protetta di rispetto ambientale

CAPO 10°- NORME FINALI E TRANSITORIE pag 74

- 10.1. Deroghe
- 10.2. Validità della cartografia
- 10.3. Abbattimento barriere architettoniche
- 10.4. Capacità insediativa residenziale
- 10.5. Strumenti esecutivi approvati e vigenti

CAPO 1° GENERALITA'

1.1.- Applicazione del Piano Regolatore Generale Comunale.

1. 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 e successive modifiche ed integrazioni i Comuni sono tenuti a dotarsi di P.R.G.C. al fine di disciplinare urbanisticamente tutto il territorio Comunale.
2. 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.

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

1.3.- Documenti costituenti il progetto di P.R.G.C.

1. Il P.R.G.C. è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione Tecnica

- TAVOLE DI INDAGINE

Tav. A – Uso del suolo in scala 1:5000

Tav. B – Servizi acquedotto e fognatura Capoluogo scala 1:2000

Tav. C – Servizi illuminazione e metano Capoluogo scala 1:2000

Tav. D – Servizi acquedotto e fognatura Fraz. Vaccheria scala 1:2000

Tav. E – Servizi illuminazione e metano Fraz. Vaccheria scala 1:2000

Tav. F – Servizi acquedotto e fognatura Fraz. Racca scala 1:2000

Tav. G – Servizi illuminazione e metano Fraz. Racca scala 1:2000

Tav. H – Destinazioni d'uso piano terreno Capoluogo scala 1:2000

Tav. I – Destinazioni d'uso piano primo Capoluogo scala 1:2000

Tav. L – Destinazioni d'uso piano terreno Fraz. Vaccheria scala 1:2000

Tav. M – Destinazioni d'uso piano primo Fraz. Vaccheria scala 1:2000

Tav. N – Destinazioni d'uso piano terreno Fraz. Racca scala 1:2000

Tav. O – Destinazioni d'uso piano primo Fraz. Racca scala 1:2000

Tav. P – Stato di conservazione dei fabbricati Centro Storico scala 1:1000

- TAVOLE DI PIANO

Tav. 1 – Inquadramento territoriale scala 1:25000

Tav. 2 – Territorio comunale scala 1:5000

Tav. 3 – Capoluogo scala 1:2000

Tav. 4 – Vaccheria scala 1:2000

Tav. 5 – Racca scala 1:2000

Tav. 6 – Centro storico scala 1:1000

Tav. 7 – Vincoli scala 1:5000

Norme di attuazione

1. Relazione normativa geologica

- carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore, scala 1:10000

- carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, scala 1:10000.

Allegato A. Analisi di compatibilità ambientale

Allegato B. Analisi di compatibilità acustica

Allegato C. Programmazione commerciale.

CAPO 2° ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

2.0. - Normativa generale di carattere geologico-tecnica

Nelle aree urbane ed extraurbane individuate in Classe I e II, sia di collina che di pianura, sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistinguono questa classe.

Tutti gli interventi di nuova edificazione ricadenti nelle Classi I e II dovranno essere congruenti con l'eventuale potenziale situazione di rischio, con indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una Relazione geologico-tecnica, comprendente l'analisi geomorfologica dell'intorno significativo, nonché geotecnica dei litotipi costituenti il versante o la base di fondazione dell'opera. La Relazione geologico-tecnica dovrà fare esplicito riferimento al D.M. 11.03.1988. Il rispetto del D.M. 11.03.88 dovrà comunque essere garantito in tutti gli altri tipi d'intervento: manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, mutamento di destinazione d'uso, ecc..

Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Pertanto si dovranno prevedere ed evitare situazioni che pregiudichino la fruibilità dei terreni adiacenti per motivi vari, tra cui sbancamenti eccessivi o non risarciti al piede, riporti di terreno non stabilizzato sui versanti, sbarramenti e ritombamenti di compluvi, immissione di acque concentrate su versanti, assenza o carenza di rete di drenaggio superficiale, opere e difese spondali che tendono ad orientare la corrente su proprietà confinanti o indirizzino l'eventuale esondazione sui terreni degli opposti frontisti, ecc.

Nell'ambito delle Classi II saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità, giacitura e stato di conservazione del substrato di fondazione. Ogni nuova opera d'arte impegnativa (es. P.E.C., edifici pubblici, ecc...) dovrà essere preceduta da adeguate ed approfondite verifiche ed analisi.

Per le nuove costruzioni ricadenti nel settore di pianura in Classe II_p ogni nuova edificazione è soggetta alle prescrizioni geologico tecniche riportate nelle specifiche schede di area o comparto, in particolare per quanto riguarda la sopraelevazione dei piani terra degli edifici rispetto al circostante p.c. o viabilità e la possibilità o meno di realizzare vani interrati o seminterrati.

Per l'area ricadente in Classe II_{c1}, adiacente il Laghetto delle sorgenti del Bobore, non sono ammesse nuove unità abitative e nuove edificazioni. Sono consentiti ampliamenti dell'esistente riferibili esclusivamente all'attività turistico-ricettiva in corso. La loro realizzazione è soggetta alle prescrizioni geologico tecniche riportate nella specifica scheda di area.

Nelle aree individuate in Classe III indifferenziata gli interventi edilizi ammessi, riferiti all'esistente, sono i seguenti: manutenzione dell'esistente, restauro, ristrutturazione, cambi di destinazione d'uso, adeguamenti igienico-funzionali che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti quali la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc....

Nelle aree individuate in Classe III indifferenziata gli interventi edilizi ammessi, riferiti alle attività agricole presenti sui versanti, sono i seguenti: possibilità di realizzare nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali

connesse alla conduzione aziendale, purché le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente.

Prescrizioni per gli interventi in Classe III indifferenziata: Le ristrutturazioni, gli ampliamenti ed i cambi di destinazione d'uso saranno condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere, se ritenuto necessario, gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Nuovi edifici per attività agricole e residenze rurali dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE-1989 e dal D.M. 11.03.88.

Nelle aree individuate in Classe III-B₂ gli interventi edilizi ammessi, riferiti all'esistente, sono normati dall'art. 9 del PAI, punto 5 (aree Ee) e risultano i seguenti: manutenzione dell'esistente, restauro e risanamento conservativo, inclusi gli adeguamenti igienico funzionali.

Nelle aree individuate in Classe III-A₁ e Classe III-A₂ gli interventi edilizi ammessi, riferiti all'esistente, sono i seguenti:

- Per le aree individuate nella Tav. 1 come aree in frana attiva (Fa) o frana quiescente (Fq) o coinvolgibili da dissesti torrentizi con pericolosità molto elevata (Ee) non sono ammessi interventi di nuova edificazione. Gli interventi ammessi sono normati dall'art. 9 delle Norme PAI, punti 2 (aree Fa), punti 3 (aree Fq), punto 5 (aree Ee).
- Per le aree esterne alle aree perimetrare Fa, Fq e Ee non sono ammessi interventi di nuova edificazione, sia civile che rurale. Sull'esistente sono ammessi gli interventi che non aumentino il carico antropico e urbanistico: manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed eventuali ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale. Questi interventi debbono sempre essere preceduti da indagini puntuali che ne attestino la compatibilità con le condizioni del dissesto.

I territori rientranti in Classe III-A₂ inclusi nella Fascia B e nella perimetrazione di zona B-Pr, sono normati dalle Norme di attuazione del PAI contenute al Titolo II: Norme per le fasce fluviali, Parte I e II. Nelle aree edificate comprese nella Fascia B sono esclusivamente consentiti gli interventi di cui agli articoli 39 e 51 del PAI.

Per la zona edificata rientrante nella perimetrazione BPr –area a rischio idrogeologico molto elevato - a seguito della realizzazione degli interventi a carattere strutturale atti alla mitigazione del rischio (argine, chiaviche, ecc...), entreranno in vigore le norme al Titolo IV, art.49 del P.A.I., in particolare per quanto riguarda la predisposizione dei piani d'emergenza ed alla verifica dell'efficacia delle opere realizzate.

Nelle aree individuate nelle classi III sono sempre ammesse le pratiche agricole, le sistemazioni superficiali finalizzate alla rinaturalizzazione e alla costituzione e fruizione di parchi naturalistici, gli interventi di ripristino e di formazione di opere di difesa idraulica, di consolidamento dei versanti e di sistemazione ambientale.

Piccole costruzioni di tipo agricolo (c.d. ciabot), finalizzate all'esclusiva conduzione di appezzamenti di terreno da parte dei conduttori agricoli su terreni in attualità di coltivazione, aventi superficie coperta non superiore ad un massimo di metri quadrati 30 e comportanti un volume di scavo inferiore a 50 metri cubi, possono essere realizzate nelle aree di Classe III indifferenziata e III-A₁, per queste ultime escluse le aree Fa. Tali costruzioni dovranno risultare impostate su di un unico piano terra e realizzate senza comportare eccessivi scavi o riporti di terreno. Una perizia geologico-tecnica, a seguito di verifiche locali, ne dovrà attestare la compatibilità con le eventuali condizioni di dissesto idrogeologico del versante.

La Relazione geologico-tecnica deve essere redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione di Geologo, a norma della Legge n.112/1963 e Legge n.616/1996 e deve analizzare ed illustrare quanto segue:

- Planimetria di dettaglio dell'area d'intervento estesa ad un intorno significativo, in scala adeguata e curve di livello.
- Inquadramento geologico e geomorfologico, attraverso elaborati cartografici e descrittivi.
- Indagini geognostiche che consentano di definire, attraverso la determinazione delle caratteristiche meccaniche dei terreni, la scelta di adeguate tipologie di fondazione. Devono pertanto essere effettuate le indagini sufficienti a descrivere le caratteristiche del volume di terreno interessato direttamente e indirettamente dalle opere in progetto.
- Elaborati originali relativi a prove in sito e in laboratorio, descrizione dei metodi d'indagine.
- Relazione illustrativa e conclusioni.
- Per interventi su pendio, valutazioni e verifiche di stabilità, secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988.

Per interventi ricadenti in zone pianeggianti di fondovalle dovrà sempre essere verificata la soggiacenza della falda idrica rispetto ai piani di fondazione ed il grado d'addensamento intergranulare dei terreni di fondazione al fine di una corretta valutazione delle più opportune tipologie di fondazione.

Le scelte progettuali dovranno essere sempre motivate e correlate da adeguate indagini puntuali sui terreni, così come previsto dalla normativa di legge e di tutela ambientale, qui di seguito brevemente menzionata.

D.M. 11.03.1988: "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" e relativa Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 18.05.1990, n.11/PRE, esplicativa sugli adempimenti in ordine all'applicazione del D.M. suddetto.

L.R. n.45 del 9.08.1989: "Nuove Norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici. Abrogazione L.R. 12.08.1981, n.27".

Legge 8.08.1985 n.431 (Legge Galasso). Risultano soggette a tutela ambientale, per una fascia di 150 metri, le sponde dei seguenti corsi d'acqua

- Torrente Riddone (Nr. d'ordine 270)
- Rio di Valle Oscura o Scionero (Nr. d'ordine 272).

Risultano, inoltre, assoggettate a tutela ambientale tutte le aree boscate presenti nel territorio comunale (per la definizione di bosco confr. art. 1, L.R. 45/89).

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico per tutti gli interventi edilizi, di trasformazione fondiaria o di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione mediante lavori di scasso profondo, di riprofilatura dei versanti ed esecuzione di trincee drenanti, si dovranno rispettare e richiedere le autorizzazioni previste dall'art. 2 "Categorie di opere e deleghe" della LR. n.45/89.

Per i progetti riguardanti piani edilizi (es. P.E.C.), ricadenti nella Categoria 1a dell'art. 2 della L.R. 45/89 - funzioni autorizzative di competenza regionale - si rammenta che i competenti organi provinciali hanno funzione autorizzativa sia per le opere di urbanizzazione che per i singoli progetti esecutivi.

Nei progetti riferiti alle opere d'urbanizzazione dovranno essere indicati gli interventi rivolti al miglioramento idrogeologico dell'area, eventualmente prescritti nelle Schede riportate nella Relazione Geologico Tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica.

La ricerca e l'uso delle acque sotterranee, sia a scopi potabili che industriali o irrigui, è soggetta ai disposti della Legge Regionale n.22 del 30.04.1996: "Ricerca, uso e tutela delle acque sotterranee". Si rammenta che la suddetta legge ha abrogato le leggi regionali n.4/1994 e n.82/1995. L'Amministrazione Provinciale, Servizi Tecnici - Sezione Idraulica, ha redatto e riassunto in un apposito elaborato le procedure e la documentazione necessaria ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione alla ricerca e sfruttamento, nonché, per gli usi potabili, all'individuazione delle aree di tutela assoluta e di rispetto ai sensi dell'art. 8, comma 3 della L.R. n.22 del 30.04.96.

I corsi d'acqua a sedime demaniale o dichiarati acque pubbliche (vedi art. 20) ai sensi del R.D. n.523/1904 sono sottoposti ad una fascia di tutela assoluta di metri 4,0 ed una fascia d'inedificabilità di metri 10,0 misurate dal limite del demanio o loro sponde incise.

Art. 29 della L.R. n.56/77. Il Rio Scionero è sottoposto ad una fascia di rispetto di metri 100,0 in destra orografica e di metri 50,0 in sinistra. Il T. Riddone è sottoposto ad una fascia di rispetto di metri 50,0 in sinistra orografica.

Al T. Riddone, nel tratto a valle della confluenza con il Rio Scionero ed all'interno delle perimetrazioni di PRG, si applica la deroga prevista al punto 4 dell'art. 29 L.R. n.56/77 in quanto sono state realizzate le opere di protezione idraulica. La fascia di rispetto minima richiesta è di metri 25,0 dal ciglio della nuova sponda.

Al Canale Lavandaro e di Vaccheria si applica una fascia di rispetto inedificabile di metri 10,0 dal ciglio del canale.

I rii minori o fossi del territorio collinare, individuati nella Tav. 2, si applica una fascia di rispetto inedificabile di metri 10,00 dall'asse del fosso. Per le principali linee di drenaggio delle acque superficiali, talora prive d'incisione ben definita, si applica una fascia di rispetto inedificabile di metri 5,0 dall'asse della linea di drenaggio.

Per quanto riguarda gli interventi ricadenti lungo i corsi d'acqua dovranno essere considerate le caratteristiche idrologiche e idrauliche dell'asta fluviale o torrentizia. Le strutture dovranno essere progettate tenendo conto della tendenza evolutiva del corso d'acqua. In nessun caso deve essere permessa l'occlusione, anche parziale, dei corsi d'acqua tramite discariche o riporti vari. Analogamente è fatto divieto di realizzare riporti, ritombamenti e rilevati strutturali, non finalizzati alla pubblica utilità, in corrispondenza delle zone di testata dei compluvi e dei bacini idrografici.

La copertura dei corsi d'acqua principali e del reticolo idrografico minore mediante tubi o scatolari chiusi non è ammessa, salvo che per la formazione di accessi carrai, nel qual caso dovrà essere prodotta verifica della sezione di deflusso e relativi franchi di sicurezza.

Le opere d'attraversamento stradale sui corsi d'acqua dovranno essere realizzate possibilmente mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica della portata di massima piena. Dovranno quindi essere evitate le tipiche tipologie costruttive costituite da un manufatto tubolare (o d'altra sezione) metallico o cementizio di varia sezione inglobato in un rilevato in terra con o senza parti in cemento armato (Fig. 1). La realizzazione del ponte a tutta sezione si rende necessaria al fine di tenere in debita considerazione le portate liquido-solido conseguenti all'apporto solido dei materiali franati dalle sponde e prelevati dall'alveo, che contribuiscono in maniera determinante al raggiungimento di elevati livelli di piena.

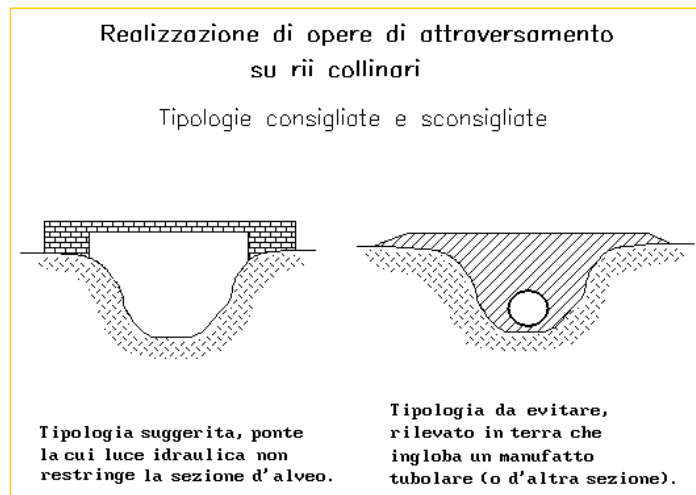


Fig. 1

Per le edificazioni su terreni in pendenza non è ammesso lo scavo o riporto di terra che comporti la costruzione di muri od opere di contenimento d'altezza superiore a metri 3.0.

I muri di contenimento che s'innalzano a ridosso delle nuove costruzioni non possono distare dalle stesse meno di metri 3.0.

Gli interventi di scavo sui versanti dovranno prevedere adeguate opere di risarcimento al piede, di stabilizzazione del fronte di scavo e del suo ciglio, nonché fornire adeguate garanzie per la stabilità dei terreni e manufatti sovrastanti. A tale proposito, per gli interventi più significativi, si dovranno produrre le verifiche di stabilità del versante previste dal D.M. 11.03.1988.

Si richiama il rispetto dei disposti delle Nuove Norme Tecniche delle costruzioni contenute nel D.M. 14.1.2008 entrate in vigore in data 1.7.2009.

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

1. Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti od ammessi dal P.R.G.C. nonché dalle loro destinazioni d'uso, sono subordinati al rilascio di permesso di costruire da parte del responsabile del servizio oppure sono sottoposti nei casi previsti dalla legge a D.I.A. secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione.

2. 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.

2.2. - Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C.

1. -PIANI TECNICI ESECUTIVI di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.E.)
2. -PIANI PARTICOLAREGGIATI, artt. 38 - 39 - 40 della L.R. 56/77 e succ. modif. e integr. - (P.P.)
3. -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.)
4. -PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI, art. 43 della L.R. 56/77 e succ. modif. ed integr. - (P.E.C.)

5. La formazione di 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 anche se inferiori al 30% a completamento del comparto.
6. 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.
7. -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.)
8. - PIANO DELLE AREE da destinare ad insediamenti produttivi a sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/1971 n. 865 (P.I.P.).
9. Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, di iniziativa privata o comunque in sede di permesso di costruire convenzionato devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico le aree per viabilità e le aree a standards così come previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..
10. A giudizio dell'A.C., che valuterà le ricadute urbanistiche ed adotterà criteri per la distribuzione degli incrementi volumetrici previsti al successivo punto 13, le predette aree potranno essere eventualmente cedute anche all'esterno dell'ambito oggetto di intervento purchè ubicate nelle aree a tal scopo previste e comprese entro l'area di influenza del centro abitato nel quale ricade l'intervento; in ogni caso dovrà essere garantita in sito o nelle immediate vicinanze la presenza di una idonea dotazione di spazi a parcheggio pubblico o di uso pubblico.
11. Il Comune può non accettare la cessione di aree di difficoltosa utilizzazione.
12. Tutte le aree individuate a standard ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. o per viabilità possono, in alternativa all'esproprio, essere cedute gratuitamente al Comune anche in caso di non uso immediato della volumetria derivante dal loro utilizzo edificatorio: i proprietari rimangono - con atto registrato e trascritto - titolari della relativa quota di utilizzazione edificatoria da utilizzare successivamente in sede di trasformazione degli ambiti.
13. L'incremento dell'indice di edificabilità territoriale e/o fondiaria definito per ogni area a destinazione residenziale è stabilito come segue:
 Concentrico: incremento di 0,2 mc/mq per la realizzazione di volumetrie generate dalla utilizzazione delle aree a standards esterne all'ambito perimetrato.
 Castelrotto - Racca: incremento di 0,3 mc/mq per la realizzazione di volumetrie generate dalla utilizzazione delle aree a standards esterne all'ambito perimetrato.
 Vaccheria: incremento di 0,3 mc/mq per la realizzazione di volumetrie generate dalla utilizzazione delle aree a standards esterne all'ambito perimetrato.
 L'ammissibilità dei predetti incrementi volumetrici, applicabili unicamente nel contesto di quanto stabilito al precedente punto 10, deve intendersi limitata alla disponibilità di aree per servizi a tal fine espressamente individuate come 'aree a standards oggetto di perequazione' nelle tabelle 'Conteggi aree a standards' riportate dall'elaborato 'Relazione tecnica controdeduzioni – data settembre 2010' di P.R.G.C. (di cui alla D.C. n. 46 del 21.9.2010).

2.3. - Definizione degli interventi edilizi.

1. Ai sensi del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i. gli interventi edilizi sono definiti come segue:
 - a) «interventi di manutenzione ordinaria», gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 - b) «interventi di manutenzione straordinaria», le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
 - c) «interventi di restauro e di risanamento conservativo». gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne

consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio:

- d) «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 nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e «ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente» fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Le modalità di ristrutturazione relativamente agli interventi entro la perimetrazione del Centro Storico sono visualizzate sulla tavola n°5 6 e normate in base alle disposizioni della Circolare Regionale 5/SG/URB del 27 aprile 1984;
- e) «interventi di nuova costruzione», quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle precedenti lettere. Sono comunque da considerarsi tali:
 - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
 - e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli «interventi di ristrutturazione urbanistica», quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2.4. - Attività edilizia libera.

1. Salve le disposizioni contenute nel D.L. 29/10/1999 n° 490 i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

2.5. - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività.

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 2.5 e all'art. 2.3 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
3. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché per il rilascio del certificato di agibilità o la formazione del silenzio assenso sulla richiesta, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
4. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
 - a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 2.5, primo comma, lettera c);
 - b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti: qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21-12-2001, n. 443 il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati: in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
 - c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
5. Gli interventi di cui al terzo comma sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380 e s.m.i.
6. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29-10-1999 n. 490.

2.6. - Interventi subordinati a permesso di costruire.

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:
 - a) gli interventi di nuova costruzione;
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia «che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e» che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Caratteristiche del permesso di costruire.

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi. A sensi art. 28 D.C.R. 28/10/99 n° 563 - 13414 e s.m.i. i permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati nel rispetto di quanto è previsto dalla Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i. seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali. I permessi di costruire relativi alle grandi strutture di vendita devono essere rilasciati entro 90 giorni dalla pubblicazione sul B.U.R. della determinazione assunta dalla conferenza di servizi, che abbia espresso parere favorevole sulla domanda di autorizzazione commerciale in conformità alla

decisione di rilascio dell'autorizzazione urbanistica regionale prevista dalla L.R. 56/77 e s.m.i. assunta con provvedimento espresso.

Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire sono dettate dall'art. 26 della L.R. 56/77 come modificato dalla Legge Regionale sul commercio.

2.7. - Abitabilità ed usabilità delle costruzioni.

1. Si richiamano i disposti degli art. 24 e art. 25 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380 nonché le relative modalità e normative di carattere procedimentale e sostanziale.

2.8. - Parametri urbanistici ed edilizi.

1. I parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio; sono normati nel Regolamento Edilizio vigente.

2.9. - Utilizzazione indici

1. Il calcolo di volumetria edificabile su aree già in parte utilizzate deve essere effettuato indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; cioè se un'area sulla quale esistono dei fabbricati viene ulteriormente frazionata per costituire nuovi lotti edificabili la verifica degli indici deve essere fatta sia sulla edificazione esistente che su quella prevista.

2.10. - Distanze

- a) Per le nuove costruzioni, per i completamenti o per le sostituzioni degli edifici esistenti è prescritta una distanza minima tra le pareti, anche solo parzialmente finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m. 10,00. La norma si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata.
- b) La prescrizione di cui al comma precedente non si applica nelle aree CS dove sono confermate le distanze tra volumi edificati esistenti, anche nel caso di eventuali completamenti, interventi possono avvenire nel rispetto dei disposti del Codice Civile.
- c) Salvo che le tavole di PRG non consentano l'edificazione a confine, la distanza dai confini di proprietà è pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini, con un minimo di m.5,00.
- d) L'edificazione in aderenza al confine di proprietà è subordinata alla presentazione di atto di assenso del confinante.

CAPO 3° FASCE E DISTANZE DI RISPETTO DA STRADE

3.1 - Fasce e distanze di rispetto da strade.

1. Sulle cartografie di P.R.G. sono individuate le fasce di rispetto da strade di grande comunicazione, strade statali e provinciali: le dimensioni di tali fasce potranno subire delle modificazioni dimensionali così come disposto dal D.L. 30/04/1992 n°285, del D.P.R. n° 495 del 16/12/1992, del D.P.R. n° 147 del 26/04/1993 e s.m.i..

2. Le distanze minime da osservarsi stabilite dai Decreti Legislativi di cui sopra sono da misurarsi a partire dal confine stradale.

3. Nelle fasce di rispetto di cui sopra è fatto divieto di nuove costruzioni o ampliamenti ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali: sono unicamente ammesse destinazioni a:

- percorsi pedonali e ciclabili
- piantumazioni e sistemazioni a verde

conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole e dove occorra è prevista la destinazione a parcheggio pubblico (cfr. Tavole di progetto).

4. In dette fasce ad esclusivo titolo precario potrà essere concessa la costruzione di stazioni per la distribuzione del carburante; dette stazioni potranno essere collocate a distanza reciproca non inferiore a mt. 1000=.

5. Per i soli edifici rurali, ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto stradale al di fuori dei centri abitati, sono ammessi aumenti di volume non superiore al 20% del volume esistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto all'infrastruttura viaria da salvaguardare.

6. In tutto il territorio Comunale, ad eccezione delle aree di Centro Storico e delle aree soggette a strumento attuativo, a meno che non esistano allineamenti o fili esistenti di proprietà limitrofe o in casi particolari che dovranno essere valutati dall'Amministrazione Comunale, la distanza minima da osservarsi dal confine stradale alle recinzioni delimitanti aree private sarà minima di mt. 1,00= qualora non sia specificatamente richiesta una maggiore distanza rilevabile dalle singole schede fatti salvi i disposti del D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 e D.P.R. n° 147 del 26/04/1993 e s.m.i..

7. In generale, in base alle condizioni di viabilità, l'Amministrazione, previo sopralluogo dei tecnici comunali, darà le relative disposizioni per gli allineamenti da rispettare che potranno essere anche maggiori.

8. Le concessioni a costruire recinzione e nuovi accessi a strade statali o provinciali, saranno rilasciate previo nullaosta degli Enti interessati.

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

10. Nel caso di modifica di passaggi carrai esistenti l'intervento può avvenire in deroga alle distanze di cui sopra, purchè venga a crearsi un miglioramento delle condizioni di viabilità che dovrà essere rilevato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

11. All'interno della perimetrazione del Centro Storico la chiusura di passaggi carrai mediante l'apposizione di cancelli sarà valutato caso per caso e comunque potrà avvenire in deroga alle distanze di cui al precedente comma, con autorizzazione motivata.

12. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso e di norma devono essere a vista -non chiuse- di altezza non superiore a mt. 2,00=, compreso uno zoccolo pieno di altezza non superiore a mt. 0,80=.

13. Qualora particolari condizioni ambientali lo richiedano, le recinzioni potranno essere chiuse e di altezza massima mt. 2,00=. Non sono ammesse recinzioni in pannelli prefabbricati chiusi o aperti fatta eccezione per le aree artigianali ed industriali dove l'altezza massima potrà essere di mt. 2,50.

14. Al di fuori dei Centri Abitati perimetrati a sensi art. 4 D.G. n° 173 del 28/12/93 e D.L. 285/92 le recinzioni dovranno osservare le seguenti distanze minime dal confine stradale:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| - muri di cinta | 5 mt per strada di tipo A, B
3 mt per strada 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)
fino a mt 1,00 con cordolo fino a 30 cm 1,00 mt
 - oltre 1,00 mt con cordolo superiore a 30 cm 3,00 mt
15. Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto di energia, nonché attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.
16. Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici di tutela della pubblica incolumità, si consente la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche questi risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purchè non in contrasto il D.Lgs. 22/1/2004 n° 42 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.
17. Nelle aree artigianali presenti in Località Racca ed in Località Vaccheria la fascia di rispetto delle strade comunali di secondaria importanza interne alle aree industriali artigianali è pari a 6 metri.

3.2. - Viabilità.

1. Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 28 della L.R. 56/77 e s.m.i. in base al quale non possono essere autorizzate opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade provinciali e statali per i tratti lungo i quali queste attraversano parte di territorio esterne al perimetro degli abitati; detti accessi, nelle aree urbanizzate, adeguatamente attrezzate e distanziate dagli assi stradali, potranno avvenire solo a mezzo di derivazioni nel rispetto dei disposti del "Nuovo Codice della Strada" (L. 285/92) e relativi regolamenti attuativi (D.P.R. n° 495/1992 e s.m.i.).
Le strade esistenti su tutto il territorio comunale possono subire modifiche di tracciato, subire ampliamenti di sede od altre modifiche che permettano la realizzazione di un assetto viario idoneo alla nuova realtà dei trasporti e delle comunicazioni.
2. Sulle Tavole 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 nonché la previsione della costruzione di nuove rotonde di regimazione del traffico.
In ogni caso non costituiscono Variante al P.R.G. modifiche di tracciato in allargamento di strade esistenti o in progetto o soluzioni alternative alla previsione urbanistica di costruzione di rotonde se esse sono dimensionalmente contenute entro la loro fascia di rispetto, fermo restando dopo la modifica del tracciato l'obbligo di ripristinare la misura originaria delle fasce.
Queste modifiche dovranno risultare in ogni caso di limitata entità e giustificate dallo stato di fatto e da precise esigenze funzionali.
3. Nelle aree residenziali con obbligo di Strumento Attuativo la viabilità interna pubblica dovrà essere assicurata con strade aventi larghezza minima mt. 6,00= 6,50= più e piste pedonali e ciclabili di larghezza mt. 1,50= in alternativa i marciapiedi potranno essere sostituiti da un percorso pedonale alberato della larghezza di mt 3,00=.
4. La viabilità privata è normata dall'art. 57 del vigente R.E..
5. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere che nelle aree soggette a P.E.C., P.P. o a permesso di costruire convenzionato la sistemazione degli incroci stradali avvenga tramite la realizzazione di rotonde di raggio idoneo per il volume di traffico previsto secondo la valutazione dell'Ufficio Tecnico.
6. Qualora le aree soggette a P.E.C., P.P. o a permesso di costruire convenzionato interessino aree percorse da servizi pubblici su gomme dovranno prevedere nei suddetti progetti l'inserimento delle aree di fermata per gli autobus progettate in conformità con la Normativa del Nuovo Codice della Strada (D.L.vo 30 Aprile 1992, n. 285).
7. Le piste ciclabili dovranno rispettare la D.G.R. 26/5/97, n° 85-19500 - L.R. 17/4/90 n° 33 art. 2 comma 2 - Norme Tecniche per la realizzazione delle piste ciclabili - D.M. n° 557/99 Regolamento recante le norme per la definizione delle piste ciclabili.
8. Nelle aree per impianti artigianali ed industriali con obbligo di Strumento Attuativo la viabilità interna dovrà essere assicurata con strade interne aventi larghezza minima mt. 8,00 e piste pedonali e ciclabili di larghezza mt. 1,50=.

9. In sede di richiesta di provvedimento autorizzativo sia esso riferito 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.

10. Le strade a fondo cieco, private o pubbliche, dovranno terminare in una piazzola in cui sia inscrivibile un cerchio di diametro di mt 14,00.

3.3. - Fascia di rispetto cimiteriale.

1. E' visualizzata sulle tavole di progetto e per essa valgono le Norme di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. e della Legge 166/02 art. 28 "Edificabilità delle zone limitrofe ed aree cimiteriali".

3.4. - Distanze di rispetto da fiumi, torrenti, laghi e canali.

I corsi d'acqua a sedime demaniale o dichiarati acque pubbliche (vedi art. 20) ai sensi del R.D. n.523/1904 sono sottoposti ad una fascia di tutela assoluta di metri 4,0 ed una fascia d'inedificabilità di metri 10,0 misurate dal limite del demanio o loro sponde incise.

Art. 29 della L.R. n.56/77. Il Rio Scionero è sottoposto ad una fascia di rispetto di metri 100,0 in destra orografica e di metri 50,0 in sinistra. Il T. Riddone è sottoposto ad una fascia di rispetto di metri 50,0 in sinistra orografica.

Al T. Riddone, nel tratto a valle della confluenza con il Rio Scionero ed all'interno delle perimetrazioni di PRG, si applica la deroga prevista al punto 4 dell'art. 29 L.R. n.56/77 in quanto sono state realizzate le opere di protezione idraulica. La fascia di rispetto minima richiesta è di metri 25,0 dal ciglio della nuova sponda.

Al Canale Lavandaro e di Vaccheria si applica una fascia di rispetto inedificabile di metri 10,0 dal ciglio del canale.

I rii minori o fossi del territorio collinare, individuati nella Tav. 2, si applica una fascia di rispetto inedificabile di metri 10,00 dall'asse del fosso. Per le principali linee di drenaggio delle acque superficiali, talora prive d'incisione ben definita, si applica una fascia di rispetto inedificabile di metri 5,0 dall'asse della linea di drenaggio.

3.5. - Zone a vincolo idrogeologico e zone boscate.

1. In tali zone valgono i disposti della L.R. 9 Agosto 1989 n° 45.

2. "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici - Abrogazione legge regionale 12 Agosto 1981, n° 27" che si intendono integralmente riportati.

3. I vincoli di cui al D.Lg. 42/2004 già Legge n° 431/85 (Galasso) sono da intendersi richiamati anche per il territorio coperto da boschi e per le zone gravate da usi civici, in quanto derivano da espresse disposizioni legislative finalizzate alla tutela di tali aree. Per la perimetrazione di tali aree si fa riferimento alle tavole del Piano Paesaggistico Regionale e al relativo articolo 16 delle Norme tecniche di Attuazione del PPR.

3.6. - Fascia di rispetto metanodotto.

1. Valgono i disposti del D.M. 24/11/1984 e le disposizioni derivanti da specifiche norme di servitù del metanodotto.

2. Ogni intervento è subordinato al preventivo esame della ripartizione tecnica della SNAM con sede in Fossano.

3. Eventuali deroghe per distanze anche inferiori concesse dalla SNAM saranno, caso per caso, valutate dall'Amministrazione Comunale.

3.7. - Fascia di rispetto degli elettrodotti.

1. Valgono i disposti del Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri 08/07/2003 e s.m.i..

3.8. - Disposizioni per installazione di impianti per teleradio comunicazioni.

1. I nuovi impianti di teleradio comunicazione e il potenziamento di quelli esistenti devono essere realizzati nel rispetto del comma 6 dell'art. 8 della "Legge Quadro sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" n° 36 del 22/02/2001.

2. L'Amministrazione Comunale nel rispetto della citata Legge Quadro ha adottato con D.C. n° 68 in data 30/12/2002 "Le linee guida per l'installazione di stazioni radio base per telefonia mobile (GSM-UMTS) sul territorio Comunale".

3. Le prescrizioni delle linee guida si intendono qui riportate per intero - con efficacia di norma di piano -.

CAPO 4° AREE A STANDARDS URBANISTICI

1. Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni geologico-tecniche di cui al Capo 2° art.2.0. delle presenti Norme di Attuazione. Gli elaborati di riferimento sono:

a) relazione geologico-tecnica

1) carta dei dissesti idrogeologici e delle esondazioni

2) carta di sintesi alla propensione al dissesto con classi di edificabilità.

2. Il P.R.G.C. assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti ed in progetto commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali, turistici (art. 3 D.M. 2/4/68 n° 1444 modificato ed integrato dall'art. 21 della L.R. n° 56 del 05/12/1977 e successive modifiche ed integrazioni).

3. Le aree a standards sono preordinate alla acquisizione diretta da parte della Amministrazione Comunale secondo le modalità di esproprio previsto dalle Leggi vigenti; per quanto attinente alla eventuale presenza di vincoli preordinati all'esproprio, decaduti e non compresi in ambiti di S.U.E., reiterati con l'adozione del nuovo P.R.G.C., si rimanda ai provvedimenti che l'A.C. ha adottato o adotterà ai sensi dell'art. 39 del D.P.R. 327/2001 per l'eventuale indennizzo ai privati.

4. In alternativa all'esproprio queste aree possono essere cedute gratuitamente al Comune previo utilizzo della capacità edificatoria così come normato all'art. 2.2. commi 9 e seguenti.

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

6. E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa stipulazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantisca la fruibilità pubblica.

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

8. La dotazione complessiva minima di aree per servizi sociali è fissata in 25 mq./ab., così ripartita:

a) 5 mq./ab. di aree per l'istruzione

b) 5 mq./ab. di aree per attrezzature di interesse comune

c) 12,5 mq./ab. di aree per spazi pubblici a parco, ecc.

d) 2,5 mq./ab. di aree per parcheggi pubblici.

9. Tali aree sono individuate con apposita simbologia sulle tavole di progetto di P.R.G.C..

10. Verificata la compatibilità con le specifiche normative di settore si interverrà con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

4.1. - 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.

1. 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 fondiario	2	mc./mq.
distanza dei confini	5,00 mt.	o a confine
distanza da fabbricati latitanti	10,00 mt.	o in aderenza
distanza dai fili stradali	6,00 mt.	
altezza massima	8,50 mt.	
area a parcheggio	1 mq. / 10 mc.	
strade interne -larghezza-	6,50 mt	
piste pedonali e ciclabili -larghezza-	1,50 mt.	

4.2. - Aree a parco pubblico, per il gioco, per lo sport, per il verde.

1. Le aree a verde, parco pubblico, per il gioco e lo sport necessarie alle destinazioni residenziali derivanti dal rispetto dello standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. pari a 12,5 mq/ab sono state tutte individuate in cartografia.

2. In queste aree sono ammessi i seguenti interventi:

A) 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 fondiario	0,20	mc./mq
-altezza massima	4,00	mt.

B) 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	40	%
-indice fondiario	1,5	mc./mq.
-distanza dai confini	5,00	mt.
-distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o in aderenza
-distanza dai fili stradali	6,00	mt.
-altezza massima	in rapporto al tipo di impianto	
-area a parcheggio	1 mq. / 10 mc.	
-strade interne -larghezza-	6,00 mt.	
-piste pedonali e ciclabili -larghezza-	1,50 mt.	

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

4.3. - Aree a parcheggio.

1. Il Piano si attua per intervento edilizio diretto tramite la sistemazione dell'area e la piantumazione di alberi di alto fusto in ragione di n° 1 albero ogni 50 mq..

2. Ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. le superfici a parcheggio pubblico (standard urbanistico) sono così calcolati:

a) – Aree a parcheggio pubblico in insediamenti residenziali: mq 2,5 / 90 mc (90 mc=1 ab).

b) – Aree a parcheggio pubblico a servizio degli insediamenti produttivi e per insediamenti di commercio all'ingrosso.

Queste aree sono da reperirsi: per insediamenti produttivi di nuovo impianto all'interno delle aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi stabilite nella misura del 20% della superficie territoriale.

Per insediamenti già esistenti in ambiti di completamento all'interno delle aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi stabilite nella misura del 10% della superficie fondiaria.

c) – Aree a parcheggio pubblico a servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio di superficie di vendita inferiore a 400 mq.

Interventi di completamento e ristrutturazione dell'esistente: 50% dell'80% della superficie utile lorda.

Interventi di nuovo impianto: 50% del 100% della S.U.L.

La superficie utile lorda da considerare ai fini del conteggio dei parcheggi è quella relativa alla superficie di vendita più la superficie espositiva qualora questa ultima sia direttamente accessibile dal pubblico.

Le superfici utilizzate a magazzino separate con pareti continue dalle superfici di vendita comportano superfici a parcheggio pubblico da calcolarsi ai sensi del punto b) del presente articolo.

Per insediamenti commerciali al dettaglio di superficie di vendita superiore a 400 mq la dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita come segue.

- Lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e

conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella riportata di seguito; la restante parte può essere reperita in aree private.

Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77, come modificato dalla legge regionale sul commercio, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate.

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM ₂	401-900	$N = 35 + 0,05(S - 400)$
M-SAM ₃	901-1.500	$N = 60 + 0,10(S - 900)$
M-SE ₂	401-900	$N (*) = 0,045XS$
M _{CC}	151-1.500	$NCC = N + N' (**)$

(*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale

(**) N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale

Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 mq.

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, compresi i centri commerciali ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti parcheggio previsto dalla tabella di cui sopra; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'articolo 21, primo comma, numero 3) della l.r. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- 26 mq. comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e ai fini del rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'articolo 21, primo e secondo comma della legge regionale n.56/1977, come modificati dalla legge regionale sul commercio, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), così come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con d.p.r. 15 giugno 1959, n. 393).

Per quanto non espressamente citato vige l'art. 25 dell'allegato A alla D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/2006.

3. Oltre alle superfici di parcheggio derivanti dal rispetto del relativo standard previsto dalla L.R. 56/77 art. 21 e successive modifiche ed integrazioni dovranno essere predisposti i seguenti parcheggi privati

Per quanto attinente ai parcheggi privati si richiama quanto disposto dalla Legge 122/1989 come specificato dalla Circolare P.R.G. 14/7/1993, n° 12/URE.

4. Per destinazioni residenziali, turistico-ricettive, direzionali, studi professionali, artigianato di servizio, in tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione devono essere previsti nelle costruzioni o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse appositi spazi per parcheggi di uso privato nella misura di 1 mq/10 mc.

5. Per destinazioni industriali o artigianali incompatibili con l'ambiente urbano devono essere previsti parcheggi di uso privato pari al 20% della superficie utile lorda (S.U.L.) dei quali il 50% in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriera.

6. Insedimenti turistico-ricettivi (alberghi, ristoranti, bar, locali di spettacolo): parcheggio privato in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari a:

- ristoranti, bar, locali di spettacolo 60% della S.U.L.
- alberghi 50% della S.U.L.
- Artigianato di servizio: parcheggio privato in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari al 30% della superficie lorda di pavimento nel caso di interventi di nuovo impianto ed in misura non inferiore al 30% dell'80% della superficie lorda di pavimento nel caso di intervento in Centro Storico.

7. Ai sensi della Legge n° 122/1989 i proprietari degli immobili possono realizzare parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari ad esclusivo uso dei residenti. Nel caso in cui il parcheggio sia realizzato in fabbricato fuori terra esterno al fabbricato principale non potrà essere superato il limite di 1 mq/10 mc di volumetria residenziale e restano in ogni caso fermi i vincoli previsti in materia di distanza da strade.

8. Nel Centro Storico e in Centro Abitato la dotazione di aree a parcheggio 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. 300 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..

4.4. - Aree per impianti di urbanizzazione indotta.

1. 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, rii, bealere si richiamano i disposti degli artt. 3.1. - 3.4. delle presenti Norme di Attuazione
- distanza da strade (nel caso di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati esistenti) - rispetto dello stato attuale

4.5. - Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie private.

1. In tali aree il Piano si attua tramite intervento edilizio diretto.

2. Gli interventi ammissibili sono i seguenti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria
- b) interventi di manutenzione straordinaria
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo

d) interventi di ristrutturazione edilizia interna del tipo "A" di cui alla circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984, nel rispetto dei volumi, delle superfici coperte esistenti, delle altezze esistenti e delle caratteristiche architettoniche, tipologiche ed ambientali del Centro Storico.

Il rilascio delle concessioni è subordinato all'osservanza del disposto dell'ultimo comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i..

“Il terrazzo esistente a piano primo potrà essere demolito, ricostruito ampliandolo di max 50 mq. L’opera dovrà essere realizzata nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del fabbricato principale cui è contiguo”.

4.6. - Aree per attrezzature di interesse generale private-sportive.

Fatto salvo il rispetto dei disposti dell’art. 21 della L.R. 56/77 si precisa che:

1. Tali aree non sono computate ai fini del raggiungimento della dotazione minima degli standards.

2. Sono state individuate due aree di questo tipo:

A) località Pedelmonte (Fraz. Vaccheria)

C) Lago di Guarene (Concentrico)

3. Le aree sono destinate ad attrezzature sportive, area a verde, parcheggi ed attività ricreative.

4. Edifici esistenti:

Aree A) Fatta salva la demolizione di superfetazioni, è privilegiato il recupero totale degli edifici esistenti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche originali.

Solo dopo l'avvenuto recupero dei fabbricati esistenti si potrà intervenire con nuove edificazioni nel rispetto:

- indice territoriale 0,35 mc/mq complessivo

- rapporto di copertura 30%

- altezza massima identica al fabbricato esistente.

- residenza civile: è ammessa la realizzazione di unità residenziali per il personale addetto alla sorveglianza di volume pari al volume residenziale esistente

Area C)

Ogni intervento che potrà unicamente essere realizzato entro il settore idoneo alla edificazione (classe IIc1) deve essere preceduto da approfondito studio geologico tecnico che attesti la fattibilità delle opere.

Deve essere privilegiato l'utilizzo estivo delle infrastrutture che dovranno essere realizzate con strutture leggere e non impattanti sull'ambiente.

La superficie del lotto depurata dalla superficie dell'invaso di acqua dovrà essere così utilizzata:

- superficie copribile 30% del lotto

- altezza massima 4,50 mt

- area verde 30% del lotto

- area a parcheggio privato e privato
di uso pubblico e viabilità interna 40% del lotto

Ogni intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.E.C..

Per le aree di cui sopra fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

4.7. - Aree per impianti tecnologici

1. All'interno di ogni area prevista dal P.R.G.C. avente necessità delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta, è data la possibilità agli Enti istituzionalmente competenti, quali ENEL, TELECOM, o similari, di avere a disposizione le aree necessarie per l'insediamento di impianti tecnologici relativi ai pubblici servizi, aventi caratteristiche di opere di urbanizzazione.
2. Fatti salvi i disposti della L. n° 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" del D.L. 04/09/2002, n° 198 e s.m.i..
3. Gli impianti fissi di telefonia mobile devono essere realizzati adottando le tecnologie volte a conseguire la minimizzazione della produzione di valori di campo elettromagnetico ai fini della tutela della salute pubblica.
4. E' vietata all'interno delle aree residenziali e delle aree a standards urbanistici la localizzazione di ripetitori per l'emittenza radio-TV e per gli impianti fissi di telefonia mobile, in quanto sono state individuate, con distribuzione idonea sul territorio, aree a ciò destinate.
5. Nelle parti di territorio aventi caratteristiche di pregio storico-ambientale, nel Centro Storico, gli interventi previsti dagli Enti, anche per l'erogazione dei servizi, devono essere realizzati avendo cura di non compromettere le preesistenze, pertanto:
 - a) gli interventi fuori terra previsti per le aree di Centro Storico dovranno rispettare le tipologie architettoniche esistenti ed i materiali previsti al seguente art. 5.3.
 - b) gli interventi da realizzarsi in aree di particolare pregio ambientale quali ad esempio i crinali collinari sono soggette al rispetto delle tipologie e dei materiali tradizionali.
6. Ogni intervento è comunque subordinato al parere di ornato espresso dalla Commissione Edilizia.

4.8. - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi

1. Il Piano si attua per intervento edilizio diretto.
2. Le aree da destinarsi a verde e parcheggio sono normate dall'art.4.3. delle presenti Norme.
3. 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.
- distanza da confini		5,00	mt. o a confine
- distanza da fabbricati latistanti		10,00	mt.
- distanza da fili stradali		10,00	mt.
- altezza massima		7,50	mt.
4. Queste aree sono state individuate ai sensi dell'art. 21 punto 2 della L.R. 56/77 e s.m.i..
5. 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 sia libera delle aree a servizi dovrà il Concessionario, prima del rilascio del Permesso di Costruire, 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.

CAPO 5° AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. - Beni culturali - ambientali.

Sul territorio Comunale i beni culturali ed ambientali da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle vigenti leggi comprendono:

- gli insediamenti urbani di carattere storico-artistico
- edifici per il culto
- aree di interesse storico-artistico
- edifici che per tipologia, caratteristiche architettoniche e costruttive contribuiscono a caratterizzare l'ambiente.

2. Gli edifici di interesse storico-artistico evidenziati sulle tavole di Piano compresi negli elenchi del D.Lgs. 22/1/2004 n° 42 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo; gli edifici o parti di edifici individuati in piano desunti dall'elenco di cui alla Legge Regionale n° 35/95 sono soggetti relativamente a quanto descritto sulla scheda dall'elenco di cui alla citata legge esclusivamente a restauro e risanamento conservativo.

3. Ogni nuovo intervento suscettibile di incrementare il carico urbanistico nella zona del 'Bric del Monte' del Capoluogo, nelle vicinanze del gruppo di ripetitori, deve essere corredato da una relazione tecnica e dichiarazione, redatta secondo precise indicazioni che saranno fornite dal Comune, che attesti l'assenza di rischi per la salute umana derivanti dalle emissioni elettromagnetiche.

5.1. - AREA DI CENTRO STORICO

Individuata ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i..

1. Destinazioni d'uso vietate:

- 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 qualsiasi tipo;
- 6) stalle di ogni tipo per qualsiasi allevamento di animali sia di piccola che di grande taglia.

Destinazioni d'uso ammesse:

- 1) residenza;
 - 2) attività professionali;
 - 3) artigianato di servizio (comprende tutte le attività di tipo artigianale che per tipo di lavorazione assolvono prevalentemente alle esigenze degli insediati quali ad esempio parrucchieri, lavanderia, piccole riparazioni, sartorie, meccanici, ecc. Questo uso è assimilato alle destinazioni commerciali).
 - 4) locali per il commercio al minuto;
 - 5) alberghi, ristoranti, bar, pensionati e simili;
 - 6) locali di spettacolo;
 - 7) cantine per la vinificazione e relativi locali di mostra e di ricevimento a conduzione artigianale o familiare per un massimo di 300 mq. di superficie coperta.
2. 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.

5.2. - Operatività entro il Nucleo Storico.

1. Sulla Tavola n° 6 in scala 1:1000 sono individuati con apposita simbologia gli edifici di interesse storico-artistico, gli edifici di recente costruzione o ristrutturati, gli edifici costituenti il tessuto storico ma senza valore storico-artistico, le aree oggetto di Piani di Recupero vigenti, gli ambiti soggetti a Piano di Recupero.

2. Gli interventi fattibili sono rivolti al recupero ambientale e al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente definito ai sensi della Circolare Regionale n 5/SG/URB del 27/04/84 e del D.P.R. 06/06/01 n° 380.

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi per tutti gli edifici compresi entro la perimetrazione del Centro Storico.

4. Entro il perimetro del Centro Storico tutti gli interventi di qualsiasi tipo siano, devono essere finalizzati al recupero generale dello stesso e pertanto le forme, le tipologie costruttive, i materiali e gli arredi utilizzati dovranno integrarsi perfettamente con le preesistenze storiche e di pregio.

5. Nell'ambito della perimetrazione del Centro Storico sono stati definiti con apposita simbologia gli interventi fattibili su immobili esistenti classificandoli come segue:

a) Interventi di restauro e risanamento conservativo da effettuarsi previo preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti del Piemonte per edifici di interesse storico-artistico vincolati ex D.L. 22/1/2004 n° 42

b) Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A a sensi Circolare 5/SG/URB del 27/04/1984 con esclusione di ampliamenti o sopraelevazioni

c) Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo B a sensi Circolare 5/SG/URB: del 27/04/1984 nel rispetto dei fili stradali esistenti; trattandosi di nucleo individuato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, detti interventi non potranno essere estesi alla demolizione e ricostruzione o sostituzione dell'esistente.

Sono permessi ampliamenti delle abitazioni esistenti in misura non superiore al 10% della s.u.l., tali ampliamenti possono avvenire anche al di fuori della sagoma esistente purchè con inserimento ambientale non deturpante e non verso strade o spazi pubblici.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenza dei rustici, portici, fienili esistenti, sottotetti; per portici, rustici e fienili si intendono i vecchi fabbricati rurali tradizionali e cioè quelli costruiti in muratura con tetto in coppi o tegole laterizie; sono da escludersi tutti quei manufatti costruiti con strutture in legno, acciaio e/o con tamponamenti di tipo precario.

6. Ambiti soggetti a Piano di Recupero.

In essi sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e/o di sostituzione che può comportare anche una diversa impronta dei fabbricati in ragione della demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria e fatti salvi i fili stradali esistenti.

8. 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 successive modifiche ed integrazioni, ma senza modifica dei singoli tipi di intervento individuati.

9. L'obbligo di preventivo Piano di Recupero sarà imposto con Delibera Consigliare ai sensi del 3° comma, art. 27, Legge 457/78 e 2° comma, art. 32, L.R. 56/77 e s.m.i..

5.3. - Caratteristiche edificatorie.

1. Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle seguenti caratteristiche esistenti:

a) numero dei piani esistenti per interventi fino alla ristrutturazione di tipo A);

b) altezze esterne esistenti: è consentita una tolleranza di mt.1,00= in più o in meno solo nel caso di ristrutturazione edilizia che prevede la modifica delle quote di imposta minima degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70=, nel rispetto delle linee di gronda di edifici contigui;

c) conservazione del tessuto viario esistente;

- d) tettoie, bassi fabbricati, superfetazioni, aggiunte in epoca recente non possono essere in alcun modo ristrutturate; l'unico intervento ammesso è la demolizione anche se sono state condonate;
- e) i prospetti devono essere mantenuti o ripristinati nel rispetto delle caratteristiche originarie, eventuali modifiche delle aperture possono essere consentite nei casi in cui non siano presenti elementi di pregio e non venga alterata l'unitarietà del prospetto, le facciate dovranno essere eseguite con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata o in cemento;
- f) gli infissi esterni verniciati nei colori tradizionali della zona devono essere rispondenti alle caratteristiche architettoniche dell'edificio, le finestre saranno oscurate con persiane di tipo piemontese. Sono vietati i serramenti metallici di tipo anodizzato o inossidabile; sono invece ammessi i telai in ferro o alluminio preverniciato o altro materiale di colore concordato con l'Ufficio Tecnico presso il quale è reperibile la campionatura di colori ammissibili;
- g) i tetti non potranno avere pendenza superiore al 40% e dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno, eventuali parti esterne sopra la linea di gronda (comignoli, abbaini) dovranno essere ove possibile ripristinate. Sono vietate coperture con tegole di cemento di qualsiasi colore e forma;
- h) i tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno;
- i) i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;
- l) i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti;
- m) 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;
- n) il colore esterno degli edifici sarà indicato dall'Amministrazione Comunale sulla base di uno studio unitario del colore esteso a tutto il Centro Storico;
- o) sulle facciate vincolate non è ammessa la costruzione di nuovi balconi; quelli esistenti se realizzati con lastre e mensole in pietra possono essere restaurati con lo stesso materiale e nel rispetto delle dimensioni esistenti;
- p) sulle facciate non vincolate prospicienti gli spazi pubblici non sono ammessi nuovi balconi; sono esclusivamente consentiti affacci a raso;
- q) in caso di ampliamento è ammessa la costruzione a confine previo accordo tra confinanti regolato da atto pubblico; nel caso in cui preesista una costruzione a confine tale accordo non è necessario se tale costruzione rispetta la larghezza di manica del fabbricato esistente a confine;
- r) le sopraelevazioni previste ai punto a) e b) del presente articolo possono avvenire nel rispetto del filo dei fabbricati esistenti anche in deroga alle distanze da confini.

5.4. - Aree di Centro Abitato.

1. Il Centro Abitato si suddivide in:

- aree residenziali consolidate di vecchio impianto
- aree residenziali di completamento.

Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenza
- Attività professionali
- Artigianato di servizio (comprende tutte le attività di tipo artigianale che per tipo di lavorazione assolvono prevalentemente alle esigenze degli insediati quali ad esempio parrucchieri, lavanderia, piccole riparazioni, sartorie, meccanici, ecc. Questo uso è assimilato alle destinazioni commerciali)
- Locali per il commercio al minuto
- Alberghi, ristoranti, pensionati, bar o simili
- Locali di spettacolo

Destinazioni d'uso vietate:

- Insediamenti destinati ad attività economiche che per numero di addetti, per tipo e quantità di materiali di rifiuto siano incompatibili con la destinazione residenziale
- Laboratori artigianali non di servizio
- Complessi industriali
- Depositi o magazzini di merce all'ingrosso
- Macelli di qualsiasi tipo
- Stalle di ogni tipo.

2. 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.

3. Le aree di pertinenza di fabbricati di valore storico-ambientale devono considerarsi inedificabili.

5.4.1. - Operatività nel Centro Abitato consolidato di vecchio impianto. (Concentrico - Castelrotto)

1. E' individuato sulle tavole di P.R.G.C. in scala 1:5000 e 1:2000 fasce di rispetto.

2. - Interventi 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 demolizione e ricostruzione.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono avvenire nei seguenti casi e con le seguenti modalità:

1) nel caso di accertata fatiscenza e riconosciuta impossibilità di recupero da parte del U.T.C. di fabbricati non aventi a giudizio della Commissione Edilizia Valore Ambientale, (per edifici aventi valore ambientale si intendono in linea di massima quelli costruiti prima degli anni cinquanta rispettosi di una semplice architettura contadina) l'intervento può avvenire nel rispetto della volumetria e dell'impronta planovolumetrica esistente.

2) Nel caso di fabbricati di accertata fatiscenza e a giudizio della Commissione Edilizia degradanti per l'ambito per cui ricadono l'intervento può avvenire anche con limitati spostamenti planimetrici della volumetria esistente nel rispetto delle altezze, del numero dei piani degli edifici circostanti e delle loro caratteristiche edificatorie.

B) Tutti i fabbricati o porzioni di fabbricato avente destinazione di portico e/o fienile possono essere trasformati in civile abitazione nella loro totalità nel rispetto dell'impronta e della volumetria esistente. Per rustici, portici e fienili si intendono i vecchi fabbricati rurali tradizionali costruiti in muratura con tetto in coppi o in tegole laterizie; sono da escludersi tutti quei manufatti costruiti con strutture in legno, in acciaio e/o con tamponamenti di tipo precario.

C) Per tutti i fabbricati a destinazione residenziale esistenti nel Centro Abitato di vecchio impianto è ammesso, una tantum, un incremento del 20% della volumetria residenziale preesistente per ogni unità abitativa per il miglioramento delle condizioni igieniche e dell'impianto distributivo o per la costruzione di bassi fabbricati. Tale incremento non è ammesso nel caso di recupero di volumetria secondo quanto previsto al punto B).

Tali interventi dovranno avvenire rispettando le seguenti condizioni:

- non vengano aumentate le altezze esistenti (è ammessa una tolleranza fino a mt. 1,00 in più soltanto nel caso di allineamenti di 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 mantenute le cortine e gli allineamenti esistenti; eventuali rettifiche od arretramenti potranno essere imposti dall'Amministrazione Comunale per modifiche alla rete viaria. Nella ricostruzione dei fabbricati all'interno delle cortine non dovranno essere lasciati frontespizi nè laterali, nè sulle fronti.

D) Per le tettoie l'unico intervento ammesso è la demolizione anche se condonate.

Le distanze da osservarsi per nuove costruzioni per ampliamenti o per la ricostruzione di edifici dovranno essere le seguenti:

-distanze dai confini	5,00 mt.o costruzioni a confine
-distanze dai fabbricati	10,00 mt.o costruzioni in aderenza
-distanze dai fili stradali	
costruzioni isolate:	
. nuove costruzioni	6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
. sostituzioni	6,00 mt. o a confine dello spazio pubblico salvo allineamenti esistenti o maggiori distanze per particolari condizioni di viabilità imposte dall'Amministrazione Comunale
-costruzioni a cortina	la ricostruzione nelle cortine esistenti deve avvenire rispettando gli allineamenti esistenti anche a confine degli spazi pubblici salvo maggiori distanze per particolari condizioni di viabilità imposte dall'Amministrazione Comunale
-distanze da rii e bealere	si richiamano i disposti dell'art.3.4. delle presenti Norme

3. Le sopraelevazioni o gli ampliamenti di fabbricati esistenti, ove e per quanto ammesso dalle norme generali, possono avvenire anche in deroga alle distanze dagli spazi pubblici di cui al comma precedente purchè avvengano rispettando gli allineamenti e nel caso di ampliamento dovrà essere rispettato il rapporto di copertura pari al 40% del lotto.

4. La costruzione di bassi fabbricati ove e per quanto ammessi dalle norme generali, deve avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni particolari:

- distanze dai confini 3,00 mt. o costruzioni a ~~cortina~~ confine
- distanze dai fabbricati 6,00 mt. o costruzioni a ~~cortina~~ in aderenza
- altezza massima 3,00 mt.
- rapporto di copertura 40% del lotto
- dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale ed ad esso integrarsi architettonicamente e rispettare quanto disposto, al punto C) del presente articolo;
- non è ammesso l'uso di box prefabbricati di qualsiasi tipo.

5. -Aree a servizio di attività commerciali e turistico-ricreative

Per gli insediamenti commerciali dovrà essere garantita la dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico nella misura stabilita dall'art. 4.3. delle presenti norme ed art. 21 punto 3, 2° comma L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Tutti gli interventi siano essi di recupero, sostituzione, ampliamento, devono rispettare le seguenti caratteristiche architettoniche:

- a) i prospetti devono essere mantenuti o ripristinati nel rispetto delle caratteristiche originarie, eventuali modifiche delle aperture possono essere consentite nei casi in cui non siano presenti elementi di pregio e non venga alterata l'unitarietà del prospetto, le facciate dovranno essere eseguite con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata o in cemento;
- b) gli infissi esterni verniciati nei colori tradizionali della zona devono essere rispondenti alle caratteristiche architettoniche dell'edificio, le finestre saranno oscurate con persiane di tipo piemontese. Sono vietati i serramenti metallici di tipo anodizzato o inossidabile; sono invece ammessi i telai in ferro o alluminio preverniciato o altro materiale di colore concordato con l'Ufficio Tecnico presso il quale è reperibile la campionatura di colori ammissibili;
- c) i tetti non potranno avere pendenza superiore al 40% e dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno, eventuali parti esterne sopra la linea di gronda (comignoli, abbaini) dovranno essere ove possibile ripristinate. Sono vietate coperture con tegole di cemento di qualsiasi colore e forma;
- d) i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;
- e) i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti;

- f) 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;
- g) il colore esterno degli edifici sarà indicato dall'Amministrazione Comunale sulla base di uno studio unitario del colore esteso a tutto il Centro Storico.

5.4.2. - Operatività nel Centro Abitato di completamento

- 1. Le aree di questo tipo sono le parti di territorio già dotate in tutto o in parte di opere di urbanizzazione ma non ancora totalmente edificate; in esse sono ammessi interventi di nuova costruzione nei terreni identificati con la lettera "R".
- 2. 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.
- 3. Tali lotti ed aree sono suddivisi, con apposita simbologia, in base alla operatività che potrà essere:
 - con permesso di costruire
 - con permesso di costruire convenzionato
 - con obbligo di P.E.C.
 - con obbligo di P.P.
 - con obbligo di P.E.E.P.
- 4. In tutte le Aree a permesso di costruire è comunque facoltà dell'Amministrazione subordinare il rilascio del permesso di costruire al Convenzionamento dell'operatore per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione afferenti il lotto di terreno interessato dall'edificazione.

5. Sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi previsti al precedente art. 5.4.1. e cioè:

1. - Interventi 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 demolizione e ricostruzione.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono avvenire nei seguenti casi e con le seguenti modalità:

1) nel caso di accertata fatiscenza e riconosciuta impossibilità di recupero da parte del U.T.C. di fabbricati non aventi a giudizio della Commissione Edilizia Valore Ambientale, (per edifici aventi valore ambientale si intendono in linea di massima quelli costruiti prima degli anni cinquanta rispettosi di una semplice architettura contadina) l'intervento può avvenire nel rispetto della volumetria e dell'impronta planovolumetrica esistente.

2) Nel caso di fabbricati di accertata fatiscenza e a giudizio della Commissione Edilizia degradanti per l'ambito per cui ricadono l'intervento può avvenire anche con limitati spostamenti planimetrici della volumetria esistente nel rispetto delle altezze, del numero dei piani degli edifici circostanti e delle loro caratteristiche edificatorie.

B) Tutti i fabbricati o porzioni di fabbricato avente destinazione di portico e/o fienile possono essere trasformati in civile abitazione nella loro totalità nel rispetto dell'impronta e della volumetria esistente. Per rustici, portici e fienili si intendono i vecchi fabbricati rurali tradizionali costruiti in muratura con tetto in coppi o in tegole laterizie; sono da escludersi tutti quei manufatti costruiti con strutture in legno, in acciaio e/o con tamponamenti di tipo precario.

C) Per tutti i fabbricati a destinazione residenziale esistenti nel Centro Abitato di vecchio impianto è ammesso, una tantum, un incremento del 20% della volumetria residenziale preesistente per ogni unità abitativa per il miglioramento delle condizioni igieniche e dell'impianto distributivo o per la costruzione di bassi fabbricati. Tale incremento non è ammesso nel caso di recupero di volumetria secondo quanto previsto al punto B).

Tali interventi dovranno avvenire rispettando le seguenti condizioni:

-non vengano aumentate le altezze esistenti (è ammessa una tolleranza fino a mt. 1,00 in più soltanto nel caso di allineamenti di 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 mantenute le cortine e gli allineamenti esistenti; eventuali rettifiche od arretramenti potranno essere imposti dall'Amministrazione Comunale per modifiche alla rete viaria. Nella ricostruzione dei fabbricati all'interno delle cortine non dovranno essere lasciati frontespizi nè laterali, nè sulle fronti.

D) Per le tettoie l'unico intervento ammesso è la demolizione anche se condonate.

Le distanze da osservarsi per nuove costruzioni per ampliamenti o per la ricostruzione di edifici dovranno essere le seguenti:

- distanze dai confini 5,00 mt.o costruzioni a confine
- distanze dai fabbricati 10,00 mt.o costruzioni in aderenza
- distanze dai fili stradali
- costruzioni isolate:
 - . nuove costruzioni 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
 - . sostituzioni 6,00 mt. o a confine dello spazio pubblico salvo allineamenti esistenti o maggiori distanze per particolari condizioni di viabilità imposte dall'Amministrazione Comunale
- costruzioni a cortina la ricostruzione nelle cortine esistenti deve avvenire rispettando gli allineamenti esistenti anche a confine degli spazi pubblici salvo maggiori distanze per particolari condizioni di viabilità imposte dall'Amministrazione Comunale
- distanze da rii e bealere si richiamano i disposti dell'art.3.4. delle presenti Norme

2. - Le sopraelevazioni o gli ampliamenti di fabbricati esistenti, ove e per quanto ammesso dalle norme generali, possono avvenire anche in deroga alle distanze dagli spazi pubblici di cui al comma precedente purchè avvengano rispettando gli allineamenti.

3. - La costruzione di bassi fabbricati ove e per quanto ammessi dalle norme generali, deve avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni particolari:

- distanze dai confini 3,00 mt. o costruzioni a confine
- distanze dai fabbricati 6,00 mt. o costruzioni in aderenza
- altezza massima 3,00 mt.
- dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale ed ad esso integrarsi architettonicamente e rispettare quanto disposto, al punto C) del presente articolo;
- non è ammesso l'uso di box prefabbricati di qualsiasi tipo.

4. - Aree a servizio di attività commerciali e turistico-ricreative

Per gli insediamenti commerciali dovrà essere garantita la dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico nella misura stabilita dall'art. 4.3. delle presenti norme ed art. 21 punto 3, 2° comma L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

SEGUONO SCHEDE DI ZONA

Concentrico.

Ambiti Rc4 - Rc5 - Rc6 - Rc7 - Rc12

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

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,5	mc./mq.
- altezza massima	7,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai cigli stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto

Norme particolari

Caratteristiche edificatorie: dovranno essere osservate le caratteristiche edificatorie descritte per i Nuclei Frazionali Rurali.

L'ambito Rc12 è soggetto al convenzionamento o alla stipula di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente per la realizzazione di opere infrastrutturali che eccedano al semplice allacciamento ai pubblici servizi e per l'ampliamento della sede viabile.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

Concentrico.

Ambiti Re8 - Rc11/1

Interventi di nuova costruzione in aree con obbligo di permesso di costruire convenzionato con indice 0,4 mc/mq.

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,4	mc./mq.
- altezza massima	7,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latistanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto
- strade interne - larghezza -	6,50mt.	
- piste pedonali e ciclabili		
- larghezza -	1,50	mt.

NORME PARTICOLARI

Caratteristiche edificatorie:

dovranno essere osservate le caratteristiche edificatorie descritte per i Nuclei Frazionali Rurali.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

Ambito Rc11/2

Interventi di ampliamento dell'esistente da effettuarsi con permesso di costruire con indice 0,4 mc/mq.

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,4 mc./mq.	
- altezza massima	7,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni confine
- distanza dai fabbricati latistanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

Concentrico.

Ambito Rc13

Interventi di nuova costruzione in aree con obbligo di permesso di costruire convenzionato con indice 0,5 mc/mq.

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,5	mc./mq.
- altezza massima	7,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto
- strade interne - larghezza -	6,50mt.	
- piste pedonali e ciclabili		
- larghezza -	1,50	mt.

NORME PARTICOLARI

Dovrà essere valutata la possibilità di realizzare reti distinte per le acque nere e le acque meteoriche.

Caratteristiche edificatorie:

dovranno essere osservate le caratteristiche edificatorie descritte per i Nuclei Frazionali Rurali.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

Concentrico.

Ambito Rc2

Interventi di nuova costruzione in aree con obbligo di P.E.C. con indice 0,5 mc/mq.

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree per la verifica degli Standards (parziali - aree verdi e parcheggio indicato in cartografia) pari a 15 mq./ab. considerato n. 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale - P.E.C. in fase di esecuzione

- rapporto di copertura	25	%
- indice fondiario	0,5	mc./mq.
- altezza massima	7,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a cortina
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni a cortina
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto
- strade interne - larghezza -	6,00mt.	
- piste pedonali e ciclabili		
- larghezza -	1,50	mt.

NORME PARTICOLARI

Caratteristiche edificatorie:

dovranno essere osservate le caratteristiche edificatorie descritte per i Nuclei Frazionali Rurali.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

Concentrico.

Ambiti Rc9 - Località Sotteri

Interventi di nuova costruzione in aree con obbligo di concessione convenzionata con indice 0,5 mc/mq.

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,5	mc./mq.
- altezza massima	7,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto
- strade interne - larghezza -	6,00mt.	
- piste pedonali e ciclabili		
- larghezza -	1,50	mt.

NORME PARTICOLARI

Caratteristiche edificatorie:

dovranno essere osservate le caratteristiche edificatorie descritte per i Nuclei Frazionali Rurali.

Norme particolari per le aree Rc9 –

L'intervento edificatorio soggetto alla concessione convenzionata è subordinato alla contestuale cessazione delle attività di allevamento nelle infrastrutture identificate in cartografia con la seguente simbologia: Rc9 e .

Dovrà essere predisposta apposita convenzione regolante i rapporti con l'Amministrazione in ordine a tempi di cessazione delle attività e delle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

Racca - Castelrotto.

Ambiti Rr1 – Rr6 – ~~Rr5~~ – Rr11 – Rr13 – Rr14 – Rr15 – Rr16 – Rr17 – Rr18 – Rr19 – ~~Rr21~~ – Rr22 – Rr23 – Rr24 –

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

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,5 mc./mq.	
- altezza massima	7,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

Norma particolare per l'area Rr1

~~—distanza dai confini stradali~~ ————— 10,00 mt

Racca - Castelrotto.

Ambiti Rr3 - Rr7 - Rr9 - Rr10.

Interventi di nuova costruzione in aree con obbligo di P.E.C. con indice 0,5 mc/mq.

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree per la verifica degli Standards parziali - aree verdi e parcheggio pari a 15 mq./ab. considerando n. 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,5	mc./mq.
- altezza massima	7,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto
- strade interne - larghezza -	6,00	mt.

Area di intervento: ogni singola area contrassegnata in cartografia presa nella sua totalità.

Relativamente all'area Rr3

- in sede di strumento esecutivo dovrà prevedersi la realizzazione di un unico accesso alla nuova strada di Piano
- la distanza minima per le costruzioni da rispettarsi da tale strada è fissata in mt 10,00.

L'area a standard per il verde Sr1 dovrà essere attuata prevedendo la realizzazione di idonee barriere antirumore ed antinquinamento con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti ed autoctone.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

Racca – Castelrotto.

Ambito Rr4.

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

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree per la verifica degli Standards parziali - aree verdi e parcheggio pari a 15 mq./ab. considerando n. 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,8	mc./mq.
- altezza massima	9,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	10,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotte
- strade interne - larghezza	6,00	mt.

Area di intervento: ogni singola area contrassegnata in cartografia presa nella sua totalità.

Il P.R.G.C. individua all'interno dell'area soggetta a P.E.C. le infrastrutture nonché le dotazioni di aree per servizi relativi al verde ed ai parcheggi.

Tali indicazioni sono da considerarsi quantitativamente prescritte; sono invece da considerarsi indicative per quanto riguarda l'articolazione e l'organizzazione all'interno del perimetro, pertanto possono essere anche diversamente ubicate purchè ciò avvenga nel rispetto dei parametri di legge nonché a condizione che le strutture previste non influiscano negativamente sulle connessioni con le aree circostanti e sulla infrastrutturazione complessiva del P.R.G.C..

NORMA PARTICOLARE

In considerazione del fatto che l'ambito Rr4 è ubicato in adiacenza ad un'area di tipo produttivo è necessario prevedere una fascia di protezione al fine di evitare criticità acustiche; pertanto cartograficamente viene fissato il limite oltre il quale non è possibile prevedere la realizzazione di nuovi edifici residenziali. L'imposizione di tale limite non consente però di sviluppare sulla restante porzione di ambito tutta la volumetria derivante dalla capacità edificatoria del lotto stesso. Per tale motivo sarà possibile a P.R.G.C. approvato dalla Regione trasferire la cubatura in eccesso sulla adiacente area definita "ambito di riqualificazione urbana"; previo rispetto dei vincoli di arretramento di m. 25 da prevedersi localmente nei confronti del nuovo argine del Rio Sionero e verifica della compatibilità acustica ed ambientale con le vicine attività artigianali ed industriali di riordino.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico-tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

Racca - Castelrotto.

Ambito Rr20

Interventi di nuova costruzione in aree con obbligo di P.P. con indice 0,8 mc/mq (in corso di esecuzione).

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree per la verifica degli Standards parziali - aree verdi e parcheggio pari a 15 mq./ab. considerando n. 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale e la realizzazione di uno spazio attrezzato da destinare a piazza di superficie di almeno mq.1.000

- rapporto di copertura	30	%
- indice territoriale	0,8	mc./mq.
- altezza massima	9,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a cortina
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni a cortina
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto
- strade interne - larghezza -	6,00	mt.
- piste pedonali e ciclabili		
- larghezza -	1,50	mt.

NORME PARTICOLARI

Il 25% della volumetria residenziale costruibile sarà destinata ad edilizia economico-popolare.

In cartografia sono indicate fasce di rispetto a nord e ad ovest dell'area, tali zone dovranno essere sistemate a verde e piantumate.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

Racca - Castelrotto.

Ambito Rr8

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

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree per la verifica degli Standards parziali - aree verdi e parcheggio pari a 15 mq./ab. considerando n. 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale.

- rapporto di copertura	30	%
- indice territoriale	0,8	mc./mq.
- altezza massima	9,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a cortina
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni a cortina
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto
- strade interne - larghezza -	6,00	mt.
- piste pedonali e ciclabili		
- larghezza -	1,50	mt.

Il P.R.G.C. individua all'esterno dell'area soggetta a P.E.C. le infrastrutture nonchè le dotazioni di aree per servizi relativi al verde ed ai parcheggi.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

Racca - Castelrotto.

Ambito Rr12 (in corso di esecuzione)

Interventi di nuova costruzione in aree con obbligo di P.E.C. con indice 0,6 mc/mq.

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree per la verifica degli Standards parziali - aree verdi e parcheggio pari a 15 mq./ab. considerando n. 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale.

- rapporto di copertura	25	%
- indice fondiario	0,6	mc./mq.
- altezza massima	7,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto
- strade interne - larghezza -	6,00	mt.

Area di intervento: ogni singola area contrassegnata in cartografia presa nella sua totalità.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

Racca - Castelrotto.

Area commerciale

E' destinata prevalentemente al riordino dell'impianto commerciale esistente, in essa sono ammessi i seguenti interventi:

- a) ristrutturazione ed ampliamento dell'impianto esistente
- b) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta mq. 120 massimi per unità)

Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura	60	%	
- distanza dai confini	5,00	mt.	
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt.	
- distanza dai confini stradali	10,00	mt.	salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- distanza da rii e bealere	vedi art.3.4. delle Norme		
- altezza massima	10,00	mt.	salvo infrastrutture tecnologiche
- area a parcheggio privato	50	%	superficie calpestio
- piantumazione di alberi ad alto fusto	n° 1 albero / 150 mq. sup. lotto		

Deve essere assicurata la dotazione di aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..
Per le dotazioni di parcheggi privati si richiama in ogni caso il rispetto di quanto disposto dalla L. 122/89 qualora la predetta dotazione riferita alla superficie di calpestio risultasse inferiore.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

Vaccheria.

Ambiti Rv7 – Rv8 – Rv9 - Rv11 – Rv12 - Rv15 – Rv16 – Rv18– **Rv19** – Rv20

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

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,5 mc./mq.	
- altezza massima	8,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latistanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

Norma particolare per l'ambito Rv18

L'edificazione è soggetta al convenzionamento o alla stipula di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente per la cessione dell'area verde (parte area Sv24) nella quale è situato un albero di alto fusto di elevata valenza ambientale.

Norma particolare per l'ambito Rv20

Dovranno essere previste delle aree verdi di separazione (previsione di quinte alberate, riduzione delle pareti finestrate sui lati verso le attività produttive, ecc...) sul lato a confine con le aree produttive/ artigianali esistenti.

Vaccheria.

Ambito Rv13

Interventi di nuova costruzione da effettuarsi con permesso di costruire con indice 0,6 mc/mq.

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,6	mc./mq.
- altezza massima	8,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latistanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

Vaccheria.

Ambito Rv6 (in corso di esecuzione)

Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con permesso di costruire convenzionato con indice 1,00 mc/mq.

- indice territoriale	1,00	mc./mq.
- altezza massima	10,00	mt.
- altezza massima su Via Ortolani	8,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza da spazi pubblici lungo Via Ortolani	6,00	mt. o in aderenza con porticati di larghezza mt 2,40 o percorsi coperti di larghezza mt 2,00 (nel caso in cui i porticati non riguardino l'intero perimetro dovrà essere garantita la costruzione di un marciapiede della larghezza del porticato)
- distanza da piazza		in aderenza con porticati larghezza mt 2,40 o percorsi coperti di larghezza mt 2,00 (nel caso in cui i porticati non riguardino l'intero perimetro dovrà essere garantita la costruzione di un marciapiede della larghezza del porticato)
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

NORME PARTICOLARI

Nell'ambito contrassegnato, ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i., le Concessioni 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.

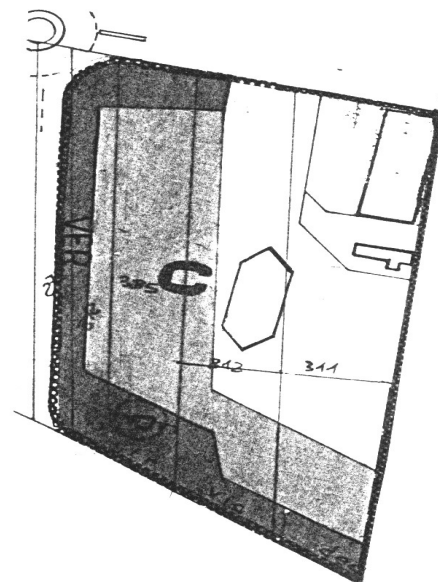
Tutta la zona visualizzata con fondo grigio scuro è destinata alla realizzazione di aree verdi e parcheggi.

Apposita convenzione da stipularsi determinerà tempi e modalità di cessione gratuita di detta area.

La volumetria derivante dall'area destinata a V e P e la volumetria derivante dall'eventuale demolizione totale o parziale dei fabbricati individuati con le lettere A e B potrà essere utilizzata sull'intera area.

I fabbricati dovranno essere costruiti nella zona evidenziata con fondo grigio chiaro.

La volumetria massima costruibile derivante dalla capacità insediativa del comparto individuato in planimetria è fissata nella misura massima di mc 5.210 nel rispetto dell'indice di edificabilità territoriale di 1 mc/mq.



Vaccheria.

Ambiti Rv1 – Rv10

Interventi di nuova costruzione in aree con obbligo di P.E.C. con indice 0,6 mc/mq.

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree per la verifica degli Standards parziali - aree verdi e parcheggio pari a 15 mq./ab. considerando n. 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,6	mc./mq.
- altezza massima	8,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latistanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto
- strade interne - larghezza -	6,00	mt.

Area di intervento: ogni singola area contrassegnata in cartografia presa nella sua totalità.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

Ambiti Rv3 – Rv4

Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con permesso di costruire convenzionato con indice 0,6 mc/mq.

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,6	mc./mq.
- altezza massima	8,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latistanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto
- strade interne - larghezza -	6,00	mt.

Area di intervento: ogni singola area contrassegnata in cartografia presa nella sua totalità.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

Vaccheria.

Ambito Rv2

Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con permesso di costruire convenzionato con indice 0,50 mc/mq.

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,50 mc./mq.	
- altezza massima	7,50 mt.	
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latistanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- distanza dalla bealera	20,00	mt
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto

NORME PARTICOLARI

L'intervento edificatorio è subordinato alla cessazione della attività di allevamento nelle infrastrutture identificate in cartografia con la seguente simbologia: Rv2

Negli ambiti contrassegnati 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.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

TIPOLOGIA ARCHITETTONICA

Visto che l'ambito Rv2 si configura come area affine ai Nuclei Frazionali Rurali devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

I tetti dovranno essere realizzati in coppi o in tegole laterizie alla portoghese su orditura in legno; i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti nel Centro Storico; i serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane.

I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese" sull'esempio di quelli presenti negli edifici di più antico impianto.

I colori e i motivi decorativi dovranno essere scelti tra quelli tradizionali tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle facciate, dei colori e delle decorazioni degli edifici rurali caratteristici della zona.

Vaccheria.

Ambito Rv14

Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con permesso di costruire convenzionato con indice 0,8 mc/mq.

- rapporto di copertura	30	%
- indice fondiario	0,80	mc./mq.
- altezza massima	9,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto

NORME PARTICOLARI

Negli ambiti contrassegnati 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.

Nella convenzione saranno altresì stabilite modalità e tempi di cessione gratuita delle aree a standards indicate in cartografia e la realizzazione da parte del richiedente delle opere per attrezzare tali aree.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

Vaccheria.

Ambito Rv5

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

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree per la verifica degli Standards - aree verdi e parcheggio pari a 15 mq./ab. considerando n. 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,80	mc./mq.
- altezza massima	9,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto
- strade interne - larghezza -	6,00	mt.

Area di intervento: ogni singola area contrassegnata in cartografia presa nella sua totalità.

Il P.R.G.C. ha individuato all'esterno dell'area soggetta a P.P. le infrastrutture nonché le dotazioni di aree per servizi relativi al verde ed ai parcheggi.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

5.5. - Norme particolari nel Centro Abitato.

1. Nel Centro Abitato sono altresì ammessi i seguenti interventi:
 - interventi di ristrutturazione ed ampliamento saranno concessi agli impianti o aziende ospitanti attività produttive esistenti, funzionanti e non nocive ed inquinanti, sia di carattere artigianale che agricolo.
2. Per attività artigianali sono ammessi ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie coperta o di calpestio con un massimo di 200 mq..
3. In ogni caso il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà interessata dall'edificazione.
4. Gli impianti produttivi esistenti individuati con il simbolo ▲ possono essere soggetti ad interventi di ristrutturazione senza ampliamento.
5. Eventuali cambiamenti di tipologia di attività produttiva devono essere preventivamente autorizzati dal Comune. Sono comunque sempre da intendersi escluse attività di tipo nocivo o molesto in contrasto con la normativa del Centro Abitato.
6. Nel caso di rilocalizzazione o di cessazione di attività documentata alla data di adozione del P.R.G. degli impianti produttivi così come previsto all'art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i. il connesso riuso degli immobili dismessi può avvenire a mezzo di piani esecutivi di cui all'art. 43 della citata Legge Regionale nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- rapporto di copertura	30	%
- indice territoriale	1,10	mc./mq.
- altezza massima	9,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni confine
- distanza dai fabbricati latistanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto

Il predetto riuso degli immobili dismessi potrà avvenire nei soli casi in cui la nuova destinazione prevista risulti compatibile con le destinazioni e/o attività circostanti.

All'impianto artigianale ubicato al confine con il Comune di Castagnito adiacente all'area di centro abitato della Frazione Baraccone, ai sensi dell'art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i. è concesso il riuso dell'ambito esistente ai fini residenziali. L'intervento edificatorio sarà assentito solo previa totale demolizione delle strutture artigianali esistenti, ed è subordinato alla preventiva approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato.

Le nuove opere dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti parametri:

rapporto di copertura	30%
indice territoriale	0,8 mc/mq
altezza massima	9,50 mt
distanza dai confini	5,00 mt o a confine
distanza da fabbricati latistanti	10,00 mt o in aderenza
distanza da Corso Asti	30,00 mt
distanza da strade	6,00 mt

Per le attività agricole esistenti 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 e altezze imposte per il Centro Abitato.

Il fabbricato individuato con la lettera A sulla tavola n°3 in scala 1/2000 potrà essere ampliato utilizzando parte della volumetria derivante dalla potenzialità edificatoria del fabbricato adiacente individuato a catasto al Foglio n° 4 particelle n° 148-149.

L'ampliamento sarà realizzato a cortina lungo Via Gorizia ed avverrà nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e dell'altezza del fabbricato di cui costituirà l'ampliamento.

Il fabbricato individuato con la lettera B sulla tavola n° 3 in scala 1/2000 potrà essere oggetto di operazioni di ampliamento solo nel rispetto della volumetria edilizia esistente nella cellula edilizia pertinenziale a detto fabbricato e cioè parte della volumetria del fabbricato adiacente la strada potrà essere spostata sul retrostante edificio per consentirne l'ampliamento.

Questo ampliamento deve avvenire nel rispetto delle attuali caratteristiche architettoniche e tipologiche.

Essendo l'edificio in oggetto un elemento di una casa in linea in aggregazione l'ampliamento deve anche avvenire nel rispetto dell'attuale allineamento del colmo e della attuale pendenza delle falde del manto di copertura.

Il fabbricato individuato con la lettera D sulla tavola n.5 può essere demolito e ricostruito nel rispetto della volumetria esistente, dovranno altresì essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- **numero piani fuori terra n. 2**
- **altezza massima mt. 7,50**
- **distanza dai confini mt. 5,00**
- **distanza da fabbricati latistanti mt. 10,00**
- **distanza da confini stradali mt. 6,00**

Nell'ambito individuato con la lettera F sulla tavola n. 5 potrà essere edificato un fabbricato a destinazione alberghiera a due piani fuori terra e di dimensione massima di mc. 900 collegato ed integrato con l'adiacente fabbricato in cui si svolge attività di ristorazione.

L'intervento sarà realizzato con concessione edilizia convenzionata; la convenzione stabilirà l'entità ed i tempi nei quali saranno realizzate le opere di urbanizzazione primaria relativamente ad area a parcheggio, verde e viabilità.

L'accesso all'area potrà avvenire solo tramite la viabilità definita sulla tavola di piano, escludendo qualsiasi accesso diretto dalla strada statale n. 231.

La convenzione prevederà inoltre l'impegno formale del richiedente al mantenimento della destinazione d'uso alberghiera dell'immobile con l'esclusione tassativa della destinazione residenziale, dovranno altresì essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- | | |
|---|-----------|
| - numero piani fuori terra | n. 2 |
| - altezza massima | mt. 7,50 |
| - distanza dai confini | mt. 5,00 |
| - distanza da fabbricati latistanti o a cortina | mt. 10,00 |

Il fabbricato individuato con la lettera U sulla tavola n. 4 in scala 1:2000 potrà essere ampliato di mq 200 di superficie utile lorda per la realizzazione degli uffici necessari alla attività. L'intervento dovrà avvenire nel rispetto dell'altezza massima dell'edificio esistente e nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| distanza dai confini | mt 5,00 o a confine |
| distanza da fabbricati latistanti | mt 10,00 o in aderenza |
| distanza da strade | mt 6,00 salvo maggiori distanze per fasce di rispetto individuate in cartografia |

Il fabbricato individuato con la lettera Q sulla tav. n° 5 potrà essere ampliato di mc 100.

Il fabbricato individuato con la lettera W al Concentrico potrà essere demolito e ricostruito. La volumetria esistente potrà essere ampliata di mc 500 onde consentire la realizzazione di due unità abitative che dovranno essere ubicate sul sedime del vecchio fabbricato e/o nel suo immediato intorno entro la delimitazione centro abitato con altezza non superiore all'esistente.

Frazione Racca – Ambito di riqualificazione urbana

In questo ambito evidenziato in cartografia con apposita simbologia sui fabbricati esistenti è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione da attuarsi con permesso di costruire diretto convenzionato a sensi art. 49 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i..

L'intervento di ricostruzione potrà comportare la realizzazione di edifici con impronta e collocazione diversa rispetto ai fabbricati esistenti; sarà però da attuarsi nell'assoluto rispetto delle volumetrie esistenti e dei seguenti parametri edilizi specifici:

- distanza da strada statale mt 10,00

- altezza massima mt 9,50

5.6. - Area di tutela per futuro ampliamento del Centro Abitato.

1. Tali aree definite planimetricamente sono congelate allo stato attuale.
2. Interventi edificatori opportunamente normati potranno effettuarsi solo in seguito alla redazione di un aggiornamento al presente strumento urbanistico.

Nell'ambito di Frazione Racca adiacente alla rotonda viene concesso ~~il temporaneo~~ l'utilizzo dell'area indicata con la lettera M per ~~la rilocazione~~ di una attività florovivaistica ~~condotta da imprenditore agricole~~. Eventuali costruzioni necessarie allo svolgimento di attività commerciale ~~complementare alla attività agricola~~ potranno essere realizzate nel rispetto dei parametri edificatori vigenti **nel centro abitato** ~~in area agricola~~.

5.7. – Area per attrezzature turistico-ricettive – C.na Malvigio

Tale Area è destinata ad attrezzature turistico-ricettive del tipo albergo, ristorante, sala congressi ed in essa gli interventi di edificazione sono da effettuarsi con permesso di costruire.

Intervento ammesso.

Recupero totale dell'esistente con mantenimento delle tipologie e caratteristiche costruttive.

La struttura principale potrà essere integrata con la costruzione di edifici pertinenziali quali autorimesse, servizi alberghieri in genere non destinati alla residenza.

Parametri ed indici.

- | | |
|---|-------------------------|
| - Rapporto di copertura | 15% |
| - Altezza massima | mt 4,50 7,00 |
| - Distanza da confini | mt 5,00 |
| - Distanza da fabbricati latitanti | mt 10,00 |
| - Distanza da strade | mt 10,00 |
| - Parcheggio privato e parcheggio privato di uso pubblico | vedi art. 4.3. |

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

La tipologia architettonica deve essere aderente alle caratteristiche locali; ogni intervento non dovrà essere impattante sull'ambiente e sarà insindacabilmente soggetto al giudizio di ornato espresso dalla Commissione Edilizia.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

NORME PARTICOLARI

Deve essere salvaguardato il potenziamento delle infrastrutture esistenti.

5.8. – Area per attrezzature turistico-ricettive – Campeggio Castelrotto

Tale Area è destinata ad attrezzature turistico-ricettive del tipo campeggio e parcheggio camper ed in essa gli interventi di edificazione sono da effettuarsi con permesso di costruire.

Intervento ammesso.

nuova costruzione di fabbricato di superficie netta pari a 50mq

Parametri ed indici.

- Altezza massima mt 3,50-
- Distanza da confini mt 5,00
- Distanza da fabbricati latitanti mt 10,00
- Distanza da strade mt 10,00

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

La tipologia architettonica deve essere aderente alle caratteristiche locali; ogni intervento non dovrà essere impattante sull'ambiente e sarà insindacabilmente soggetto al giudizio di ornato espresso dalla Commissione Edilizia.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

NORME PARTICOLARI

Devono essere utilizzati gli accessi sulla strada provinciale esistente.

CAPO 6° AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

6.1. - Area artigianale ed industriali di nuovo impianto.

1. Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni geologico-tecniche di cui al Capo 2° art.2.0. delle presenti Norme di Attuazione. Gli elaborati cui fare riferimento sono:

a) relazione geologico -tecnica

1) carta dei dissesti idrogeologici e delle esondazioni

2) carta di sintesi allaorpensione al dissesto con classi di edificabilità.

2. E' destinata prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale e di piccola industria; in essa sono ammessi in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 05/12/1977 n° 56, i seguenti interventi:

a) costruzione di impianti industriali (con un limite di 50 addetti o di mq. 10.000 massimi calpestabili);

b) costruzione di laboratori artigianali;

c) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso;

d) costruzione di uffici e servizi annessi agli impianti produttivi;

e) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta mq. 120,00 massimi per unità)

f) costruzione e insediamento di attività commerciali.

g) *costruzione ed insediamento di attività direzionali.*

3. Le concessioni edilizie sono subordinate alla stipula di una convenzione (a sensi art. 49, 5° comma Legge 56/77 e s.m.i.) da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione (viabilità, impianti a rete ed aree a servizi) individuati in cartografia.

4. Il P.R.G.C. individua in cartografia, con apposita simbologia, le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.

5. Queste aree dovranno essere destinate a quanto prescritto dall'art. 21 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

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

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

9. Per le aree adiacenti a strade statali o provinciali dovranno essere ricercate soluzioni progettuali tali da prevedere la creazione di un unico accesso diretto sui suddetti assi viari.

10. Per gli insediamenti commerciali con vendita diretta al pubblico dovrà essere garantita la seguente dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico:

- area di parcheggio 50 mq. ogni 100 mq. di sup. lorda piani

- area a verde 50 mq. ogni 100 mq. di sup. lorda piani

Per altre attività terziarie

- area di parcheggio 10 mq. ogni 100 mq. di sup. lorda piani

Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura 50 %

- distanza dai confini 5,00 mt.

- distanza dai fabbricati latistanti 10,00 mt.

- distanza dai confini stradali 10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto

- distanza da rii e bealere vedi art.3.4.delle Norme

- altezza massima 10,00 mt. salvo infrastrutture tecnologiche

- area a parcheggio privato 10 mq./ 100 mq. superficie di calpestio (non meno di 10 mq./add.)

- area a verde privato 15 % superficie lotto
- strade interne -largh. min. 8,00 mt. compreso marciapiede
- piste pedonabili e ciclabili larghezza 1,50 mt.
- piantumazione di alberi di alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto

- Dovrà essere assicurata la dotazione di aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.. L'ambito ubicato in Frazione Racca lungo la S.S. n° 29 indicato in planimetria con la lettera X è soggetto a P.E.C. ed alle seguenti particolari prescrizioni:

-altezza massima 8,00 mt.

la tipologia architettonica deve essere aderente alle caratteristiche locali, anche con l'uso di componenti esterni prefabbricati, unicamente con giunti ad andamento orizzontale, eventualmente bugnati e con finiture superficiali lisce semplicemente verniciate con colori riferibili alla tradizione locale.

Nell'ambito di rispetto delle norme generali gli interventi non saranno superiori a 1.000 mq. di superficie coperta salvo diverse soluzioni proposte in sede di formazione di P.E.C. accettate dall'Amministrazione Comunale.

Caratteristiche tipologiche con doppie falde, coperture in tegole, o in lamiere metalliche di colore conforme alle caratteristiche del paesaggio locale intonaci; o in caso di elementi prefabbricati con finiture superficiali lisce semplicemente verniciate con colori riferibili alla tradizione locale.

L'ambito ubicato in Frazione Racca lungo la S.R. n° 29 indicato in planimetria con la lettera Z è soggetto a P.E.C. ed alle seguenti particolari prescrizioni:

-altezza massima 8,00 mt.

- distanza dalla S.R. 29 20 mt

La tipologia architettonica deve essere aderente alle caratteristiche locali, anche con l'uso di componenti esterni prefabbricati, unicamente con giunti ad andamento orizzontale, eventualmente bugnati e con finiture superficiali lisce semplicemente verniciate con colori riferibili alla tradizione locale.

Caratteristiche tipologiche con doppie falde, coperture in tegole, o in lamiere metalliche di colore conforme alle caratteristiche del paesaggio locale intonaci; o in caso di elementi prefabbricati con finiture superficiali lisce semplicemente verniciate con colori riferibili alla tradizione locale. Parte della copertura dovrà essere realizzata come tetto verde (o verde estensivo) al fine di non creare un continuum edificatorio con gli edifici esistenti dell'area limitrofa; tale tetto verde (di dimensioni adeguate allo scopo) dovrà essere collegato anche parzialmente con l'area standard a verde del suolo al fine di creare un continuum vegetativo nella visione dall'alto.

La dotazione delle aree per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi da cedere ai sensi dell'art. 21 della L.R.56/77 e smi dovrà essere principalmente individuata sul fronte verso la S.R. n. 29 contigualmente all'area verde indicata in cartografia di PRGC al fine di realizzare una barriera visiva che mascheri gli edifici di nuova realizzazione. Le aree standard a verde perimetrali all'ambito in oggetto dovranno essere realizzate a carico dei proponenti in concomitanza con le opere di urbanizzazione del PEC.

Sul lato verso l'area residenziale di riqualificazione urbana dovrà essere realizzata una barriera di protezione acustica con delle quinte alberate con specie autoctone.

TIPOLOGIA ARCHITETTONICA PER INTERVENTI IN AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI NUOVO IMPIANTO

L'attivazione degli interventi di ampliamento, completamento e/o nuovo impianto deve prevedere la realizzazione sui confini di proprietà di idonea barriera antirumore ed antinquinamento con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone di alto fusto.

La tipologia architettonica deve essere aderente alle caratteristiche locali.

Gli edifici potranno essere costruiti o con strutture gettate in opera, tamponamenti in mattoni successivamente intonacati e tinteggiati, coperture a falde; oppure realizzati prefabbricati con

l'uso di componenti esterni con giunti ad andamento orizzontale e/o verticale, eventualmente bugnati o con finiture superficiali lisce semplicemente verniciate con colori riferibili alla tradizione locale.

Le coperture saranno in tegole laterizie o in lamiera di colore conforme alle caratteristiche del paesaggio locale.

Qualsiasi intervento dovrà comunque e sempre - prima dell'inoltro della documentazione attinente l'agibilità -, aver completato la tinteggiatura esterna da realizzarsi con colori da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale.

6.2. -Aree artigianali ed industriali di riordino.

1. Sono destinate prevalentemente al riordino degli impianti produttivi di tipo artigianale, industriale e commerciale esistenti ed al completamento dei lotti liberi; in essa sono ammessi i seguenti interventi: in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 56/77 n° 56

- a) ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, ampliamento impianti esistenti;
- b) costruzione di nuovi laboratori artigianali con un limite di n.25 addetti o di 5.000 mq. massimi calpestabili;
- c) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso in subordine al preventivo rilascio dell'autorizzazione regionale a sensi legge 11/06/1971 n° 426;
- d) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi;
- e) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta mq. 120 massimi per unità);
- f) annullato
- g) costruzione ed insediamento di attività commerciali.
- g) *costruzione ed insediamento di attività direzionali.*

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

3. E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità od igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

4. Il P.R.G.C. individua in cartografia, con apposita simbologia, le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.

5. Queste aree dovranno essere destinate a quanto prescritto dall'art. 21 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

6. Per gli insediamenti commerciali con vendita diretta al pubblico dovrà essere garantita la seguente dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico:

- area di parcheggio 50 mq./mq. di superficie lorda piana
- area a verde 50 mq./100 mq. di superficie lorda piana

7. Per altre attività terziarie:

- area di parcheggio 10 mq./100 mq. di superficie lorda piana

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- rapporto di copertura 50 %
- distanza dai confini 5,00 mt.
- distanza dai fabbricati latistanti 10,00 mt.
- distanza dai confini stradali 10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- *distanza dai confini strade comunali secondarie interne alla perimetrazione 6,00 mt.*

- distanza da rii e bealere vedi art.3.4. delle Norme
- altezza massima 10,00 mt. salvo infrastrutture tecnologiche
- area a parcheggio privato 15 % superficie lotto
- piantumazione di alberi ad alto fusto n° 1 albero / 150 mq. sup. lotto

Qualora l'altezza della infrastruttura tecnologica superi mt.10,00 di altezza la distanza da osservarsi dai fili stradali sarà di mt. 20,00.

- Deve essere assicurata la dotazione di aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Nell'area di proprietà del Gruppo Tessile Miroglio così come planimetricamente evidenziato sulla presente scheda il rapporto di copertura è elevato al 60%. Per ogni intervento edificatorio il Gruppo Tessile Miroglio dovrà concorrere solidalmente con gli altri terreni limitrofi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e alla cessione delle aree previste dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. già individuate nella cartografia di Piano.

Area Y - Racca

Nell'area ubicata in Frazione Racca indicata con la lettera Y si potrà intervenire solo con operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, recupero e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia nell'assoluto rispetto delle volumetrie e superfici esistenti fatta salva la costruzione di impianti tecnici e adeguamenti alle norme di igiene e di pubblica sicurezza.

Per il fabbricato indicato in cartografia con la lettera K vi è la possibilità di realizzare fino a tre unità abitative a servizio dell'attività produttiva: due al piano primo, con contestuale cambio di destinazione d'uso della parte attualmente a destinazione uffici, ed una da realizzarsi con la sopraelevazione del fabbricato.

Gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche architettoniche preesistenti ed essere compatibili con la normativa della corrispondente classe geologica dell'area in oggetto (IIIb-2 – art. 9 punto 5 del PAI)

Caratteristiche edificatorie

*Numero piani fuori terra 3
Rapporto di copertura pari all'esistente
Superficie utile lorda permessa in sopraelevazione del fabbricato 160mq
Incremento massimo di altezza mt. 3,0*

Area R. Vaccheria

Nell'area ubicata in Frazione Vaccheria indicata con la lettera "R" il rapporto di copertura è elevato al 60%.

Nell'area ubicata in Frazione Vaccheria indicata con la lettera "N" i laboratori artigianali di cui al punto 1 – lettera b) sono ammessi esclusivamente per artigianato di servizio (comprende tutte le attività di tipo artigianale che per tipo di lavorazione assolvono prevalentemente alle esigenze degli insediati quali ad esempio parrucchieri, lavanderia, piccole riparazioni, sartorie, meccanici, ecc. Questo uso è assimilato alle destinazioni commerciali).

I fabbricati esistenti costruiti prima del 1945 e aventi la tipologia delle case cascine locali non potranno essere demoliti.

Gli interventi di ristrutturazione dovranno essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche architettoniche preesistenti.

Caratteristiche edificatorie

*Rapporto di copertura 40% con un massimo di 750 mq per ogni fabbricato
Altezza massima 7.50 mt*

IN AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI NUOVO IMPIANTO

L'attivazione degli interventi di ampliamento, completamento e/o nuovo impianto deve prevedere la realizzazione sui confini di proprietà di idonea barriera antirumore ed antinquinamento con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone di alto fusto.

La tipologia architettonica deve essere aderente alle caratteristiche locali.

Gli edifici potranno essere costruiti o con strutture gettate in opera, tamponamenti in mattoni successivamente intonacati e tinteggiati, coperture a falde; oppure realizzati prefabbricati con l'uso di componenti esterni con giunti ad andamento orizzontale e/o verticale, eventualmente bugnati o con finiture superficiali lisce semplicemente verniciate con colori riferibili alla tradizione locale.

Le coperture saranno in tegole laterizie o in lamiera di colore conforme alle caratteristiche del paesaggio locale.

Qualsiasi intervento dovrà comunque e sempre - prima dell'inoltro della documentazione attinente l'agibilità -, aver completato la tinteggiatura esterna da realizzarsi con colori da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale.

6.3. - Impianti artigianali, industriali e commerciali esistenti che si confermano nella loro ubicazione.

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

2. Sono consentiti interventi edilizi diretti per opere di straordinaria ed ordinaria manutenzione e ristrutturazione dell'esistente.

3. E' consentito il cambiamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti artigianali, industriali, o commerciali purchè tale cambiamento rientri nell'ambito delle destinazioni ammesse per le aree artigianali ed industriali.

4. Ove non fosse già preesistente è ammessa l'utilizzazione di parte dell'impianto o dell'ampliamento ammesso per ricavare unità abitative per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta mq. 120,00 massimi per unità).

5. Ad alcuni di questi impianti è ammesso un ampliamento della superficie coperta di:

- * per gli impianti così contrassegnati è ammesso un incremento di 500 mq.

6. Agli impianti isolati privi di contrassegni di cui sopra ma individuati cartograficamente sono concessi ampliamenti in misura non superiore a 200 mq..

7. Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

8. Dovranno inoltre osservarsi le seguenti prescrizioni:

Per gli insediamenti commerciali con vendita diretta al pubblico dovrà essere garantita la seguente dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico:

- area di parcheggio 50 mq./mq. di superficie lorda piana
- area a verde 50 mq./100 mq. di superficie lorda piana

Per altre attività terziarie:

- area di parcheggio 10 mq./100 mq. di superficie lorda piana

- Caratteristiche edificatorie -

- rapporto di copertura massima globale 50 %
- distanza dai confini 5,00 mt.
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- distanza dai confini stradali 10,00 mt. salvo distanze maggiori per fasce di rispetto
- *distanza dai confini strade comunali secondarie interne alla perimetrazione* 6,00 mt.
- distanza da rii e bealere vedi art.3.4. delle Norme
- altezza massima 10,00 mt. salvo infrastrutture tecnologiche

- area a parcheggio privato	10,00	mq./100 mq. superficie di calpestio
- area a verde	15	% superficie
- piantumazione alberi ad alto fusto	1 albero/150 mq. sup.	lotto

TIPOLOGIA ARCHITETTONICA PER INTERVENTI IN AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI NUOVO IMPIANTO

L'attivazione degli interventi di ampliamento, completamento e/o nuovo impianto deve prevedere la realizzazione sui confini di proprietà di idonea barriera antirumore ed antinquinamento con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone di alto fusto.

La tipologia architettonica deve essere aderente alle caratteristiche locali.

Gli edifici potranno essere costruiti o con strutture gettate in opera, tamponamenti in mattoni successivamente intonacati e tinteggiati, coperture a falde; oppure realizzati prefabbricati con l'uso di componenti esterni con giunti ad andamento orizzontale e/o verticale, eventualmente bugnati o con finiture superficiali lisce semplicemente verniciate con colori riferibili alla tradizione locale.

Le coperture saranno in tegole laterizie o in lamiera di colore conforme alle caratteristiche del paesaggio locale.

Qualsiasi intervento dovrà comunque e sempre - prima dell'inoltro della documentazione attinente l'agibilità -, aver completato la tinteggiatura esterna da realizzarsi con colori da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale.

6.4. - Area artigianale ed industriale di nuovo impianto con obbligo di P.P.

1. E' destinata prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale e di piccola industria; in essa sono ammessi in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 05/12/1977 n° 56, i seguenti interventi:

- a) costruzione di impianti industriali;
- b) costruzione di laboratori artigianali;
- c) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso;
- d) costruzione di uffici e servizi annessi agli impianti produttivi;
- e) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta mq. 120,00 massimi per unità)
- f) costruzione e insediamento di attività commerciali.
- g) *costruzione ed insediamento di attività direzionali.*

2. Il P.R.G.C. individua in cartografia, con apposita simbologia, le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.

3. Queste aree dovranno essere destinate a quanto prescritto dall'art. 21 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

4. Nella redazione del P.P. tali aree potranno subire piccole ridefinizioni planimetriche.

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

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

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

8. Per le aree adiacenti a strade statali o provinciali dovranno essere ricercate soluzioni progettuali tali da prevedere la creazione di un unico accesso diretto sui suddetti assi viari.

9. Per gli insediamenti commerciali con vendita diretta al pubblico dovrà essere garantita la seguente dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico:

- area di parcheggio pubblico	50 mq. ogni 100 mq. di sup. lorda piani
- area a verde pubblico	50 mq. ogni 100 mq. di sup. lorda piani

Per altre attività terziarie

- area di parcheggio pubblico 10 mq. ogni 100 mq. di sup. lorda piani

Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura 50 %
- distanza dai confini 5,00 mt.
- distanza dai fabbricati laterali 10,00 mt.
- distanza dai confini stradali 10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- distanza da rii e bealere vedi art. 3.4. delle Norme
- altezza massima 10,00 mt. salvo infrastrutture tecnologiche
- area a parcheggio privato 10 mq./ 100 mq. superficie di calpestio (non meno di 10 mq./add.)
- area a verde privato 15 % superficie lotto
- strade interne -largh. min. 8,00 mt. compreso marciapiede
- piantumazione di alberi di alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto

6.5. - Area artigianale ed industriale di nuovo impianto con obbligo di P.E.C.

1. E' destinata prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale e di piccola industria; in essa sono ammessi in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 05/12/1977 n° 56, i seguenti interventi:

- a) costruzione di impianti industriali;
- b) costruzione di laboratori artigianali;
- c) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso;
- d) costruzione di uffici e servizi annessi agli impianti produttivi;
- e) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta mq. 120,00 massimi per unità)
- f) costruzione e insediamento di attività commerciali.
- g) *costruzione ed insediamento di attività direzionali.*

2. Il P.R.G.C. individua in cartografia, con apposita simbologia, le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.

3. Queste aree dovranno essere destinate a quanto prescritto dall'art. 21 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

4. Nella redazione del P.P. tali aree potranno subire piccole ridefinizioni planimetriche.

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

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

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

Per le aree adiacenti a strade statali o provinciali dovranno essere ricercate soluzioni progettuali tali da prevedere la creazione di un unico accesso diretto sui suddetti assi viari.

Per gli insediamenti commerciali con vendita diretta al pubblico dovrà essere garantita la seguente dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico:

- area di parcheggio pubblico 50 mq. ogni 100 mq. di sup. lorda piani
 - area a verde pubblico 50 mq. ogni 100 mq. di sup. lorda piani
- Per altre attività terziarie
- area di parcheggio pubblico 10 mq. ogni 100 mq. di sup. lorda piani

Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura	50 %
- distanza dai confini	5,00 mt.
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00 mt.
- distanza dai confini stradali	10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- distanza da rii e bealere	vedi art.3.4. delle Norme
- altezza massima	10,00 mt. salvo infrastrutture tecnologiche
- area a parcheggio privato	10 mq./ 100 mq. superficie di calpestio (non meno di 10 mq./add.)
- area a verde privato	15 % superficie lotto
- strade interne -largh. min.	8,00 mt. compreso marciapiede
- piantumazione di alberi di alto fusto	1 albero / 150 mq. superficie lotto

TIPOLOGIA ARCHITETTONICA PER INTERVENTI IN AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI NUOVO IMPIANTO

L'attivazione degli interventi di ampliamento, completamento e/o nuovo impianto deve prevedere la realizzazione sui confini di proprietà di idonea barriera antirumore ed antinquinamento con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone di alto fusto.

La tipologia architettonica deve essere aderente alle caratteristiche locali.

Gli edifici potranno essere costruiti o con strutture gettate in opera, tamponamenti in mattoni successivamente intonacati e tinteggiati, coperture a falde; oppure realizzati prefabbricati con l'uso di componenti esterni con giunti ad andamento orizzontale e/o verticale, eventualmente bugnati o con finiture superficiali lisce semplicemente verniciate con colori riferibili alla tradizione locale.

Le coperture saranno in tegole laterizie o in lamiera di colore conforme alle caratteristiche del paesaggio locale.

Qualsiasi intervento dovrà comunque e sempre - prima dell'inoltro della documentazione attinente l'agibilità -, aver completato la tinteggiatura esterna da realizzarsi con colori da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale.

6.6. - Edifici ad uso civile abitazione esistenti in aree a destinazione produttiva.

1. Tali edifici, fatta salva la normativa generale per le aree di tipo produttivo in ordine a distanze, possono essere autorizzati a:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) restauro e risanamento conservativo
- c) ristrutturazione edilizia
- d) sostituzione

e) ampliamento nella misura massima del 40% del volume preesistente già a destinazione residenziale per sistemazioni igieniche e tecniche, in ogni caso non si potranno superare 50 mq. di superficie utile netta.

2. La sostituzione potrà essere autorizzata solo in caso di accertata e documentata fatiscenza dell'immobile e sarà realizzata nel rispetto della superficie coperta esistente e della volumetria esistente fatti salvi minimi incrementi di volumetria conseguenti alla modifica delle quote di imposta minima degli orizzontamenti dei piani stabilito in mt. 2,70.

CAPO 7° AREE AGRICOLE

7.1. - Generalità.

1. Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni geologico-tecniche di cui al Capo 2° art. 2.0 delle presenti Norme di Attuazione. Gli elaborati cui fare riferimento sono:

a) relazione geologico-tecnica

- 1) carta dei dissesti idrogeologici e delle esondazioni
- 2) carta di sintesi alla propensione al dissesto con classi di edificabilità.

2. Nelle aree destinate ad attività agricole (a sensi dell'art. 25 L.R. 5/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni) 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.

3. Nelle aree agricole sono consentiti i seguenti interventi:

- A) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione e sostituzione di tutti gli edifici esistenti nelle aree agricole;
- B) costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo agricolo strettamente necessarie al nucleo familiare;
- C) ampliamento delle residenze agricole anche 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 alla conduzione del fondo;
- E) costruzione di impianti commerciali e produttivi, legati alla trasformazione di prodotti agricoli derivanti da fondi singoli, associati e cooperative, quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria), locali di esposizione e vendita dei prodotti agricoli; interventi su impianti produttivi esistenti.
- F) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole;
- G) ampliamento massimo del 40% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G.C. per ogni edificio ad uso civile abitazione, da rilasciarsi anche in deroga all'indice agricolo esistente, con minimo ammesso di 25 mq. di superficie utile e massimo ammissibile di mq.50 (l'ampliamento non potrà costituire una nuova unità abitativa).
- H) costruzione di piccoli locali per ricovero attrezzature agricole;
- I) cambiamento di destinazione d'uso previsto dall'art. 25 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- L) riutilizzo di edifici rurali da destinarsi ad agriturismo nel rispetto della L.R. 23/03/95, N. 38
- M) fabbricato individuato con la lettera A sulla tavola n° 5
- N) attività florovivaistica esistente individuato con la lettera "E" sulla tav. n° 3
- O) fabbricato individuato con la lettera G sulla tavola n° 5.
- P) Il fabbricato individuato con la lettera H sulla tavola n° 2 potrà essere ampliato utilizzando parte della volumetria derivante dal recupero del capannone adiacente non più utilizzato ai fini agricoli; resta inteso che la volumetria trasferita dovrà essere dedotta da quella massima ammissibile di recupero (1.500 mc) così come previsto all'art. 7.1. lettera F.
- Q) Sulla tavola n° 3 in scala 1/2000 con la lettera L è stato individuato il sito dove esiste una attività agricola florovivaistica.
In tale ambito potrà essere affiancata alla attività agricola una attività commerciale complementare alla attività agricola.
- R) Area di tutela archeologica.

Operatività.

A) - B) - C) - D) Costruzione di residenze ed infrastrutture rurali

1. Il rilascio della concessione per la costruzione di nuove residenze rurali, l'ampliamento anche mediante il recupero di rustici e la costruzione di infrastrutture è subordinato alla presentazione al Sindaco di:

- Piano Aziendale che evidenzi:

colture in atto, rete infrastrutture esistenti, vincoli per la difesa del suolo e la regimazione delle acque, tipologia costruttiva per le nuove costruzioni o per il recupero delle esistenti.

- Un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- le sanzioni, oltre a quelle previste dall'art. 69 L.R. 56/77, per l'inosservanza degli impegni assunti.

2. L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del Concessionario su registri della proprietà immobiliare.

3. La cubatura residenziale concessa per gli interventi in zona agricola sarà computata nella misura di 120 mc. per ogni componente il nucleo familiare del richiedente (un minimo di 500 mc. è comunque concedibile) per gli interventi di nuova costruzione e di 140 mc. per ogni componente il nucleo familiare (un minimo di 600 mc. è comunque concedibile), per gli interventi che prevedono la ristrutturazione e l'ampliamento della residenza già esistente ed il recupero di rustici, portici e fienili.

4. Ciò fatta salva la verifica della cubatura sulla base degli indici previsti per la zona agricola.

5. Per gli edifici esistenti che alla data di adozione del P.R.G.C. superino la volumetria massima consentita di 120 mc./abitante o 140 mc./abitante è consentito un ampliamento fino ad un massimo del 20% del volume residenziale esistente.

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

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

8. È ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza di 10 km. dalla sede dell'azienda.

9. La costruzione di nuove residenze rurali e gli ampliamenti delle residenze rurali esistenti, attuati anche mediante il recupero dei rustici, potranno sommare (fra esistente ed ampliamento) non più di 1500 mc. per azienda.

10. Le nuove residenze rurali potranno essere edificate all'interno o a margine del Centro Aziendale esistente o entro la perimetrazione di Nucleo frazionale rurale.

11. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

12. 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.

13. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto od in progetto; le modalità e tempificazione per il cambiamento di colture saranno stabilite nell'atto di impegno.

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

15. 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-pascoloso di azienda silvo pastorali per abitazioni | |

non superiori a 500 mc. per ogni azienda 0,001 mc/mq

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

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 09/05/1975 n° 153 e 10/05/1976 n° 352 e delle leggi regionali 12/05/1975 n° 27 e 23/08/1982 n° 18, anche quali soci di cooperative;
- b) 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;
- c) 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 la disponibilità del 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.

17. Le concessioni per attrezzature agricole per il ricovero, la trasformazione e l'utilizzo dei prodotti del fondo possono essere rilasciate anche ai proprietari del fondo e a chi ne abbia titolo.

18. Caratteristiche edificatorie per gli interventi nelle aree agricole.

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

- rapporto di copertura	30	% del lotto
- cubatura ammessa per nuove costruzioni	120	mc./ab./500 mc.
- cubatura ammessa per ampliamenti di residenze mediante recupero di rustici o trasf.	140	mc./ab./600 mc.
- numero dei piani fuori terra	2	
- altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche	7,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt.
- distanza da strade vicinali	10,00	mt.

Le distanze da strade statali, provinciali e comunali sono stabilite dal D.L. 30/4/92 n° 285, dal D.P.R. n° 495 del 16/12/92, dal D.P.R. n° 147 del 26/4/93 e s.m.i.. Le distanze minime da osservarsi stabilite nei decreti di cui sopra sono da misurarsi a partire dal confine stradale

- distanza da Torrente Riddone, Rio Sioneri, Canale Lavandaro, Rio Gavel e canali di irrigazione consortili vedi art.3.4. delle Norme
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o a cortina
- distanza per allevamenti e per concimaie con interposto filtro verde di alberi ad alto fusto:

dalle aree perimetrate:

- Allevamenti di bovini, ovini, animali di piccola taglia, altri 200,00 mt.
- dalla casa del conduttore 20,00 mt.
- da edifici uso residenza 50,00 mt.

E' vietato sul territorio Comunale l'insediamento di nuovi allevamenti di suini.

Per i soli edifici rurali, ad usi residenziali e non, esistenti nelle fasce di rispetto stradale al di fuori dei centri abitati, sono ammessi aumenti di volume non superiore al 20% del volume esistente per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto all'infrastruttura viaria da salvaguardare.

E) Costruzione di impianti commerciali e produttivi legati alla trasformazione di prodotti agricoli derivanti da fondi singoli, associati e cooperative, quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria), locali di esposizione e vendita dei prodotti agricoli.

Interventi su impianti produttivi esistenti legati alla trasformazione di prodotti agricoli.

I soggetti legittimati per la realizzazione di tali interventi sono quelli di cui al 3° comma art. 25 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

La costruzione di impianti produttivi e commerciali legati alla commercializzazione dei prodotti dell'azienda agricola sarà condizionata alla presentazione di piano aziendale agricolo ed alle seguenti norme particolari fatte salve le norme generali e nel rispetto delle caratteristiche edificatorie.

- rapporto di copertura 30 % del lotto
- superficie massima ammessa per ogni intervento
 - per fondi singoli 1000 mq.
 - per cooperative o associati 3000 mq.
- altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) 7,50 mt
- per associati e cooperative è ammessa per ogni intervento la costruzione di una sola unità abitativa per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta mq.120,00).

Interventi su impianti produttivi esistenti legati alla trasformazione di prodotti agricoli:

Gli interventi sugli impianti produttivi esistenti purchè non nocivi e molesti saranno condizionati alle seguenti norme particolari fatte salve le norme generali:

- rapporto di copertura 20 % del lotto con massimo di superficie coperta ammessa per ogni azienda di mq.200 totali
- altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) 7,50 mt.

F) Riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.

Nell'arco temporale di validità del P.R.G.C. saranno ammesse trasformazioni d'uso degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.

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, demolizione e ricostruzione nei limiti del volume preesistente solo in caso di accertate fatisce dell'immobile verificata dal Tecnico Comunale, trasformazione in residenza di rustici e fienili esistenti nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e strutturali e nel rispetto delle caratteristiche edificatorie nel rispetto dell'impronta planovolumetrica.

Nel caso in cui i fabbricati rurali non più necessari alle esigenze delle aziende agricole siano capannoni a suo tempo utilizzati per allevamento o per deposito attrezzi e derrate agricole realizzati con strutture prefabbricate in CAP, in acciaio o similari, essi, possono essere riutilizzati ai fini residenziali nei limiti dimensionali massimi di mc. 1.500 complessivi, con la possibilità di realizzare due unità abitative massime.

L'intervento deve avvenire nel rispetto della attuale collocazione del manufatto e nel rispetto dei parametri edificatori (altezza, superficie copribile) e delle caratteristiche architettoniche dell'area agricola.

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) Ampliamento massimo del 40% una tantum della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G.C. per ogni edificio ad uso civile abitazione, da rilasciarsi anche in deroga all'indice agricolo esistente, con minimo ammesso di 25 mq. di superficie utile e massimo ammissibile di 50 mq. (l'ampliamento non potrà costituire una nuova unità abitativa).

Tali edifici, fatta salva la normativa generale per le aree agricole in ordine a distanze, altezze, ecc., possono essere ampliati del 40% della volumetria alla data di adozione del P.R.G.C., 25 mq. sono comunque consentiti nel rispetto delle caratteristiche edificatorie anche se eccedono tale percentuale.

Nel rispetto del 40% non è comunque ammissibile il superamento di 50 mq. di superficie utile.

H) Costruzione di piccoli locali per ricovero attrezzature agricole

E' ammessa la costruzione di tali edifici purchè di dimensioni massime di mq. 25,00 di superficie netta interna per un'altezza massima di mt. 2,50.

E' concessa la realizzazione di un edificio per ogni fondo non inferiore a mq. 2000 di superficie territoriale nel rispetto delle caratteristiche edificatorie ed architettoniche tipiche della zona.

- I) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12/10/1978 n° 63 e successive modifiche ed integrazioni.

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del Concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.

L) 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 e nel rispetto:

a) delle disposizioni della L.R. 23/03/1995, 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..

M) La volumetria residenziale del fabbricato indicato sulla tavola n° 5 in scala 1/2000 con la lettera A, previa sua demolizione, può essere trasferita al fabbricato individuato sulla stessa tavola la lettera B.

L'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche delle aree agricole e con altezza massima di mt. 5,50 e il volume dovrà essere concentrato nell'impronta della struttura esistente.

N) Sulla tavola n° 3 in scala 1/2000 con la lettera E è stato individuato il sito dove esiste una attività agricola florovivaistica.

In tale ambito potrà essere affiancata alla attività agricola una attività commerciale complementare alla attività agricola.

Dal momento che l'ambito ricade nella zona IIIA1 l'edificabilità di eventuali manufatti di servizio dovrà rispettare la normativa di carattere geologico-tecnico di cui alla nota tecnica esecutiva della Circolare 7LAP della Regione Piemonte.

N) Il fabbricato individuato con la lettera G sulla tavola n° 5 potrà essere demolito e traslato verso monte di mt. 10 nel rispetto della distanza di mt. 20 dalla strada comunale nel rispetto della tipologia esistente, dell'orientamento, del volume e della superficie coperta preesistenti (è ammesso l'accorpamento del portico) e nel rispetto delle caratteristiche edificatorie.

P) Il fabbricato individuato con la lettera H sulla tavola n° 2 potrà essere ampliato utilizzando parte della volumetria derivante dal recupero del capannone adiacente non più utilizzato ai fini agricoli; resta inteso che la volumetria trasferita dovrà essere dedotta da quella massima ammissibile di recupero (1.500 mc) così come previsto all'art. 7.1. lettera F.

Q) Sulla tavola n° 3 in scala 1/2000 con la lettera S è stato individuato il sito dove esiste una attività agricola florovivaistica.

In tale ambito potrà essere affiancata alla attività agricola una attività commerciale complementare alla attività agricola.

S) Attese le caratteristiche archeologiche dell'ambito identificato cartograficamente ed ubicato lungo la strada comunale Osteria Sotteri, tutti gli interventi pubblici o privati che comportino modificazione dello stato attuale dovranno essere sottoposti al parere della Soprintendenza ai Beni Archeologici del Piemonte.

T) *per il gruppo di fabbricati contraddistinti in cartografia con la lettera V sulla tavola n° 3 - capoluogo in scala 1/2000 è prevista la possibilità di demolizione e contestuale spostamento con il mantenimento della volumetria per la costruzione di un fabbricato entro 30 mt dai volumi in demolizione. Si specifica che lo spostamento planovolumetrico non interessa la porzione di fabbricato sita al mappale n. 78 del foglio n. 3 in quanto già oggetto di precedente Concessione edilizia n. 17/85 e n. 99/88 con cui ne veniva concessa la demolizione con contestuale spostamento della volumetria. L'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche delle aree agricole e della fascia di rispetto dalla strada Provinciale 929 di 20 m.*

U) *Al fabbricato distinto in cartografia con la lettera J sulla tavola n° 3 - capoluogo in scala 1/2000 è concesso un ampliamento di 320,00 mc con contestuale creazione di massimo una nuova unità abitativa. L'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche delle aree agricole e della fascia di rispetto dalla strada Provinciale 929 di 20 m.*

TIPOLOGIA ARCHITETTONICA PER INTERVENTI RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA

I tetti dovranno essere realizzati in coppi o in tegole laterizie alla portoghese su orditura in legno; i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti nel Centro Storico; i serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane.

I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese" sull'esempio di quelli presenti negli edifici di più antico impianto.

I colori ed i motivi decorativi dovranno essere scelti tra quelli tradizionali tenendo conto delle caratteristiche intrinseche della facciata e dei colori e decorazioni degli edifici adiacenti.

TIPOLOGIA ARCHITETTONICA PER INTERVENTI PRODUTTIVI IN AREA AGRICOLA

La tipologia architettonica deve essere aderente alle caratteristiche locali.

Gli edifici potranno essere costruiti o con strutture gettate in opera, tamponamenti in mattoni successivamente intonacati e tinteggiati, coperture a falde; oppure realizzati prefabbricati con l'uso di componenti esterni con giunti ad andamento orizzontale e/o verticale, eventualmente bugnati o con finiture superficiali lisce semplicemente verniciate con colori riferibili alla tradizione locale.

Le coperture saranno in tegole laterizie o in lamiera di colore conforme alle caratteristiche del paesaggio locale.

Qualsiasi intervento dovrà comunque e sempre - prima dell'inoltro della documentazione attinente l'agibilità -, aver completato la tinteggiatura esterna da realizzarsi con colori da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale.

7.2. - Attività agricole da rilocalizzare (allevamenti).

Con la simbologia ▲ sono state individuate le seguenti infrastrutture:

1) - ▲Rc9

2) - Rv2

Dalla data di adozione del presente P.R.G.C. non è permesso alcun intervento edilizio, eccettuata la manutenzione ordinaria, sulle strutture esistenti ancorchè dettato da motivate ragioni igieniche.

Il cambiamento eventuale di destinazione d'uso sempre pertinenziale ad attività rurale deve essere preventivamente autorizzato dal Comune. Nel caso in cui l'attività di allevamento venga cessata è concesso l'utilizzo ai fini edificatori residenziali degli ambiti individuati con le sigle Rc9 - Rv2.

CAPO 8° NUCLEI FRAZIONALI RURALI

8.1. - Generalità.

1. Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni geologico-tecniche di cui al Capo 2° art. 2.0 delle presenti Norme di Attuazione. Gli elaborati cui fare riferimento sono:

a) relazione geologico-tecnica

- 1) carta dei dissesti idrogeologici e delle esondazioni
- 2) carta di sintesi alla propensione al dissesto con classi di edificabilità.

2. 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 nei Nuclei Frazionali Rurali.

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

- a) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione e sostituzione di tutti gli edifici esistenti nei nuclei frazionali rurali;
- b) costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo agricolo strettamente necessarie al nucleo familiare;
- c) ampliamento delle residenze agricole anche 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 alla conduzione del fondo.
Sono esclusi allevamenti di suini e di animali di piccola taglia;
- e) costruzione di impianti commerciali e produttivi, legati alla trasformazione ed alla commercializzazione di prodotti agricoli derivanti da fondi singoli, associati e cooperative, quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria), locali di esposizione e vendita dei prodotti agricoli;
- f) realizzazione di:
impianti turistico-ricettivi quali ristoranti tipici, clubs sportivi, attività ricreative mediante semplice recupero di edifici esistenti, sempre che sia garantita una superficie di aree a parcheggi pubblici non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento
-servizi commerciali di prima necessità, da effettuarsi solo tramite il recupero con cambiamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente;
- g) realizzazione di locali per artigianato di servizio legati all'attività agricola, di riparazione meccanica, installazione di impianti, laboratori di analisi chimica e simili da effettuarsi anche tramite il cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume e nel rispetto della tipologia e dei materiali tipici della zona;
- h) ampliamento massimo del 40% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G.C. per ogni edificio ad uso civile abitazione, da rilasciarsi anche in deroga all'indice agricolo esistente con massimo ammissibile di 50 mq.;
- i) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole;
- l) cambiamento di destinazione d'uso previsto dall'art. 25 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- m) riutilizzo di edifici rurali da destinarsi ad agriturismo nel rispetto della L.R. 23/03/95, n° 38.
- n) nell'ambito dell'ampliamento del Nucleo Frazionale Rurale di Località Bassi (in area di classe IIIA - Circ. 7LAP) un nuovo fabbricato di servizio all'azienda agricola potrà essere costruito solo se sarà dimostrato che esso non è diversamente localizzabile nell'ambito della azienda agricola stessa e la sua fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE-1989 e dal D.M. 11/03/1988 (punto 6.2. Nota Tecnica Esplicativa).
- o) Recupero di immobile già destinato ad attività di allevamento suini.

Operatività

a) - b) - c) - d) Costruzione di residenze ed infrastrutture rurali

1. Il rilascio della concessione per la costruzione di nuove residenze rurali, l'ampliamento anche mediante il recupero di rustici e la costruzione di infrastrutture è subordinato alla presentazione al Sindaco di:

- Piano Aziendale che evidenzi:

colture in atto, rete infrastrutture esistenti, vincoli per la difesa del suolo e la regimazione delle acque, tipologia costruttiva per le nuove costruzioni o per il recupero delle esistenti.

- Un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'articolo 25 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
- le sanzioni, oltre a quelle previste dall'art. 26 L.R. 56/77, per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.

La cubatura residenziale concessa per gli interventi in zona agricola sarà computata nella misura massima di 120 mc. per ogni componente il nucleo familiare del richiedente (un minimo di 500 mc. è comunque concedibile) per gli interventi di nuova costruzione e di 140 mc. per ogni componente il nucleo familiare (un minimo di 600 mc. è comunque concedibile), per gli interventi che prevedono la ristrutturazione e l'ampliamento della residenza già esistente ed il recupero di rustici, portici e fienili.

Ciò, fatta salva la verifica della cubatura sulla base degli indici previsti per la zona agricola.

Per gli edifici esistenti che alla data di adozione del P.R.G.C. superino la volumetria massima consentita di 120 mc./abitante o 140 mc./abitante è consentito un ampliamento in un'unica soluzione fino ad un massimo del 20% del volume residenziale esistente.

Il volume edificabile 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 ed in Comuni diversi, entro la distanza di 10 km. dalla sede dell'azienda.

La costruzione di nuove residenze rurali e gli ampliamenti delle residenze rurali esistenti, attuali anche mediante il recupero dei rustici, potranno sommare (fra esistente ed ampliamento) non più di 1500 mc. per azienda.

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; le modalità e tempificazione per il cambiamento di colture saranno stabilite nell'atto di impegno.

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

3. 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.

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

- a) per gli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 09/05/1975 n° 153 e 10/05/1976 n° 352 e delle leggi regionali 12/05/1975 n° 27 e 23/08/1982 n° 18, anche quali soci di cooperative;
- b) 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;
- c) 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.

5. Le concessioni per attrezzature agricole per il recupero, la trasformazione e l'utilizzo dei prodotti del fondo possono essere rilasciate anche ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo.

Caratteristiche edificatorie per tutti gli interventi nei Nuclei Frazionali Rurali

- rapporto di copertura	30	% del lotto
- cubatura ammessa per nuove costruzioni	120	mc./ab./500 mc.
- cubatura ammessa per ampliamenti di residenze mediante recupero di rustici o trasformazioni	140	mc./ab./600 mc.
- percentuale dei rustici trasformabile in residenza rurale	100	%
- altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche	7,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o a cortina
- distanza da strade(escluse statali)	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- distanza da strade statali	10,00	mt.
- distanza da piccoli rii e bealere	vedi art.3.4. delle Norme	
- distanza da fabbricati latitanti	10,00	mt. o a cortina
- distanza per allevamenti di bovini, equini e per concimaie		
-dalla casa del conduttore	20,00	mt.
-da edifici uso residenza	20,00	mt.

Le sopraelevazioni o gli ampliamenti di fabbricati esistenti, ove ammessi dalle norme generali, possono avvenire anche in deroga alle distanze da strade (escluse le strade statali) purchè avvengano rispettando gli allineamenti del fabbricato oggetto dell'intervento.

- e) Costruzione di impianti commerciali e produttivi, legati alla trasformazione ed alla commercializzazione di prodotti agricoli derivanti da fondi singoli, associati e cooperative, quali impianti frigoriferi, depositi impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria), locali di esposizione e vendita dei prodotti agricoli

La costruzione di impianti produttivi e commerciali sarà condizionata alla presentazione di piano aziendale agricolo ed alle seguenti norme particolari fatte salve le norme generali e nel rispetto delle caratteristiche edificatorie:

- rapporto di copertura	30	% del lotto
- superficie massima ammessa per ogni intervento	500	mq.
- altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche)	7,50	mt.

- f) Realizzazione di:

- impianti turistico ricettivi quali ristoranti tipici, clubs sportivi, attività ricreative mediante semplice recupero di edifici esistenti, sempre che sia garantita una superficie di aree a parcheggi pubblici non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento
- servizi commerciali di prima necessità.

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

La realizzazione di impianti turistico ricettivi e di servizi commerciali di prima necessità potrà essere ammessa solo tramite operazioni di intervento sull'esistente che prevedono anche la demolizione e ricostruzione nel rispetto delle caratteristiche edificatorie esistenti. E' consentito un ampliamento massimo del 20% della volumetria esistente per sistemazioni igieniche e tecniche.

La non utilizzazione attuale a scopo rurale viene accertata dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura, la quale contestualmente deve verificare, stante la dimensione e le potenzialità dell'azienda agricola, che tali immobili non possano essere riutilizzabili in futuro a scopo agricolo.

- g) Realizzazione dei locali per artigianato di servizio legati all'attività agricola, di riparazione meccanica, installazione impianti, laboratori di analisi chimica e simili da effettuarsi tramite interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume e nel rispetto della tipologia dei materiali tipici della zona.

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.

La realizzazione di locali per l'artigianato di servizio è sottoposta alle seguenti norme particolari

- | | | |
|--|------|-------------|
| - rapporto di copertura | 40 | % del lotto |
| - superficie massima coperta ammessa per ogni intervento | 200 | mq. |
| - altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) | 7,50 | 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.

La richiesta di intervento deve essere documentata con Certificato di Iscrizione alla Camera di Commercio dal quale risulti che l'attività svolta è compatibile e collegata all'attività agricola.

- h) Ampliamento massimo del 40% della volumetria esistente alla data di adozione del P.R.G.C. per ogni edificio ad uso civile abitazione da rilasciarsi anche in deroga all'indice agricolo esistente, con minimo ammesso di 25 mq. e massimo ammissibile di 50 mq. (l'ampliamento non potrà costituire una nuova unità abitativa). Nel rispetto del 40% non è comunque ammissibile il superamento di 50 mq. di superficie utile.

Tali edifici, fatta salva la normativa generale per i Nuclei Frazionali Rurali in ordine a distanze, altezze, ecc. possono essere ampliati del 40% della volumetria esistente alla data di adozione del P.R.G.C. (ciò qualora non fosse possibile il recupero dei volumi esistenti), 25 mq. sono comunque consentiti nel rispetto delle caratteristiche edificatorie anche se eccedono tale percentuale.

Il fabbricato denominato Cantina dei Prati indicato nella allegata planimetria con l'asterisco può essere oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle volumetrie ammissibile conteggiate come previsto al precedente comma e nel rispetto delle altezze, numero piani, distanze da confini, da strade e da fabbricati latitanti previste in generale per i Nuclei Frazionali Rurali.

- i) Riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.

Nell'arco temporale di validità del P.R.G.C. saranno ammesse trasformazioni d'uso degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.

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, demolizione e ricostruzione nei limiti del volume preesistente solo in caso di accertate fatisce dell'immobile verificata dal Tecnico Comunale, trasformazione in residenza di rustici e fienili esistenti nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e strutturali e nel rispetto delle caratteristiche edificatorie.

La non utilizzazione attuale a scopo rurale viene accertata dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura, la quale contestualmente deve verificare, stante la dimensione e le potenzialità dell'azienda agricola, che tali immobili non possano essere riutilizzabili in futuro a scopo agricolo.

Nel caso in cui ci fabbricati rurali non più necessari alle esigenze delle aziende agricole siano capannoni a suo tempo utilizzati per allevamento o per deposito attrezzi e derrate agricole realizzati con strutture prefabbricate in CAP, in acciaio o similari, essi, possono essere riutilizzati ai fini residenziali nei limiti dimensionali massimi di mc. 1.500 complessivi, con la possibilità di realizzare due unità abitative massime.

L'intervento deve avvenire nel rispetto della attuale collocazione del manufatto e nel rispetto dei parametri edificatori (altezza, superficie copribile) dell'area agricola e delle caratteristiche edificatorie.

- l) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, invalidità e di 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.

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamenti di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del Concessionario, suoi eredi o familiari i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna Concessione.

- m) 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 e nel rispetto:

- a) delle disposizioni della L.R. 23/03/1995, 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..

- n) Nell'ambito dell'ampliamento del Nucleo Frazionale Rurale di Località Bassi (in area di classe IIIA - Circ. 7LAP) un nuovo fabbricato di servizio all'azienda agricola potrà essere costruito solo se sarà dimostrato che esso non è diversamente localizzabile nell'ambito della azienda agricola stessa e la sua fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE-1989 e dal D.M. 11/03/1988 (punto 6.2. Nota Tecnica Esplicativa).

- o) Recupero di immobile già destinato ad attività di allevamento suini.

Il fabbricato individuato con il simbolo ∇ in Località Sotteri – già sede di allevamento suinicolo – potrà essere recuperato all'uso residenziale con concessione convenzionata tramite operazione di demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria massima ammissibile di mc 1.500. L'intervento è subordinato alla contestuale cessazione di attività di cui all'area Rv9.

TIPOLOGIA ARCHITETTONICA PER INTERVENTI RESIDENZIALI NEI NUCLEI FRAZIONALI RURALI

I tetti dovranno essere realizzati in coppi o in tegole laterizie alla portoghese su orditura in legno; i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti nel Centro Storico; i serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane.

I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese" sull'esempio di quelli presenti negli edifici di più antico impianto.

I colori ed i motivi decorativi dovranno essere scelti tra quelli tradizionali tenendo conto delle caratteristiche intrinseche della facciata e dei colori e decorazioni degli edifici adiacenti.

TIPOLOGIA ARCHITETTONICA PER INTERVENTI PRODUTTIVI IN AREA AGRICOLA

La tipologia architettonica deve essere aderente alle caratteristiche locali.

Gli edifici potranno essere costruiti o con strutture gettate in opera, tamponamenti in mattoni successivamente intonacati e tinteggiati, coperture a falde; oppure realizzati prefabbricati con l'uso di componenti esterni con giunti ad andamento orizzontale e/o verticale, eventualmente bugnati o con finiture superficiali lisce semplicemente verniciate con colori riferibili alla tradizione locale.

Le coperture saranno in tegole laterizie o in lamiera di colore conforme alle caratteristiche del paesaggio locale.

Qualsiasi intervento dovrà comunque e sempre - prima dell'inoltro della documentazione attinente l'agibilità -, aver completato la tinteggiatura esterna da realizzarsi con colori da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale.

CAPO 9°

9.1. AREA COLTIVA E BOSCHIVA PROTETTA DI RISPETTO AMBIENTALE

1. Sulla Tavola di Piano in scala 1/5000 sono state individuate, perimetrando, vaste aree di rispetto ambientale a coronamento del Capoluogo.

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

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

3. 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).

Saranno potenziate o realizzate, sulla base di uno studio preventivo esteso all'intero ambito protetto, alcune strade di servizio della larghezza massima di ml. 5,00.

Sia i sentieri che le aree di servizio dovranno essere inghiaiate o in terra battuta.

4. Attrezzature a corredo degli spazi di sosta.

a) E' prevista la costruzione di locali di servizio agro-forestale e a servizio e corredo della viabilità e degli spazi di sosta e manovra architettonicamente assimilabili ai "ciabot" tipici delle zone agricole del Roero.

b) Per le aree a destinazione diversa da quella boschiva, rientranti nell'ambito della perimetrazione soggetta a vincolo, è ammessa la costruzione di piccoli edifici ad uso ricovero attrezzature agricole, da concedersi in un'unica soluzione.

Le infrastrutture di cui sopra descritte ai punti a) e b) dovranno essere realizzate sulla base delle seguenti caratteristiche:

- superficie massima lorda mq. 10,00
- altezza massima ml. 2,50
- murature esterne in mattoni vecchi
- serramenti esterni in legno con grate in ferro
- copertura in coppi vecchi su struttura portante in legno

La realizzazione delle predette infrastrutture e ricoveri per attrezzature agricole deve intendersi esclusa nelle aree inidonee all'utilizzazione urbanistica e sui crinali nonché giustificata dalla documentata presenza in sito di una superficie coltivata, non inferiore a 2.000 mq.

5. Nell'ambito delle aree perimetrare sono ammesse unicamente recinzioni eseguite con pali in legno e rete metallica a maglie larghe di colore verde.

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici; i fabbricati esistenti all'interno delle aree perimetrare potranno essere oggetto di operazione di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione ed ampliamento con le stesse modalità e limiti di analoghi fabbricati presenti in area agricola; dovranno però essere rispettate le caratteristiche architettoniche previste per gli interventi nel Centro Storico.

6. La potenzialità edificatoria agricola potrà essere trasferita per la realizzazione di residenze rurali in ambito idoneo.

CAPO 10° NORME FINALI E TRANSITORIE

10.1. - Deroghe.

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico, limitatamente alle altezze ed al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.

E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree destinate ad uso agricolo unicamente per impianti pubblici.

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.

Per quanto attinente l'istituto in oggetto si richiamano le precisazioni e istruzioni fornite con Circolare P.G.R. 30 dicembre 1991, n. 21 URE.

10.2. - Validità della cartografia.

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

Qualora si riscontrassero difformità tra le basi cartografiche e la situazione reale, vale la situazione reale.

10.3. - Abbattimento barriere architettoniche.

1. 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. 19/06/68, 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.

10.4. - Capacità insediativa residenziale.

1. Il Piano Regolatore è stato dimensionato in base ai disposti dell'art. 20 della L.R. 56/77 e s.m.i..

2. La capacità insediativa teorica è pertanto stata calcolata attribuendo a tutte le aree residenziali indici di edificabilità espressi in mc x mq di superficie (fondiaria o territoriale a seconda dei casi).

3. Il P.R.G.C. ha anche assegnato capacità insediativa residenziale ad ambiti destinati a standard a sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.; per questi ambiti l'Amministrazione Comunale ritiene strategica l'acquisizione gratuita al patrimonio Comunale in alternativa all'esproprio.

10.5. - Strumenti esecutivi approvati e vigenti.

1. Nelle zone residenziali soggette a P.E.C. edificate nella vigenza del P.R.G.C. approvato con D.G.R. non sono ammessi, fino alla scadenza dei 10 anni dalla data di abitabilità, ampliamenti superiori a mq 15 di s.u.l. da utilizzarsi esclusivamente per esigenze igienico - funzionali.

10.6. – Attività commerciali.

Per quanto attinente alle attività commerciali citate nei precedenti articoli delle presenti norme si richiama quanto stabilito dalla D.C.R. 59-10831 del 24.3.2006 e dalla D.C.C. n. 27 del 4.4.2007 di approvazione dei criteri di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114/98 con le seguenti precisazioni.

Nel P.R.G.C. è individuata una area a destinazione commerciale già vigente precedentemente all'adozione del progetto preliminare del nuovo P.R.G.C. avvenuta con D.C.C. n. 33 del 13.6.2007.

Esternamente agli "Addensamenti" A1, A3, A4 riconosciuti, la destinazione d'uso del 'commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato' è consentita, secondo la dizione delle presenti Norme di Attuazione come 'commercio al minuto', sul territorio comunale:

- nella perimetrazione del centro storico (art. 5.1);
- nella perimetrazione delle aree di Centro Abitato (art. 5.4);
- all'interno delle aree artigianali ed industriali di nuovo impianto (art. 6.1, comma 2, punto f));
- all'interno delle aree artigianali ed industriali di riordino (art. 6.2, comma 1, punto g));
- all'interno delle aree artigianali ed industriali di nuovo impianto con obbligo di PP (art. 6.4, comma 1, punto f));
- all'interno delle aree artigianali ed industriali di nuovo impianto con obbligo di P.E.C. (art. 6.5, comma 1, punto f)).

La costruzione di impianti commerciali e produttivi legati alla trasformazione di prodotti agricoli è consentita nelle aree agricole secondo la normativa dell'art. 7.1 delle NTA, punto E) e nei nuclei frazionali secondo l'art. 8.1 comma 5, punto e), come prescritto alla lettera g), 2° comma, dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m..

Non vengono individuate localizzazioni di tipo L1 e L2, queste sono comunque individuabili in futuro mediante autoriconoscimento secondo i parametri definiti dalla normativa regionale; in caso di riconoscimento la predetta limitazione agli esercizi di vicinato può non operare.