

REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI
BARBARESCO

P.R.G.C.

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

**VARIANTE N°12 EX ART. 17
COMMA 5 L.R. 56/77 E S.M.I.
DEFINITIVO**

OGGETTO:

NORME DI ATTUAZIONE

DATA GIUGNO 2026

IL SINDACO

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**

IL PROGETTISTA

Nel presente testo delle Norme di Attuazione le modifiche apportate in sede di approvazione delle Varianti art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i. sono visualizzate come segue:

- a) norme stralciate con varianti precedenti: ~~cancellate con linea continua~~
- b) norme integrate: *scrittura in corsivo*.
- c) norme inserite nel preliminare della variante n.12 : **scrittura in grassetto rosso**.
- d) norme inserite nel definitivo della variante n.12 : **scrittura in grassetto azzurro**.
- e) norme stralciate con la presente variante: ~~cancellate con doppia linea continua~~

INDICE

CAPO 0 - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.C.

Prescrizioni geologico-tecniche

CAPO 1°- GENERALITA'

- 1.1. - Applicazione del Piano Regolatore Generale
- 1.2. - Validità e durata del P.R.G.

CAPO 2°- ATTUAZIONE DEL P.R.G.

- 2.1. - Modalità di attuazione del P.R.G.
- 2.2. - Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.
- 2.3. - Intervento edilizio diretto
- 2.4. - Opere soggette alla denuncia di inizio attività
- 2.5. - Concessioni ed autorizzazioni
- 2.6. - Condizioni per il rilascio di concessioni
- 2.7. - Abitabilità ed usabilità delle costruzioni
- 2.8. - Parametri urbanistici ed edilizi
- 2.8.1. - Superficie territoriale utile ($S_t = mq.$)
- 2.8.2. - Superficie fondiaria ($S_f = mq.$)
- 2.8.3. - Indice di fabbricabilità territoriale ($I_t = mc/mq$) e
Indice di fabbricabilità fondiario ($I_f = mc/mq$)
- 2.8.4. - Superficie minima di intervento ($S_m = mq$)
- 2.8.5. - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria ($S_1 = mq$)
- 2.8.6. - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria ($S_{11} = mq$)
- 2.8.7. - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione indotta ($S_{111} = mq$)
- 2.8.8. - Superficie utile lorda ($S.U.1 = mq$)
- 2.8.9. - Superficie utile ($S.U. = mq$)
- 2.8.10. - Superficie coperta ($S_c = mq$)
- 2.8.11. - Rapporto di copertura ($Q = mq/mq$)
- 2.8.12. - Volume ($V = mc$)
- 2.8.13. - Altezza massima ($H = ml$)
- 2.8.14. - Indice di fabbricabilità del lotto

CAPO 3°- SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN BASE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO E TIPI DI INTERVENTO

- 3.1. - Viabilità e fasce di rispetto

- 3.2. - Fasce di rispetto per infrastrutture ferroviarie
- 3.3. - Fascia di rispetto degli elettrodotti
- 3.4. - Fasce di rispetto cimiteriale
- 3.5. - Distanze di rispetto da fiumi, torrenti, laghi e canali
- 3.6. - Zone a vincolo idrogeologico e zone boscate: zone inedificabili e ad edificabilità condizionata - indagini geotecniche
- 3.7. - Aree a standards urbanistici; servizi sociali di interesse generale
- 3.8. - Aree per impianti di urbanizzazione indotta
- 3.9. - Aree a destinazione residenziale (Nucleo Storico - Centro Abitato)
- 3.10. - Operatività entro il Nucleo Storico
- 3.11. - Caratteristiche architettoniche per il Centro Storico
- 3.12. - Operatività nel Centro Abitato
- 3.13. - Norme particolari nel Centro Abitato
- 3.14. - Caratteristiche architettoniche nel Centro Abitato
- 3.15. - Impianto artigianale esistente che si conferma nella sua ubicazione
- 3.16. - Area artigianale ed industriale con obbligo di P.E.C.
- 3.17. - Aree agricole
- 3.18. - Nuclei Frazionali Rurali
- 3.19. - Area boschiva e coltiva protetta

CAPO 4° - NORME FINALI E TRANSITORIE

- 4.1. - Norme transitorie
- 4.2. - Requisiti di abitabilità
- 4.3. - Deroghe
- 4.4. - Domanda di concessione

CAPO 0

ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.C.

- Prescrizioni geologico-tecniche

Fa parte integrante della presente Variante di Piano l'indagine geologica e geologica tecnica redatta ai sensi della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 08/05/1996 n° 7/ Lap comprendente oltre la relazione stessa anche le seguenti carte tematiche redatta in scala 1:10000:

- "CARTA GEOMORFOLOGICA E DEL DISSESTO IN ATTO" dove si definisce l'assetto geolitologico e geomorfologico afferente il territorio di Barbaresco "congelato" all'atto dei rilievi, quindi sovrapposto e confrontato con i dati geologici provenienti dalla "Banca Dati della Regione Piemonte". Per la restituzione grafica di questa carta, così come suggerito nella 7/Lap, sono stati seguiti i criteri di nomenclatura geologica e di procedura di rilevamento proposti dal Servizio Geologico Nazionale.

- "CARTA DEL RETICOLATO IDROGRAFICO MINORE" dove si definiscono le superfici bacinali del reticolato idrografico minore. Per completezza d'informazione a questa carta è stata affiancata una "Carta del drenaggio" alla scala 1:50000 del reticolato idrografico minore presente nella sfera di competenza comunale.

- "CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA", dove si suddivide il territorio comunale di Barbaresco, così come previsto dalla Circolare 7/Lap, nelle seguenti 3 classi di rischio idrogeologico:

. CLASSE I: *"Settori di bassa pericolosità geomorfologica".*

Non esistono settori ricadenti in tale classe di rischio geomorfologico nell'ambito del territorio comunale di Barbaresco.

. CLASSE II: *"Settori a moderata pericolosità geomorfologica".*

Tutti nuovi interventi edificatori ricadenti nell'ambito di tale classe di rischio sia pubblici che privati:

1. Dovranno essere obbligatoriamente preceduti da indagini geologico e geologico-tecniche redatte in ottemperanza al D.M. 11/03/1988 n° 127 e se comprese nelle aree soggette a vincolo per scopi idrogeologici dovranno essere assoggettati alle procedure autorizzative previste nella L.R. n°45 del 09/08/1989. Tali indagini dovranno essere obbligatorie, considerato il contesto geomorfologico ed idrogeologico del territorio comunale, riguarda anche interventi ricadenti in eventuali settori esterni al "Vincolo idrogeologico".
2. Dovranno essere corredati obbligatoriamente di progetti per il controllo (raccolta e smaltimento) delle acque meteoriche di percolazione superficiale, d'infiltrazione, comprese quelle provenienti da strade, pluviali e scarichi vari.

3. Dovranno, se i loro scarichi non competono in pubblica fognatura, essere obbligatoriamente corredati di progetto e verifica di compatibilità idrogeologica redatti nei termini della L.R. n°13 del 26/03/1990.
4. Dovranno essere dimensionalmente compatibili con i luoghi, ossia si dovranno evitare per le zone di versante collinare gli interventi edificatori se:
 - il carico trasmesso al sottosuolo è troppo elevato;
 - comportano, in qualunque posizione, l'occlusione e/o il restringimento e/o l'intubamento di impluvi, rii e/o corsi d'acqua.
 - Riguardano la realizzazione di vasche a tenuta e/o piscine (sia interrate che non) soprattutto se la loro posizione è a grave rischio per infrastrutture viarie e/o abitazioni. Per questa tipologia di opere già esistenti sul territorio nelle condizioni di cui sopra si suggerisce di valutarne la compatibilità.

- CLASSE III: *"Settori ad elevata pericolosità geomorfologica"*

Si tratta di porzioni di territorio per le quali l'utilizzo ai fini urbanistici e da escludersi se inedificate, viceversa se edificate sono da prevedersi interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

La CLASSE III si suddivide in:

- CLASSE IIIa) Porzioni di territorio inedificate, nell'ambito della quale non sono ammessi nuovi interventi edificatori privati, mentre per interventi di pubblica utilità, non altrimenti localizzabili dovrà valere quanto previsto all'art.31 della L.R. n°56/77.
- CLASSE IIIb) Porzioni di territorio edificate, nell'ambito della quale gli interventi, sia pubblici che privati, ammessi sono solo quelli di natura conservativa ovvero di manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre per interventi di pubblica utilità, non altrimenti localizzabili dovrà valere quanto previsto all'art. 31 della L.R. n° 56/77.

Nuove opere e/o costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto territoriale e dell'avvenuta minimaizzazione della pericolosità

- CLASSE IIIc) Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica ed al rischio per le quali non è proponibile l'utilizzazione urbanistica neppure del patrimonio esistente.

Non esistono settori ricadenti in tale classe di rischio geomorfologico nell'ambito del territorio comunale di Barbaresco.

Il P.R.G.C. sarà oggetto di adeguamento al P.S.F.F. da effettuarsi con successiva variante.

CAPO 1° GENERALITA'

1.1. - Applicazione del Piano Regolatore Generale

Ai sensi della Legge 17.8.1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni, ai sensi dell'art.19 della Legge Regionale 5.12.77 n.56 i Comuni sono tenuti a dotarsi di P.R.G. al fine di disciplinare urbanisticamente tutto il territorio Comunale.

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

1.2. - Validità e durata del P.R.G.

Il P.R.G. sarà soggetto a verifiche periodiche allo scadere dei 5 anni dalla data di adozione e dovrà in ogni caso essere variato per adeguamenti al Piano Territoriale.

CAPO 2°

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

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

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

Ai sensi della Legge 28/01/1977 n°10, della Legge 5/12/1977 n°56, della Legge 20/5/1980 n°50, l'attuazione del Piano Regolatore Generale avviene sulla base delle seguenti modalità:

- strumenti urbanistici preventivi
- interventi edilizi diretti.

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

Sono definiti ai sensi dell'art. 32 Legge 56/77 - 50/80 i seguenti interventi:

- PIANI PARTICOLAREGGIATI, di cui all'art. 13 e segg. della Legge 17/8/1942 n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni e dall'art.27 della Legge 22/10/1971 n° 865 (P.P.);
- PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI DI INIZIATIVA PRIVATA (P.E.C.);
- PIANI TECNICI ESECUTIVI di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.E.);

ed inoltre

- PIANI DI RECUPERO del patrimonio edilizio esistente di cui alla Legge 05/08/1978 n° 457 titolo IV (P.R.)

L'operatività nel tempo e nello spazio dei Piani Regolatori Generali, nonché dei loro strumenti urbanistici esecutivi è definita dai Programmi Pluriennali di Attuazione.

2.3. - Intervento edilizio diretto

Si definisce intervento edilizio diretto ogni attività edificatoria sui singoli lotti od immobili subordinato al rilascio della Concessione Edilizia secondo i disposti della Legge 17/8/1942 n°1150 e successive modificazioni, della Legge 28/1/1977 n° 10, nonché della Legge 5/8/1978 n° 457, della L.R. 5.12.1977 n°56 e L.R. 20.5.1980 n° 50.

2.4. - Opere soggette alla denuncia di inizio attività

Gli specifici interventi previsti dalle vigenti leggi se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati od approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi 01/06/39 n° 1089, 29/06/39 n° 1497, dal decreto legge 27/06/85 n° 312 convertito con modificazioni dalla legge 08/08/85 n° 431 e dalla legge 06/12/91 n° 394 sono subordinati alla denuncia di inizio dell'attività ai sensi e per gli effetti dell'art.19 della legge 07/08/90 n° 241 come modificato dall'art. 2 comma 10 della legge 24/12/93 n° 537 e successive modifiche ed integrazioni.

2.5. - Concessioni ed autorizzazioni

Si richiamano i disposti di cui agli:

Art. 48: Disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili, modifica delle destinazioni d'uso e utilizzazione delle risorse naturali;

Art. 49: Caratteristiche e validità della concessione;

Art. 56: Interventi soggetti ad autorizzazione della Legge Regionale n°56/77 e successive modifiche ed integrazioni che si intendono integralmente riportati.

2.6.- Condizioni per il rilascio di concessioni

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della Legge 28.1.1977 n°10, per la concessione gratuita e quelli di cui all'art. 7 per l'edilizia convenzionata, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

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

2.7. - Abitabilità ed usabilità delle costruzioni

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

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

a) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario o di altro genere;

- b) che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano rispettate le destinazioni previste nel progetto approvato;
- d) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio armato e semplice;
- e) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa sia dell'ambiente interno ed esterno;
- f) che siano rispettate le norme antincendio, antisismiche ed in genere di sicurezza delle costruzioni.
- g) che siano rispettate le disposizioni contenute nella Legge n°47 del 28/02/1985 e nel D.P.R. 425/94.

Gli accertamenti sono svolti dall'Ufficio Tecnico e dall'ufficio sanitario secondo le rispettive competenze.

2.8. - Parametri urbanistici ed edilizi

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

2.8.1.- Superficie territoriale utile ($St = mq.$)

La superficie territoriale è la superficie dell'area di intervento al lordo delle aree per infrastrutture e delle aree per spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G.C. o in sede di strumento attuativo.

2.8.2.- Superficie fondiaria ($Sf = mq.$)

La superficie fondiaria, intesa come afferente ad un determinato intervento insediativo, è la superficie della porzione di territorio che, ai sensi delle prescrizioni dello strumento urbanistico, è suscettibile di impiego edificatorio da parte dell'operatore avente titolo.

In particolare viene definita come area catastale di proprietà al netto delle aree per infrastrutture o a spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G.C. o in sede di S.A.

2.8.3.- Indice di fabbricabilità territoriale ($It = mc/mq$) e

Indice di fabbricabilità fondiario ($If = mc/mq$)

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

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

2.8.4.- Superficie minima di intervento ($Sm = mq$)

Si definisce superficie minima di intervento quella indicata dal P.R.G.C. quale dimensione minima per operare un intervento edilizio diretto od un intervento urbanistico preventivo.

2.8.5.- Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria ($S_1=mq$)

Si definisce superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria quella comprendente le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria secondo i disposti dell'art. 51 della Legge Regionale 5/12/77 n° 56:

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

2.8.6.- Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria ($S_{11}=mq$)

Si definisce superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria quella comprendente le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria secondo i disposti dell'art. 51 della Legge 5/12/77 n° 56:

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

2.8.7.- Superficie destinata ad opere di urbanizzazione indotta ($S_{111}=mq.$)

Si definisce superficie destinata ad opere di urbanizzazione indotta quella comprendente le aree per opere non strettamente al servizio di insediamenti residenziali, secondo i disposti dell'art. 51 della Legge 5.12.77 n° 56:

- aree per parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- aree per impianti di trasporto collettivo;
- aree per mense pluriaziendali, spazi pubblici, attività collettive, ecc. a servizio di insediamenti produttivi;

- aree per impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale;
- aree per impianti di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi;
- aree a verde di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e sponde di fiumi e laghi;
- aree per manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

Le aree di cui sopra ed ai precedenti art. 2.6-2.7-2.8- sono soggette ad esproprio secondo i disposti della Legge 22.10.1971 n° 865.

2.8.8.- Superficie utile lorda (S.U.1.=mq)

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

2.8.9.-Superficie utile (S.U.=mq.)

E' la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, i sottoscala di scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili, gli eventuali spazi comuni, le superfici destinate ad autorimessa, deposito, impianti, nei seguenti casi:

- 1)- per le abitazioni unifamiliari fino ad un massimo di mq. 30
- 2)- per le abitazioni bifamiliari o plurifamiliari, fino ad un massimo di mq. 25 per ogni unità di alloggio.

Per gli edifici a destinazione agricola sono altresì da escludersi le costruzioni accessorie alla conduzione dei fondi ed all'allevamento.

2.8.10.-Superficie coperta (Sc=mq)

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

2.8.11.-Rapporto di copertura (Q=mq/mq)

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

2.8.12.-Volume (V=mc.)

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

Tale volume è dato dal prodotto della superficie coperta (definite al precedente punto 2.9.10.) per l'altezza computata dal piano medio del terreno circostante all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.

Non rientra nel computo del volume massimo assentibile la volumetria derivante da locali seminterrati non destinati ad usi abitativi, produttivi, commerciali o uffici, aventi altezza utile netta inferiore a 2,50 mt. e tali che l'altezza media della parte emergente, misurata dal piano del terreno naturale o sistemato (se posto a quota inferiore) all'estradosso del solaio di copertura, non sia superiore a mt. 1,50.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non abitabili, i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

~~Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici deve essere trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.~~

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

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

- altezza media fra pavimento e soffitto non inferiore a ml.2,40 con un'altezza minima di ml. 2,10;
- volume minimo 25 mc.;
- rapporto tra superficie finestrata e superficie di pavimento non inferiore ad 1/8;
- siano forniti di adeguati servizi igienici e siano accessibili con scale normali;
- siano opportunamente isolati con materiali coibenti.

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

- accessibilità da scale con pendenza inferiore a 45°
- altezza massima mt. 2,00 per sottotetti a copertura piana, mt. 2,70 massima per sottotetti a falda inclinata
- presenza di una finestra di dimensioni superiori a mq.0,30 per ogni locale.

Tale volume verrà computato ai fini della determinazione del massimo volume ammissibile. Il calcolo di tale volume è dato dal solido geometrico costituito dalla parte effettivamente utilizzata al lordo delle murature e delle solette.

Si stabilisce di attribuire mediamente ad ogni abitante 90 mc. di volume a destinazione mista e 75 mc. a destinazione esclusivamente residenziale ai sensi dell'art. 20 della Legge 05/12/1977 n. 56.

2.8.13.-Altezza massima (H=ml.)

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

L'altezza massima deve essere misurata al piede del punto più basso del perimetro dell'edificio rispetto:

- a) al terreno sistemato se questo è posto a quota inferiore del piano di campagna*
- b) al piano di campagna se questo è posto a quota inferiore al terreno sistemato.*

In sommità se la copertura è a falda inclinata la quota di riferimento è:

- a) la linea di gronda se questa è posta a quota superiore rispetto all'intradosso dell'ultimo piano computabile nei volumi edificabili*
- b) all'intradosso della soletta dell'ultimo piano abitabile se questa è posta a quota superiore rispetto alla linea di gronda.*

Per le coperture piane l'altezza massima è quella dell'ultimo solaio in coincidenza dei punti di raccolta dell'acqua meteorica, esclusi i parapetti se di altezza inferiore a mt1,00.

Nelle aree collinari non è conteggiata al fine della determinazione dell'altezza massima ammissibile la trincea necessaria per accedere alle autorimesse solo nel caso in cui sia limitata ad un ingresso di larghezza massima di mt 6,00 e non superiore a mt 4,00 nel caso di accesso diretto.

Salvo casi eccezionali questi ingressi non sono ammessi nel prospetto a valle.

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

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

In caso contrario, per i muri a valle l'altezza sarà misurata a partire dal piede del muro.

Le altezze dei muri di sostegno non potranno essere, in ogni caso, superiori a ml.2,50, salvo casi particolari, in cui l'altezza sarà stabilita previo sopralluogo del Tecnico Comunale.

2.8.14 - Indice di fabbricabilità del lotto

L'indice di fabbricabilità del lotto, espresso in mc/mq., è differenziato in:

- indice di fabbricabilità fondiario (usato nei casi di concessione singola, detraendo gli eventuali volumi esistenti)
- indice di fabbricabilità territoriale (usato nel caso di strumento urbanistico esecutivo, fatta salva l'eventuale ulteriore verifica della cubatura massima concentrabile sul lotto netto).

CAPO 3°

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

3.1. - Viabilità e fasce di rispetto

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

Su apposita planimetria è descritto l'assetto viario futuro del Comune con la creazione di nuove strade di P.R.G. e/o ove occorra l'ampliamento di quelle esistenti.

Indipendentemente dalle indicazioni planimetriche riportate sulla cartografia del Piano il tracciato della strada comunale in località Rio Sordo si intende modificato, nei pressi della stazione ferroviaria, in conformità alle previsioni riportate sulle planimetrie allegate alla D.C. n° 53 in data 8/6/1984, adottata ai sensi dell'art. 1 della legge 3/1/78 n° 1.

Fasce e distanza di rispetto da strade: nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G. è fatto salvo divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per uso produttivo, industriale, artigianale e commerciale; sono unicamente ammesse destinazioni a:

- percorsi pedonali e ciclabili;
- piantumazioni e sistemazioni a verde;

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

In dette fasce ad esclusivo titolo precario potrà essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante che potranno essere collocati a distanza reciproca non inferiore a mt.1.000=.

Per i soli edifici rurali, ad uso 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 e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto all'infrastruttura viaria da salvaguardare.

Sulle cartografie di P.R.G. sono individuate le fasce di rispetto da strade: 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..

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

All'interno della perimetrazione del Centro Abitato definito in base al D.L. 30/04/92, n°285 e s.m.i. le sopraelevazioni o gli ampliamenti dei fabbricati esistenti, ove e per quanto ammesso

dalle norme generali, possono avvenire anche in deroga alle distanze da strada o da spazi pubblici nonchè avvengano rispettando gli allineamenti.

All'interno dei Centri edificati sono previste fasce di rispetto le cui dimensioni sono stabilite caso per caso secondo indicazioni grafiche sulle Tavole di Piano e nelle rispettive schede.

In ogni caso la distanza minima da osservarsi nelle aree del Centro Abitato dal ciglio della strada alle recinzioni delimitanti aree private sarà di metri 1,00 qualora non sia specificatamente richiesta una diversa distanza rilevabile dalle singole schede; per particolari condizioni di viabilità l'Amministrazione, previo sopralluogo dei Tecnici Comunali, darà le relative disposizioni per arretramenti anche maggiori.

Le concessioni a costruire nuovi accessi a strade provinciali saranno rilasciate previo nullaosta degli enti interessati e nel rispetto di quanto riportato all'articolo 28 della Legge Regionale 56/77. I lotti di terreno in fregio a strade esistenti od a strade di P.R.G. possono essere chiusi da recinzioni.

Dette recinzioni devono avere aspetto decoroso, essere collocate parallelamente all'asse della strada, 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=.

Nei centri abitati, qualora particolari condizioni ambientali lo richiedano, le recinzioni potranno essere chiuse di altezza massima mt. 2,00=.

Non sono ammesse recinzioni in pannelli chiusi prefabbricati.

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

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

La costruzione di muri di sostegno in cemento armato sarà consentita esclusivamente nel caso di esigenze relative all'area di stretta pertinenza di fabbricati con l'obbligo di precedere in ogni caso al mascheramento degli stessi con tecniche ritenute idonee dalla Commissione Edilizia (a titolo esemplificativo: ricoprimento con muratura in mattoni vecchi di recupero, verde rampicante, filtro verde...). Negli altri casi, al di fuori delle strette pertinenze dei fabbricati, si potrà procedere esclusivamente con le tecniche di ingegneria naturalistica.

Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto di energia, nonchè le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

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 con la Legge 19/06/1939 n° 1497 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.

Sulla tavola n° 2 in scala 1/5000 è stata evidenziata con opportuna simbologia la rete di piste ciclabili che integrerà la esistente rete viaria Comunale. 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 norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili.

3.2. - Fasce di rispetto per infrastrutture ferroviarie

Nella fascia di rispetto della ferrovia fissata in mt. 30,00 a partire dall'asse del binario più esterno, fermi restando i divieti di cui all'articolo 49 del D.P.R. 11/07/1980 n° 753, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni ed ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, od impianti produttivi.

Gli edifici esistenti in tali zone non possono essere ampliati; sono però ammessi i seguenti interventi:

- restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti;
- per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non, possono essere autorizzati aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura ferroviaria da salvaguardare; nelle fasce di rispetto possono altresì essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi. ~~Il fabbricato della stazione ora in disuso potrà essere riutilizzato come Centro Servizi per l'area multifunzionale perimetrata all'interno di tale area saranno incentivate la tutela e lo sviluppo della flora locale nonché attività sportiva per il tempo libero.~~ E' ammissibile per il fabbricato **della stazione individuato in cartografia con la lettera D** ~~tale fabbricato~~ il cambio di destinazione d'uso a residenziale, cantina produzione e imbottigliamento vino o turistico ricettivo limitatamente alla volumetria esistente, senza possibilità di incremento di volumetria del fabbricato che dovrà essere salvaguardato nella tipologia edilizia propria.

Viabilità: saranno ripristinati o realizzati ex novo percorsi pedonabili e ciclabili di larghezza massima di mt. 2,50.

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

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

Il fabbricato della stazione potrà essere oggetto di ristrutturazione edilizia di tipo B (Circ. 5SG/URB del 27/04/1984) con esclusione di ampliamenti all'interno potranno essere ubicati locali di servizio quali: ufficio, spazio bar e ristoro, depositi.

3.3. - Fascia di rispetto degli elettrodotti

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

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

-linee a 132 KV > 10 mt.

-linee a 220 KV > 18 mt.

-linee a 380 KV > 28 mt.

3.4. - Fascia di rispetto cimiteriale

La zona di rispetto del Cimitero è visualizzata nelle Tavole di Progetto tutto intorno al recinto cimiteriale (art. 27 L.R. 5/12/1977 n° 56); in detta fascia non sono ammesse nuove costruzioni, nè l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione (cfr. Titolo IV art. 31 L.N. 457 in data 5/8/1978) senza aumento di volume degli edifici e degli impianti produttivi esistenti, oltrechè la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree industriali; possono essere ubicati altresì impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi, nonchè le aree ecologiche per il servizio di raccolta differenziata dei rifiuti.

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

Lungo le sponde dei fiumi, torrenti, canali è vietata ogni nuova edificazione oltrechè le opere di urbanizzazione per una fascia di profondità dal limite del demanio od in caso di canali privati dalla fascia direttamente asservita di almeno:

mt. 100,00 da fiumi, torrenti, canali non arginati;

mt. 25,00 dal piede esterno degli argini maestri per fiumi, torrenti, canali arginati;

mt. 5,00 da piccoli rii e bealere.

Nelle fasce di rispetto di cui al primo comma, sono consentite unicamente le utilizzazioni di cui al terzo comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 nonchè attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua principali.

Valgono i disposti della Legge 08/08/1985 n° 431 della L.R. 3/4/89 n° 20 modificata dalla L.R. 5/1/95 n° 3.

3.6. - Zone a vincolo idrogeologico e zone boscate: zone inedificabili e ad edificabilità condizionata - indagini geotecniche

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico e nei boschi l'autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. 30/12/1923 n° 3267 è concessa dal Presidente della Giunta Regionale.

Nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

- a) nelle aree di boschi ad alto fusto e di rimboschimento incluse nelle predette zone;
- b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericoli di valanghe o di alluvioni, o che comunque presentino carattere geomorfologico che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

Per quanto non riportato nel presente articolo valgono i disposti di cui agli artt. 30 e 31 della Legge Regionale 56/77 e di cui alla L.R. n° 45/89.

Sono in ogni caso, inedificabili le aree interessate da dissesto diffuso e concentrato riportate nella carta dei dissesti idrogeologici e dalle esondazioni allegata al progetto di Piano.

In tali aree sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e, previa indagine geologico-tecnica che prescriva le eventuali opere necessarie al fine di garantire la stabilità dei fabbricati oggetto di intervento, di ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria.

Inoltre in tutte le aree ricadenti all'interno delle zone individuate sulla carta dei dissesti idrogeologici e delle esondazioni e definite aree potenzialmente dissestabili o aree esondabili in caso di eventi di piena eccezionale, ogni nuova edificazione e le relative opere di urbanizzazione, nonchè gli interventi eccedenti la manutenzione ed il restauro e risanamento conservativo, sono subordinati alla preventiva elaborazione di indagini geologiche-tecniche che accertino la presenza di rischi idrogeologici e prescrivano gli interventi necessari per la sistemazione idrogeologica, le caratteristiche delle fondazioni e delle eventuali opere di consolidamento dei versanti circostanti ovvero le opere necessarie al fine di garantire la stabilità dei fabbricati oggetto di intervento.

Si intendono infine integralmente richiamate le norme tecniche da prevedersi in sede di attuazione del piano riportate nella relazione geotecnica allegata al Piano e/o a successive Varianti.

3.7 - Aree a standards urbanistici; servizi sociali di interesse generale

Il P.R.G. assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti e in progetto commisurate all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali, turistici. (Art.3 D.M. 2.4.68 n° 1444 modificato ed integrato dall'art. 21 L.R. 5.12.77 n° 56).

Tali aree vengono simbolicamente visualizzate sulle tavole di progetto di piano:

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

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

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

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

In queste aree sono ammessi i seguenti interventi:

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

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

b2) nelle aree destinate alla costruzione di impianti sportivi: costruzione di impianti sportivi e ricreativi per il tempo libero e per lo sport, aventi le seguenti caratteristiche:

- rapporto di copertura 70%
- indice di fabbricabilità 1,00 mc/mq
- numero dei piani fuori terra 2
- distanza dai confini 5,00 ml.
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 ml.
- distanza da fili stradali 6,00 ml.
- altezza massima in rapporto al tipo di impianto
- area a parcheggio 1 mq/ 20 mc
- strade interne - larghezza - 6,00 ml.
- piste pedonali e ciclabili
- larghezza - 1,50 ml.

c)- Aree a parcheggio

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

Oltre alle superfici di parcheggio derivanti dal rispetto del relativo standard previsto dalla Legge dovranno essere predisposti i seguenti parcheggi privati:

- 1) per insediamenti residenziali: parcheggio privato in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione;
- 2) per attività turistico-ricreative (alberghi, ristoranti, locali di spettacolo): dovrà essere previsto un parcheggio pubblico pari a mq. 5 per fruitore e più specificatamente:
 - ristoranti e locali di spettacolo: 5 mq. ogni posto a sedere
 - alberghi: 5 mq. ogni posto letto.
- 3) per nuovi insediamenti commerciali e direzionali: parcheggio privato pari al 50% della superficie di calpestio;
- 4) per nuovi insediamenti produttivi: parcheggio privato pari a mq. 10 ogni mq. 100 di superficie di calpestio dell'impianto produttivo.

Le aree di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) del presente articolo non concorrono al soddisfacimento degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

La dotazione di aree a parcheggio, derivanti dal rispetto del relativo standard dovrà essere garantita anche in caso di mutamento di destinazione d'uso di immobili o parti di immobili esistenti; qualora 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..

Le aree destinate a parcheggio pubblico o privato, ancora da realizzarsi dopo l'approvazione della variante n.12 ex.art.17 comma 5 L.R.56/77, qualora di estensione superiore a 200mq, dovranno essere progettate e realizzate secondo le indicazioni e le prescrizioni presenti sulle Linee Guida Unesco relative al Sito Unesco "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato".

La progettazione e la realizzazione delle aree adibite a parcheggio pubblico o privato:

- ***dovrà limitare l'impermeabilizzazione del suolo, prevedendo pavimentazioni impermeabili solo per le corsie di manovra e l'utilizzo di pavimentazioni semipermeabili inerbite (tipo autobloccanti forati) per le aree di sosta***
- ***dovrà prevedere opportuni spazi verdi e alberature di alto fusto nell'ordine di almeno un albero ogni 4 posti auto in modo da garantire un adeguato livello di ombreggiamento***

- *dovrà prevedere l'utilizzo dei materiali tipici dell'edilizia locale per le cordolature e le bordure*
- *Per l'illuminazione delle aree, dovrà prevedere la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di sistemi ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.*
- *In caso di perdita di consumo di suolo e impermeabilizzazioni di terreni agricoli, la progettazione delle opere delle aree di sosta dovrà prevedere la realizzazione di opportune opere ecologicamente significative per compensare la perdita di suolo fertile.*

3.8. - Aree per impianti di urbanizzazione indotta

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

- | | | |
|---|----------------------------------|-----------|
| - | rapporto di copertura | 50% |
| - | distanza dai confini | 5,00 ml. |
| - | distanza da strade, rii, bealere | 10,00 ml. |

3.9. - Aree a destinazione residenziale (Nucleo Storico - Centro Abitato)

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

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

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

- 1- attività professionali;
- 2- artigianato di servizio;
- 3- locali per il commercio al minuto;
- 4- alberghi, pensionati e simili;
- 5- locali di spettacolo;
- 6- cantine per la vinificazione e relativi locali di mostra e di ricevimento per attività a conduzione artigianale o familiare.

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

Per gli edifici vincolati in base alla Legge 1089 del 1939 individuati in cartografia con apposita simbologia, la concessione edilizia è rilasciata dal Sindaco previo parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti della Regione Piemonte.

Gli edifici di valore storico-artistico compresi negli elenchi di cui alla legge 1497/1939 e 1089/39 sono, in ogni caso, assoggettati esclusivamente a restauro e risanamento conservativo secondo le prescrizioni di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Il rilascio delle concessioni dovrà essere subordinato alla richiesta delle autorizzazioni previste dalle citate leggi 1497/39 e 1089/1939.

3.10. - Operatività entro il Nucleo Storico

Sulla Tavola n° 5 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.

Gli interventi edificatori possono essere effettuati con concessione singola nei seguenti casi:

- 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 Legge 1089/39 ed edifici di interesse storico artistico.
 - 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.
- E' ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenza dei rustici, portici, fienili esistenti, sottotetti.

AMBITI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO

In cartografia sono stati visualizzati:

- 1) Ambito del Castello e sue pertinenze oggetto di P.R. adottato
- 2) Ambito sottostante la torre.

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.

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

3.11. - Caratteristiche architettoniche per il Centro Storico

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle seguenti caratteristiche esistenti:

- a) numero dei piani esistenti;
- b) altezze esterne esistenti (è ammessa per i soli edifici in cui è consentita la ristrutturazione edilizia di tipo B ai sensi della Circ. 5SG/URB del 27/4/84 una tolleranza di mt.1,00 in più o in meno solo nel caso di ristrutturazione edilizia che prevede allineamenti dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici esistenti adiacenti o la modifica delle quote di imposta minima

degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70) o per risanamenti igienici del piano terreno;

- 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;
- e) le facciate dovranno essere eseguite con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata a massello o in cemento;
- f) le dimensioni delle aperture saranno di tipo tradizionale;
- g) tutti i serramenti esterni ivi compresi negozi e garages saranno in legno, le finestre saranno oscurate con persiane ad ala larga di tipo antico;
- 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 concordato con l'Ufficio Tecnico presso il quale è reperibile la campionatura di colori ammissibili.

3.12.- Operatività nel Centro Abitato

E' individuato sulle tavole di P.R.G. in scala 1/5000 e 1/2000 e comprende le aree destinate a servizi per il rispetto degli standards urbanistici, fasce di rispetto, aree edificate ed aree libere destinate a nuova edificazione.

1- Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

a- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle volumetrie massime esistenti.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono avvenire 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 piano volumetrica 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- Interventi di trasformazione di rustici, portici e fienili a due piani collegati con le originarie residenze agricole per i quali sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso a residenziale o ~~turistico ricettivo della volumetria complessiva del rustico, che potrà essere residenziale limitatamente al 50% della volumetria del rustico, mentre la rimanente parte potrà avere le destinazioni non residenziali ammesse dalle norme generali relative alle aree a destinazione residenziale.~~

~~Per destinazioni d'uso turistico ricettive il cambio di destinazione d'uso è ammesso sul 100% della volumetria del rustico.~~

c- Per le tettoie ed i bassi fabbricati e superfetazioni ecc. l'unico intervento ammesso è la demolizione.

d- Per tutti i fabbricati a destinazione residenziale (esclusi quelli di cui al punto c-) esistenti nel Centro Abitato è ammesso, un incremento del 40% del volume residenziale esistente con un minimo comunque consentito di 25 mq. e massimo ammissibile di 50 mq. *di Su* per il miglioramento delle condizioni igieniche e dell'impianto distributivo; non è comunque ammessa la creazione di una nuova unità abitativa.

Tale incremento non è ammesso nel caso di possibile recupero di volumetrie di cui al precedente punto b.

Tali interventi, oltre al rispetto delle volumetrie di cui ai punti a e b dovranno avvenire rispettando le seguenti condizioni:

- siano mantenuti i numeri di piani esistenti;
- siano mantenute le altezze esistenti (è ammessa una tolleranza di mt. 1,00 in più o in meno solo nel caso di allineamenti dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici esistenti adiacenti o per la modifica delle quote di imposta minime degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70);
- siano rispettate le caratteristiche edificatorie;
- siano mantenute le cortine e gli allineamenti esistenti; eventuali rettifiche od arretramenti potranno essere imposti dall'Amministrazione Comunale per modifiche alla rete viaria. Nella ricostruzione delle cortine non dovranno essere lasciati frontespizi nè laterali, nè sulle fronti;
- siano rispettate le seguenti distanze:

-distanze dai confini	5 mt. o costruzioni a confine
-distanze da fabbricati latitanti	10 mt. o costruzioni a cortina
-distanze dai fili stradali	6 mt. per costruzioni isolate;

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

La costruzione di bassi fabbricati, diversi da quelli segnalati al precedente punto c), ove e per quanto ammessi dalle norme generali, deve avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni particolari:

- distanze dai confini 3,00 mt. o a confine
- distanze dai fabbricati 6,00 mt. o a cortina
- altezza massima 3,00 mt.
- superficie massima lorda 25 mq./unità abitativa
- dovranno avere destinazioni d'uso complementari a quelle dell'abitazione (autorimesse o simili).

Potranno essere costruiti a confine quando l'altezza dei medesimi non superi l'altezza complessiva del dislivello o delle recinzioni.

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

2- Nella cartografia in scala 1/2000 sono individuati i lotti e le aree libere per cui è ammessa la nuova edificazione a scopo residenziale (o per altre destinazioni ammesse dalle norme generali per le aree residenziali). Tali aree e lotti sono suddivisi con apposita simbologia, in base all'indice di fabbricabilità fondiaria prevista ed in base alla operatività che potrà essere:

- con singola concessione

a) Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con singola concessione, con indice di fabbricabilità fondiario 0,7 mc/mq

- Rapporto di copertura 25%
- Indice di fabbricabilità 0,7 mc/mq
- Numero dei piani fuori terra 2
- Altezza massima del fabbricato 8,50 ml.
- Distanze dai confini 5,00 ml. o costruzioni a confine
- Distanza dai fabbricati latitanti 10,00 ml. o costruzioni a cortina
- Distanze da fili stradali 6,00 ml. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- Parcheggio privato 1 mq. / 10 mc.
- Area a verde privato 30% superficie lotto

b) Interventi di nuova costruzione da effettuare con singola concessione, con indice di fabbricabilità fondiario 0,5 mc./mq.

- Rapporto di copertura 25%
- Indice di fabbricabilità 0,5 mc/mq
- Numero dei piani fuori terra 2
- Altezza massima 8,00 ml.
- Distanze dai confini 5,00 ml. o costruzioni a confine
- Distanza da fabbricato latitanti 10,00 ml. o costruzioni a cortina

- Distanze da fili stradali 6,00 ml. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- Parcheggio privato 1 mq/ 10 mc.
- Area a verde privato 30% superficie del lotto

Non sono ammessi accessi diretti sulla strada provinciale per il lotto edificabile in Località Cascina Sucre.

c) Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con singola concessione, con indice di fabbricabilità fondiario 0,9 mc./mq.

- Rapporto di copertura 25 %
- Indice di fabbricabilità 0,9 mc/mq
- Numero piani fuori terra 2
- Altezza massima del fabbricato 8,50 ml.
- Distanze dai confini 5,00 ml. o costruzioni a confine
- Distanze da fabbricati latitanti 10,00 ml. o costruzioni a cortina
- Distanze da fili stradali 6,00 ml. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- Area a verde privato 30% superficie lotto
- Parcheggio privato 1 mq./10 mc.
- ***L'ambito residenziale inserito in sede di variante n.12 (2026) ex art. 17 comma 5 L.R.56/77 e s.m.i. è soggetto a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.49 comma 4 della L.R.56/77 e s.m.i. L'intervento dovrà garantire il corretto inserimento nell'edificato circostante, visto il profilo collinare dovranno integrarsi nel paesaggio evitando in particolare fratture e linee di separazione con il contesto o estesi sbancamenti. Dato che l'attuazione dell'intervento comporterà un consumo di suolo agricolo, dovranno essere previste opportune opere di compensazione da realizzarsi, previo accordo con l'Amministrazione, sull'area a standard di proprietà comunale a Nord del lotto censita a catasto al Foglio 4 particella 608***

Il rilascio delle concessioni dovrà essere subordinato alla preventiva stesura delle specifiche indagini eventualmente richieste dalla relazione geologico-tecnica relativa alle singole aree di espansione ovvero alla rispondenza del progetto alle prescrizioni in tale relazione evidenziate.

Per le aree non prese in considerazione nella succitata relazione il rilascio delle concessioni sarà subordinato alla presentazione di una specifica relazione geologico-tecnica che accerti la fattibilità delle opere in progetto e prescriva, qualora se ne avvisi la necessità, le opere atte a garantire la stabilità dei versanti e/o dei fabbricati previsti.

Il fabbricato individuato sulla tavola n° 3 in scala 1/2000 con la lettera A) potrà essere ampliato di mc 250.

L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

- distanza da confini 5,00 mt o costruzione a confine
- distanza da fili stradali 6,00 mt per costruzioni isolate
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt o costruzioni in aderenza
- altezza massima 8,50 mt
- rapporto di copertura 25%
- parcheggio privato 1 mq/10 mc
- area a verde privato 30% superficie del lotto

Il complesso turistico ricettivo individuato sulla tavola n° 4 in scala 1/2000 con la lettera B (Casa Nicolini) potrà essere ampliato di mc 2.000 sul mappale 704.

L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

- distanza da confini 5,00 mt o costruzione a confine
- distanza da fili stradali 6,00 mt per costruzioni isolate
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt o costruzioni in aderenza
- altezza massima 8,50 mt
- rapporto di copertura 25%
- parcheggio privato 1 mq/10 mc
- area a verde privato 30% superficie del lotto

Nell'area individuata sulla tavola n° 3 in scala 1/2000 con la lettera C (particella n°85) potrà essere realizzata una struttura seminterrata a servizio della adiacente azienda agricola finalizzata alla conservazione e allo stoccaggio del vino imbottigliato. L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

- distanza dai confini 5,00 mt o a confine
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt o in aderenza
- distanza dai fili stradali 6,00 mt
- rapporto di copertura 50%
- altezza massima emergente dall'attuale piano di campagna 3,50 mt

Al fine di limitare l'impatto visivo dell'opera le parti fuori terra dovranno essere adeguatamente mimetizzate con l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica e di materiali tradizionali.

Il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione di una specifica relazione geologico-tecnica che accerti la fattibilità delle opere in progetto e prescriva le opere atte a garantire la stabilità dei versanti.

Al fabbricato individuata sulla tavola n° 3 in scala 1/2000 con la lettera E (foglio 2 particelle n°59-579) potrà essere demolito e ricostruito anche parzialmente al di fuori della sagoma

esistente con un incremento di volumetria rispetto all'esistente pari a 645mc. L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

- distanza dai confini 5,00 mt o a confine previo assenso del confinante
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt o in aderenza previo assenso del confinante
- distanza dai fili stradali 5,00 mt
- volumetria massima edificabile 1.450 mc
- superficie coperta massima 200 mq (comprensiva della passerella di collegamento)
- altezza massima emergente dall'attuale piano di campagna 9,00 mt
- superficie permeabile 30%

Tale fabbricato potrà essere collegato al fabbricato presente al foglio 2 particella 93 tramite una passerella pedonale di collegamento che dovrà essere realizzata garantendo la fruibilità attuale della strada sottostante. Il fabbricato dovrà essere realizzato preferibilmente sulla porzione di suolo già compromessa dal fabbricato in demolizione. Per la progettazione dovranno essere valutate le indicazioni di Tutela per il sito Unesco contenute nelle linee guida approvate con D.G.R. n.2621 del 21.09.2015

Al fine di inserire appropriatamente il nuovo fabbricato all'interno del contesto del centro abitato il titolo abilitatorio dovrà ottenere il parere della locale commissione del paesaggio ed essere realizzato con una edilizia tipica tradizionale rurale. L'edificazione del fabbricato dovrà essere realizzata contestualmente all'inserimento di fasce di vegetazione arborea e arbustiva autoctona a confine dell'area in oggetto

Ai fabbricati individuati sulla tavola n° 4 in scala 1/2000 con la lettera M) censiti a catasto al Foglio 8 mappale 522, aventi volumetria pari a 1.794,87mc, demoliti nel 2021, è consentita la ristrutturazione con parziale o totale cambio di destinazione d'uso a direzionale.

L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

- distanza da confini 10,00 mt
- distanza dal ~~fili-stradali~~ confine stradale 6,00 mt
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt
- altezza massima lato strada provinciale 6,50 mt
- altezza massima lato valle da terreno attuale 11,00 mt (per un massimo del 50% del prospetto lato valle)

- altezza massima lato valle da terreno attuale 8,50 mt (per la restante parte del prospetto)
- rapporto di copertura 25%
- parcheggio privato 1 mq/10 mc
- area a verde privato 30% superficie del lotto

In caso di cambio di destinazione d'uso a direzionale l'intervento dovrà soddisfare il fabbisogno di aree a standard ai sensi del comma 3) dell'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i. da realizzarsi anche sui terreni di pertinenza censiti a catasto al Foglio 8 mappali 870,872,874p,876. Su tali mappali non è consentita la realizzazione di fabbricati.

Il caposaldo di riferimento (o quota 0,00) dovrà essere individuato univocamente in loco previo sopralluogo dell'ufficio tecnico comunale e riportato sulle tavole di progetto, e dovrà essere oggetto di atto di vincolo registrato e trascritto. L'accesso al lotto e la viabilità prospiciente la strada provinciale dovrà essere concordata con l'ufficio tecnico della Provincia di Cuneo. L'inserimento paesaggistico sarà valutato dai belvedere del P.P.R., dal lato di valle e dalle strade di crinale e si potrà ricorrere a opere di mitigazione visiva. L'intervento dovrà garantire il corretto inserimento nell'edificato circostante, visto il profilo collinare dovranno integrarsi nel paesaggio evitando in particolare fratture e linee di separazione con il contesto. Il titolo abilitatorio richiederà il parere vincolante della commissione locale per il paesaggio e dovrà essere sottoposto a convenzionamento ai sensi dell'art. 49 comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Al fabbricato individuato sulla tavola n° 4 in scala 1/2000 con la lettera N) censito a catasto al Foglio 8 mappale 246, è consentita la realizzazione di un piano seminterrato ad uso autorimessa e locali accessori della superficie massima in pianta pari a mq.200-150 in ampliamento al fabbricato esistente.

La porzione del prospetto fuori terra a valle del seminterrato dovrà essere mitigata tramite realizzazione di opportuna quinta arborea privilegiando le specie autoctone (vedasi "schede albero" presenti nell'Allegato 1-parte B alla DGR della Regione Piemonte 24-4672 del 18/02/2022) e non dovrà essere visibile dai punti visuali del concentrico. L'accesso al piano seminterrato dovrà avvenire senza creare nuovi accessi sulla SP3, l'accesso esistente potrà essere potenziato o spostato previo parere positivo dell'ufficio tecnico della Provincia.

3.13. - Norme particolari nel Centro Abitato

Nel Centro abitato sono altresì ammessi i seguenti interventi:

Il fabbricato esistente al Concentrico individuato con  può essere - solo nell'ambito di una operazione di ristrutturazione - ampliato di 400 mc. - stante la sua ubicazione adiacente al Concentrico dovrà rispettare le caratteristiche architettoniche dell'art. 3.11. punti e-f-g-h-i-l-m-n delle presenti Norme di Attuazione.

- Interventi di ristrutturazione ed ampliamento saranno concessi agli edifici ospitanti attività produttive, funzionanti e non nocive ed inquinanti, sia di carattere artigianale che agricolo. Per le attività artigianali sono ammessi ampliamenti (in un'unica soluzione) in misura non superiore al 50% della superficie coperta o di calpestio con massimo di 200 mq.. In ogni caso il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà interessata dall'edificazione.

Per le attività agricole (cantine di vinificazione) sono ammessi ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie coperta complessiva e comunque non superiore a 500 mq. purchè il rapporto di copertura non ecceda il 50% dell'area interessata dall'edificazione. Gli ampliamenti non sono ammessi per le stalle ed allevamenti di qualunque tipo.

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

Il fabbricato ubicato in Località Pertinace (Foglio n° 12 particelle n° 102-104) identificati con la lettera "C" potrà "una tantum" essere ampliato di mc 350. L'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle altezze, del numero dei piani e delle caratteristiche architettoniche esistenti. La destinazione d'uso dell'ampliamento dovrà essere commerciale con assoluto divieto di realizzazione di locali ad uso civile abitazione.

3.14.- Caratteristiche architettoniche nel Centro Abitato

Nelle aree di Centro Abitato, **per i fabbricati a destinazione residenziale o assimilabile**, per **nel caso di** interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o per nuove costruzioni ~~dovranno essere rispettate le tipologie architettoniche del Centro Storico cioè i manti di copertura dovranno essere in coppi alla piemontese o in tegole laterizio tipo portoghesi;~~ **possono essere consentite altre tipologie di copertura qualora sia ne dimostrato il corretto inserimento paesaggistico e previo parere vincolante della commissione locale per il paesaggio.** ~~i serramenti esterni in legno con persiane, le facciate dovranno essere o in intonaco con frattazzo alla piemontese, o in paramano di mattoni vecchi.~~

~~I serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane quando si interviene nel recupero del patrimonio edilizio esistente; su fabbricati nuovi o di recente costruzione sarà consentito, a giudizio insindacabile della Commissione Edilizia, l'utilizzo di serramenti o persiane in alluminio o in ferro ivi compresi i negozi previa campionatura sia del tipo di serramento, persiana o vetrina che del tipo di colore prescelto; è fatto comunque divieto di serramenti in alluminio anodizzato.~~
 E' fatto divieto di uso di strutture prefabbricate in cemento armato precompresso e di strutture leggere in acciaio, coperture tipo plexiglas o lamiere grecate preverniciate.
~~Gli interventi edilizi di completamento o di nuova edificazione devono rispettare l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali.~~

Per i materiali di finitura delle facciate è consentito l'impiego di intonaco a base di cemento o calce. L'utilizzo di mattoni a vista richiede particolare attenzione: qualora si ricorra a tale rivestimento, esso non dovrà essere costituito da mattoni rossi o scuri con sabbatura grossa. Le Commissioni edilizia e locale per il paesaggio valuteranno caso per caso l'adozione dei suddetti mattoni a vista.

Sono vietati i rivestimenti facciata di tipo ceramicato, piastrelle in gres, Klinker e analoghi, nonché la perlinatura o i rivestimenti in legno.

Le finestre devono possedere un'altezza superiore alla larghezza e non essere realizzate secondo la tipologia "a nastro"; è escluso l'impiego di vetrate a campo unico di ampie dimensioni. Qualora tali finestre risultino necessarie per interventi su edifici esistenti o nuovi, le Commissioni edilizia e locale per il paesaggio potranno valutare individualmente la loro idoneità. Per le abitazioni, gli infissi esterni devono essere in legno, legno laccato o altro materiale aventelo stesso aspetto estetico muniti di gelosie; eventuali persiane avvolgibili preesistenti dovranno essere eliminate in presenza di ristrutturazioni e/o ampliamenti dell'edificio. Serramenti in alluminio anodizzato scuro sono consentiti esclusivamente per vetrine e porte d'ingresso di esercizi commerciali.

Tutti gli infissi vanno posati verso il filo interno delle murature, fatta eccezione per portoni e porte.

Le tinteggiature su intonaci devono privilegiare colori tenui delle terre; il bianco e i colori scuri sono sconsigliati in quanto in contrasto eccessivo con il contesto territoriale. Il colore esterno degli edifici sarà concordato con l'Ufficio Tecnico presso il quale è reperibile la campionatura di colori ammissibili.

I manufatti metallici (cancelli, ringhiere, infissi ecc.) devono essere rifiniti con tinte scure quali verde, bruno o grigio; è da evitare l'uso del bianco puro e delle tinte chiare.

I balconi devono seguire una tipologia tradizionale, realizzati con soletta in calcestruzzo armato di spessore ridotto intonacata, oppure mediante lastre di pietra, o

voltini ad arco in mattoni a vista. Le zoccolature degli edifici, ove necessarie, devono essere in pietra di Luserna o simili, o pietra locale posata a lastre verticali, evitando la tecnica "ad opus incertum". La zoccolatura può essere lasciata a vista tramite intonaco a spruzzo o mattoni a vista.

Le Commissioni edilizia e locale per il paesaggio potranno, a loro insindacabile giudizio, negli interventi di completamento, od ampliamento dei fabbricati esistenti, quando sia accertato il contrasto della situazione edificata preesistente con le norme di cui ai punti precedenti, valutare caso per caso le soluzioni tipologiche ed i materiali da imporre e/o da autorizzare.

Ogni intervento edificatorio è insindacabile soggetto al giudizio di ornato espresso dalla Commissione Edilizia **e della Commissione locale per il paesaggio.**

Gli interventi dovranno garantire il corretto inserimento dell'edificato nel profilo collinare; in particolare, qualsiasi intervento dovrà disporsi secondo l'andamento delle curve di livello, senza modificazioni della morfologia. L'insieme delle opere, pertinenze edificate e non, dovrà integrarsi nel paesaggio evitando in particolare fratture e linee di separazione con il contesto. Eventuali infrastrutture e impianti tecnologici dovranno essere minimizzati utilizzando schermature e bordi vegetati.

3.15. - Impianto artigianale esistente che si conferma nella sua ubicazione

Tale impianto e la rispettiva area di pertinenza è identificata in cartografia con apposita simbologia.

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

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

Dovranno inoltre osservarsi le seguenti prescrizioni:

- Caratteristiche edificatorie:

- ampliamento max consentito 100 mq.
- numero dei piani fuori terra 2
- distanza dai confini 5,00 mt.
- distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt.
- distanza dai fili stradali 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- 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 lotto
- piantumazione alberi ad alto fusto 1 albero / 150 mq.sup.lotto

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).

~~3.16. - Area artigianale ed industriale con obbligo di P.E.C.~~

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

~~in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 5/12/77 n° 56~~

~~a) costruzione di complessi artigianali ed industriali~~

~~b) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso~~

~~c) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi~~

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

~~La progettazione del P.E.C. deve essere preceduta da una specifica ed approfondita indagine idro-geologica tecnica che verifichi e garantisca l'idoneità dell'area e stabilisca prescrizioni; limitazioni, opere e/o cautele nel rispetto anche di quanto stabilito dall'art. 29 L.R. 56/77.~~

~~Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10/5/76 n°319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento".~~

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

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

~~L'area libera dall'insediamento dovrà essere sistemata:~~

~~-per insediamenti commerciali~~

~~Area di parcheggio pubblico~~

~~50 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda dei piani~~

~~Area a verde pubblico~~

~~50 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda dei piani~~

~~Nel P.E.C. dovrà essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'articolo 21 della L.R. 5/12/77 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.~~

~~Caratteristiche edificatorie~~

~~-rapporto di copertura _____ 50 _____ %~~

~~-numero dei piani fuori terra _____ 2~~

~~-distanza dai confini _____ 5,00 mt.~~

~~-distanza dai fabbricati latitanti _____ 10,00 mt.~~

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

~~-altezza massima _____ 10,00 mt. salvo infrastrutture tecnologiche~~

~~-strade interne larghezza _____ 6,00 mt.~~

~~-piantumazione di alberi di alto~~

~~-fusto _____ n° 1 albero / 150 mq. sup. lotto~~

~~Area di intervento: l'intera area soggetta a P.E.C.~~

~~Le aree per servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 5/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni.~~

~~L'accessibilità all'area dovrà essere garantita da un unico accesso viario alla strada provinciale.~~

3.17. - Aree agricole

Nelle aree destinate ad attività agricole (ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale 5.12.77 n° 56 e modifiche ed integrazioni apportate dalla L.R. 20/5/80 n° 50) obiettivo prioritario è la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, tenendo conto della fertilità dei terreni, dell'entità delle aziende agricole esistenti, dell'accorpamento dei terreni, dell'irrigazione, dei Nuclei Frazionali Rurali esistenti, con lo scopo di salvaguardare all'uso agricolo i più fertili terreni del territorio comunale.

Nelle aree agricole:

1. *Deve essere mantenuta la trama agricola costituita dal sistema viticolo storicamente consolidato;*
2. *Sono vietate alterazioni significative dello stato fertile del suolo, in particolare movimenti di terra (se non preordinati all'impianto delle colture e ad opere ad esso collegate se realizzate secondo le vigenti normative), attività estrattive, estese impermeabilizzazioni e interventi per la produzione di energie;*
3. *Deve essere mantenuto il reticolo idrografico superficiale, necessario alla corretta regimazione delle acque superficiali, il sistema dei pozzi, le sorgenti, la viabilità minore e le trame agricole. Sono comunque fatti salvi gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola;*
4. *Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante il ricorso alle tradizionali forme di sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, etc.);*
5. *Deve essere conservato l'assetto agrario costruito, le recinzioni storiche del sistema insediativo storico, le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia);*
6. *Sono ammessi i nuovi impianti viticoli privilegiando i vitigni autoctoni;*
7. *Oltre ai vigneti, sono ammesse le colture agricole tradizionali per mantenere la varietà colturale storicamente consolidata;*
8. *La palificazione dei vigneti deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali.*

Per le misure inerenti alle tecniche colturali si rimanda ai rispettivi disciplinari di produzione delle denominazioni di origine e ai criteri di gestione obbligatori e alle buone condizioni agronomiche e ambientali.

Nelle aree agricole sono consentiti i seguenti interventi:

- a- restauro, risanamento e ristrutturazione, oltre alla normale manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli immobili esistenti;
- b- costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo agricolo, strettamente necessarie al nucleo familiare;

- c- ampliamento delle residenze agricole tramite il recupero dei rustici esistenti (anche mediante ampliamento, demolizione e ricostruzione) nel rispetto degli indici edificatori previsti per le aree agricole;
- d- costruzione di infrastrutture quali stalle, serre, silos, magazzini, depositi attrezzature e derrate agricole, necessarie al potenziamento ed ammodernamento delle aziende agricole;
- e- costruzione di impianti commerciali e produttivi non aventi carattere di industria, cantine per la vinificazione, legati alla trasformazione di prodotti agricoli (derivanti dalla conduzione del fondo agricolo del quale gli impianti stessi fanno parte), quali impianti per la lavorazione e conservazione, impianti frigoriferi e depositi;
- f- risanamento dei suoli;
- g- riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole per destinarli a scopi agrituristici;
- h- l'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 un minimo ammesso di mq. 25 di superficie coperta e massimo ammissibile di 50 mq.; l'ampliamento non può costituire una nuova unità abitativa.
- i- costruzione di piccoli locali ad uso ricoveri attrezzature agricole di superficie massima lorda di mq. 25.;
- l- cambiamento di destinazione d'uso previsto dall'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- m- riutilizzo di edifici rurali da destinarsi ad agriturismo.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, qualora consentiti dai sopraelencati interventi ammessi, 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 piano volumetrica 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.*

Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n.153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 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 ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Caratteristiche edificatorie generali per interventi in area agricola (ad esclusione dei Nuclei Frazionali Rurali, diversamente normati):

-	Distanza dai confini	5,00	mt.
-	Distanza da strade vicinali	10,00	mt.
-	Distanza da strade comunali o provinciali	20,00	mt.
-	Distanza da torrenti e fiumi non arginati	100,00	mt.
-	Distanza da torrenti e fiumi arginati	25,00	mt.
-	Distanza da piccoli rii e bealere	5,00	mt.
-	Distanza da fabbricati latitanti	10,00	ml. o a cortina
-	Distanza per allevamenti di bovini, ovini e suini e per allevamenti di animali di piccola taglia:		
	a) dal perimetro del Centro Abitato	70,00	mt. con interposto filtro verde di alberi ad alto fusto
	b) dalla casa del conduttore	20,00	mt.
	c) da edifici uso residenza	20,00	mt.

Punti b)-c)-d) Costruzione di residenze rurali

Costruzione di infrastrutture rurali

Il rilascio della Concessione per la realizzazione di nuove opere in funzione della conduzione del fondo o per l'ampliamento delle stesse è subordinato alla presentazione al Sindaco di:

a) piano di sviluppo 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

b) un atto di impegno dell'avente diritto che preveda quanto elencato all'art. 25 della L.R. 56/77.

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

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

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

In ogni caso le nuove costruzioni destinate a residenze rurali dovranno essere dimensionate in funzione della conduzione del fondo e comunque non potranno essere superiori a 1500 mc..

Gli ampliamenti delle residenze rurali esistenti, anche se (sempre nel rispetto degli indici edificatori previsti) attuati mediante il recupero dei rustici, potranno sommare (fra esistente ed ampliamento) non più di 1.500 mc. per azienda.

La Concessione edilizia potrà essere rilasciata previo atto d'impegno dell'avente diritto che preveda quanto elencato all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. e previo pagamento degli oneri concessori stabiliti per le residenze.

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

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

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

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

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

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:

- | | |
|---|--|
| a) terreni a colture protette in serre fisse: | 0,06 mc./mq. |
| b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: | 0,05 mc./mq. |
| c) terreni a colture legnose specializzate: | 0,03 mc./mq. |
| d) terreni a seminativo ed a prato: | 0,02 mc./mq. |
| e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: | 0,01 mc./mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda; |
| f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: | 0,001 mc./mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda. |

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

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

- | | |
|-------------------------|---------------|
| - rapporto di copertura | 30% del lotto |
|-------------------------|---------------|

- cubatura massima ammessa per nuove costruzioni 1.500 mc.
- cubatura massima ammessa per ampliamenti
(esistente + ampliamento) 1.500 mc.
- indice di fabbricabilità in base a colture in atto o in progetto
- numero dei piani fuori terra 2
- altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche 8,50 mt.

Punto e) Costruzione di impianti produttivi legati all'azienda agricola per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

La costruzione di impianti produttivi e commerciali legati alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli sarà condizionata alle seguenti norme particolari fatte salve le norme generali:

- rapporto di copertura 30% del lotto
- superficie coperta massima ammessa
per ogni intervento 1000 mq.
- numero dei piani fuori terra 2
- altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche 8,50 mt.

Punto f) Risanamento dei suoli

Operazioni di livellamento, spianamento, sistemazione idraulica superficiale e di drenaggio.

Punto g) Riutilizzo del patrimonio edilizio esistente

Nell'arco temporale di validità del P.R.G. 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
- ristoranti tipici
- servizi collegati ad attività sportive.

Si prescrive inoltre che ogni intervento di trasformazione d'uso debba mantenere l'unità dell'organismo originario. Sono pertanto esclusi frazionamenti in più unità abitative disgiunte.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione nei limiti del volume preesistente solo in caso di accertata fatiscenza 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 la potenzialità

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

Punto h) Edifici ad uso civile abitazione esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale

Tali edifici, fatta salva la normativa generale per le aree agricole in ordine alle distanze ed altezze delle presenti Norme di Attuazione, possono essere ampliate del 40% una tantum della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G.C. da rilasciarsi anche in deroga all'indice edificatorio previsto; con minimo ammesso di 25 mq. di superficie coperta e massimo ammissibile di 50 mq.; l'ampliamento non può costituire una nuova unità abitativa. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento e restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Punto i) 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 nel rispetto delle caratteristiche edificatorie ed architettoniche tipiche della zona.

E' concessa la realizzazione di un edificio per azienda agricola o per ogni porzione di azienda non inferiore a mq. 2.000 di superficie territoriale.

I materiali usati dovranno essere quelli tradizionali e gli stessi non dovranno risultare in contrasto con le tipologie architettoniche tradizionali della zona; dovrà essere inoltre garantito il corretto inserimento ambientale delle costruzioni in argomento.

Punto 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 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.

Punto m) Utilizzo di edifici rurali facenti parte di azienda agricola attiva e funzionante da destinarsi ad agriturismo

E' ammesso l'utilizzo degli edifici di cui sopra 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..

Su tale utilizzazione deve esprimersi anche la Commissione Comunale per l'agricoltura prima della richiesta di Concessione Edilizia.

TIPOLOGIA ARCHITETTONICA PER INTERVENTI RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA

Gli edifici agricoli dovranno attenersi ai modelli dei rustici tradizionali esistenti, in particolare per quanto riguarda le partiture architettoniche, la pendenza delle falde delle coperture e i materiali di finitura.

Fatto salvo l'assoluto divieto di strutture prefabbricate sia in acciaio che in cemento armato precompresso, ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- a) le facciate dovranno essere eseguite con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata a massello o in cemento o paramano del tipo antico;
- b) le dimensioni delle aperture saranno di tipo tradizionale;
- c) tutti i serramenti esterni saranno in legno **o altro materiale con finitura simile**, le finestre saranno oscurate con persiane ad ala larga di tipo antico; *su fabbricati nuovi o di recente costruzione sarà consentito, a giudizio insindacabile della Commissione Edilizia, l'utilizzo di serramenti o persiane in alluminio o in ferro previa campionatura sia del tipo di serramento, persiana o vetrina che del tipo di colore prescelto; è fatto comunque divieto di serramenti in alluminio anodizzato;*
- d) i tetti dovranno essere realizzati in tegole laterizie tipo coppo o in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno; **possono essere consentite altre tipologie di copertura qualora sia ne dimostrato il corretto inserimento paesaggistico e previo parere vincolante della commissione locale per il paesaggio.**
- e) i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;
- f) i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti;
- g) i particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati.
- h) Nei fabbricati rurali con valore documentario, gli interventi devono salvaguardare gli elementi architettonici principali come copertura, comignoli, cornicioni, serramenti in legno, intonaci tradizionali e altri dettagli caratteristici.**
- g) I ciabot, le cappelle, le chiesette e i piloni votivi stradali, anche se non presenti in cartografia, devono essere sottoposti a manutenzione e restauro conservativo.**

3.18. - Nuclei Frazionali Rurali

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

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

- 1- costruzione di residenze rurali legati alla conduzione del fondo agricolo;
- 2- recupero e trasformazione della destinazione d'uso dei rustici per destinazione a residenza rurale;
- 3- costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini, deposito attrezzature e derrate agricole necessarie al potenziamento ed ammodernamento delle aziende agricole;
- 4- la costruzione di impianti commerciali e produttivi non a carattere industriale, cantine per la vinificazione, legati alla trasformazione ed alla commercializzazione di prodotti agricoli derivanti dalla conduzione del fondo agricolo quali impianti per la lavorazione e conservazione, impianti frigoriferi e deposito, locali di esposizione e di vendita dei prodotti agricoli;
- 5- realizzazione di ristoranti tipici e di locali per artigianato di servizio legato all'attività agricola, di riparazione meccanica, installazione di impianti, laboratori di analisi chimica e simili;
- 6- ampliamento massimo del 40% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G. da rilasciarsi anche in deroga all'indice edificatorio previsto, 25 mq. minimi di ampliamento sono comunque ammessi e massimo ammissibile di 50 mq.; l'ampliamento non può costituire una nuova unità abitativa.

7- riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

8- ampliamento fabbricato civile abitazione in Località C.na Cotta

9- fabbricato indicato con la lettera "N" in Località La Cravia.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, qualora consentiti tra i sopraelencati interventi ammessi, 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 piano volumetrica 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.*

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE GENERALI PER INTERVENTI NEI NUCLEI FRAZIONALI RURALI

- distanza dai confini 5,00 mt.
- distanze da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce rispetto
- distanze da rii o bealere 5,00 mt.
- distanza da fabbricati 10,00 mt.

Punti 1)-2)-3) Costruzione di residenze rurali

Costruzione di infrastrutture rurali

Il rilascio della Concessione per la realizzazione di nuove opere in funzione della conduzione del fondo o per l'ampliamento delle stesse è subordinato alla presentazione al Sindaco di:

- a) piano di sviluppo aziendale come previsto nelle norme generali per le aree agricole
- b) atto di impegno come previsto nelle norme generali per le aree agricole.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola anche non contigui.

In ogni caso le nuove costruzioni destinate a residenza rurale dovranno essere dimensionate in funzione della conduzione del fondo e comunque non potranno essere superiori a 1500 mc..

La Concessione edilizia potrà essere rilasciata previo atto d'impegno dell'avente diritto che preveda quanto elencato all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. e previo pagamento degli oneri concessori stabiliti per le residenze.

E' inoltre ammesso il recupero totale dei rustici con trasformazione degli stessi in residenza rurale.

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

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non edificandi".

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto e sono quelli descritti nelle norme generali per le aree agricole.

Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n.153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n.27 e 23 agosto 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 di fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni e integrazioni e

della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Rapporto di copertura 30% del lotto
- Indice di fabbricabilità in base a colture in atto o in progetto
- Cubatura massima ammessa per nuove costruzioni 1.500mc.
- Percentuale dei rustici trasformabile in residenza rurale 100 %
- Numero dei piani fuori terra 2
- Altezza massima (salvo infr. tecnolog.) 8,50 ml.

Punto 4) Costruzione di impianti produttivi e commerciali legati alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli

La costruzione di impianti produttivi e commerciali legati alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli sarà condizionata alle seguenti norme particolari fatte salve le norme generali:

- Rapporto di copertura 30% del lotto
- Sup. max per ogni intervento 600 mq.
- Numero dei piani fuori terra 2
- Altezza max salvo infrastrut. tecnologiche 8,50 ml.

Punto 5) Realizzazione di ristoranti e locali per artigianato di servizio legato all'attività agricola

E' ammessa nei Nuclei Frazionali Rurali la realizzazione di edifici per il ristoro e per le attività artigianali di servizio dell'agricoltura.

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

Caratteristiche edificatorie

La realizzazione di locali per il ristoro quali bar, ristoranti tipici, clubs sportivi potrà essere ammesso solo mediante operazioni di intervento sull'esistente che prevedano anche l'abbattimento e ricostruzione mantenendo la stessa superficie coperta, lo stesso numero di piani e i preesistenti fili stradali, salvo rettifiche alla viabilità e la medesima altezza.

La realizzazione di locali per l'artigianato di servizio legati all'attività agricola, quali officine di riparazione meccanica ed installazione impianti è sottoposta alle seguenti norme particolari:

- | | | | |
|---|------------------------------|----------|-------|
| - | Rapporto di copertura | 40% | lotto |
| - | Sup. massima coperta ammessa | | |
| | per ogni intervento | 200 | mq. |
| - | Numero dei piani fuori terra | 2 | |
| - | Altezza massima | 7,50 ml. | |

Punto 6) Edifici ad uso civile abitazione esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale

Tali edifici, fatta salva la normativa generale per le aree agricole in ordine alle distanze ed altezze delle presenti N.A. possono essere ampliate del 40% della volumetria residenziale esistente da rilasciarsi anche in deroga all'indice edificatorio previsto; 25 mq. minimi di ampliamento sono comunque ammessi con massimo ammissibile di 50 mq.. L'ampliamento non può costituire una nuova unità abitativa. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Punto 7) Riutilizzo del patrimonio edilizio esistente

Nell'arco temporale di validità del P.R.G. 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*
- *ristoranti tipici*
- *servizi collegati ad attività sportive.*

Si prescrive inoltre che ogni intervento di trasformazione d'uso debba mantenere l'unità dell'organismo originario. Sono pertanto esclusi frazionamenti in più unità abitative disgiunte. Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione nei limiti del volume preesistente solo in caso di accertata fatiscenza 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 la potenzialità dell'azienda agricola, che tali immobili non possano essere riutilizzabili in futuro a scopo agricolo.

Punto 8) L'edificio di civile abitazione (Foglio n° 5 particelle n° 218-219-220-221-222-458) potrà essere ampliato nel rispetto delle altezze, del numero dei piani e delle caratteristiche architettoniche del fabbricato principale in cui sarà effettuato l'intervento.

L'ampliamento potrà essere effettuato in deroga alla distanza da strada purchè mantenga il filo dell'edificio esistente.

Punto 9) Il fabbricato in Località La Cravia accessorio alla abitazione censita al Foglio n° 8 particella 123 potrà modificare la propria destinazione d'uso da accessorio alla residenza in residenza civile limitatamente ad una volumetria di mc150 nel rispetto dell'impronta e dell'altezza del fabbricato esistente.

TIPOLOGIA ARCHITETTONICA PER INTERVENTI RESIDENZIALI NEI NUCLEI FRAZIONALI RURALI

Gli edifici agricoli dovranno attenersi ai modelli dei rustici tradizionali esistenti, in particolare per quanto riguarda le partiture architettoniche, la pendenza delle falde delle coperture e i materiali di finitura.

Fatto salvo l'assoluto divieto di strutture prefabbricate sia in acciaio che in cemento armato precompresso, ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- a) le facciate dovranno essere eseguite con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata a massello o in cemento o paramano del tipo antico;
- b) le dimensioni delle aperture saranno di tipo tradizionale;
- c) tutti i serramenti esterni saranno in legno **o altro materiale con finitura simile**, le finestre saranno oscurate con persiane ad ala larga di tipo antico; *su fabbricati nuovi o di recente costruzione sarà consentito, a giudizio insindacabile della Commissione Edilizia, l'utilizzo di serramenti o persiane in alluminio o in ferro previa campionatura sia del tipo di serramento, persiana o vetrina che del tipo di colore prescelto; è fatto comunque divieto di serramenti in alluminio anodizzato.*
- d) i tetti dovranno essere realizzati in tegole laterizie tipo coppo o in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno: **possono essere consentite altre tipologie di copertura qualora sia ne dimostrato il corretto inserimento paesaggistico e previo parere vincolante della commissione locale per il paesaggio.**
- e) i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;
- f) i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti;
- g) i particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati.

3.19. - Area boschiva e coltiva protetta

Sulla tavola di Piano in scala 1/5000 ed in parte su 1/2000 è stata individuata, perimetrandola, l'area boschiva e coltiva protetta.

Le aree boschive come quelle coltive sono inedificabili.

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

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

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

Le aree a destinazione diversa da quella boschiva, rientranti nell'ambito della perimetrazione soggetta a vincolo, sono anch'esse inedificabili eccezion fatta per costruzioni interrato pertinenti dell'attività agricola.

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

In tale area sono preesistenti n°2 fabbricati: su *uno* di essi è possibile intervenire con operazioni di ristrutturazione ed ampliamento nel rispetto della normativa dell'area agricola-, *l'altro* individuato con la lettera B sulla tavola n° 2 in scala 1/5000 potrà essere oggetto di cambio di destinazione d'uso da rurale a produttivo.

Su di esso è possibile intervenire con opere di ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria esistente.

E' altresì ammesso il cambio di destinazione d'uso da rurale a civile della unità immobiliare esistente nel primo piano.

L'area libera pertinenziale al fabbricato dovrà essere decorosamente sistemata e l'area cortiliva non dovrà servire all'accumulo di materiali o rottami a cielo aperto.

CAPO 4°

NORME FINALI E TRANSITORIE

4.1. - Norme transitorie

Le norme di cui si seguenti articoli verranno meglio disciplinate dal regolamento edilizio che verrà adottato.

Esse decadono ad approvazione avvenuta del nuovo Regolamento Edilizio.

4.2. - Requisiti di abitabilità

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

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

4.3. - Deroghe

Sono ammesse deroghe alle presenti Norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico, limitatamente agli indici di cubatura, 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 osservanza dell'art. 3 della Legge 21/02/1955 n° 1357: l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

4.4. - Domanda di concessione

La domanda di concessione, redatta in carta da bollo, firmata dall'avente titolo a richiederla e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda devono risultare:

a) l'impiego ad osservare le Leggi urbanistiche ed edilizie e lo strumento urbanistico vigente;

- b) l'impegno a comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del Direttore dei Lavori e del costruttore e di denunciare entro gli otto giorni successivi, gli eventuali cambiamenti;
- c) la documentazione od il titolo per richiedere la concessione.

Se il richiedente intende realizzare direttamente le opere di urbanizzazione mancanti o parti di esse, la relativa domanda di concessione dovrà essere presentata insieme alla domanda di cui al precedente comma ed in essa dovranno essere definite le modalità di esecuzione, i tempi di realizzazione e le relative garanzie.

Ogni progetto dovrà essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Esso consiste nella rappresentazione in scala 1:100 di tutte le piante di cui è costituito l'edificio, di tutti i prospetti e di almeno una sezione esplicativa.

Devono essere altresì indicate sugli estratti di mappa catastali in scala 1:2000 (1:1000 per il Centro Storico), con ingrandimento in scala 1:500 per la posizione dell'edificio e le relative quote di distanza dai lotti confinanti o edifici vicini.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di chiedere particolari costruttivi e/o decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, plastici e disegni che siano di completamento all'opera progettata.

Il progetto deve essere corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali, dei colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema di rifornimento dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere.

I progetti di variante anche quando si riferiscano solamente a variazioni di distribuzioni interne o planimetrica degli edifici, dovranno ottenere l'autorizzazione o concessione prima che tali varianti vengano effettuate.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici dovranno illustrare l'ambiente non solo planimetrico ma anche mediante prospetti degli edifici vicini o con disegni prospettici od assonometrici.

L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al richiedente, dalla quale risultino il numero della pratica, la data dell'accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare l'avvenuta presentazione della domanda.

Qualora si riscontrasse difformità tra le cartografie, vale la situazione evidenziata sulle tavole a scala maggiore.

Qualora si riscontrassero difformità tra le cartografie e la situazione reale vale la situazione reale.