

CAPITOLO I

NORME GENERALI

- ART. 1 - Oggetto delle norme di attuazione

Le seguenti norme indicano le prescrizioni generali per l'attuazione del Piano Regolatore Generale.

Norme specifiche riferite a particolari situazioni sono contenute nel R.E. nelle Tabelle di zona.

- ART. 2 - Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale viene attuato attraverso:

- strumenti urbanistici esecutivi la cui preliminare approvazione subordina il rilascio delle concessioni ad edificare;
- intervento edilizio diretto tramite concessione od autorizzazione.

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

a) Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

Il P.P.A. di cui all'art. 13 della Legge 28.1.1977 n. 10 è uno strumento programmatico in quanto indica gli interventi sul territorio, le aree e le zone con cui si realizzano le previsioni del Piano Regolatore Generale, nonché le opere di urbanizzazione relative al soddisfacimento del fabbisogno pregresso e quelle relative alle aree di nuovo impianto.

Il Programma di Attuazione, redatto dal Comune, redatto dal Comune (qualora sia obbligato alla redazione), deve essere riferito ad un arco temporale non inferiore a 3 anni e non superiore a 5 anni; è adottato e approvato secondo le modalità e con i contenuti di cui agli artt. 33; 34; 35; 37 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni.

b) Strumenti urbanistici esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- b.1) Piani Particolareggiati, di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed all'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865 e artt. 38; 39; 40; l.r. 5/12/1977 n. 56 e legge n. 50/80;

- b.2) Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni e dell'art. 41 L.R. 56/77 e 50/80;
 - b.3) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 27; 28; 30; della Legge 5/8/1978 n. 457 e dell'art. 41/bis L.R. 56/77 e 50/80;
 - b.4) Piani esecutivi convenzionati di cui agli artt. 43; 44 della L.R. n. 56 del 5/12/1977 e L.R. 50/80 (P.E.C.);
 - b.5) I Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. n. 56 del 5/12/1977 e s.m.i. (P.T.).
- c) Intervento edilizio diretto tramite concessione od autorizzazione edilizia.

L'intervento edilizio diretto è rappresentato da ogni attività edificatoria sui singoli lotti e sulle abitazioni esistenti, subordinato al rilascio di singola concessione od autorizzazione.

In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del Programma di Attuazione anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

Le procedure di formazione dei comparti di cui al presente articolo sono definite all'Art. 46 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

- ART. 3 - Concessione edificatoria

Ai sensi dell'Art. 1 della Legge 28/1/1977 n. 10 e dell'Art. 48 della L.R. 5/12/77 n. 56 e L.R. 20/5/1980 n. 50 e s.m.i. la concessione viene rilasciata dal Funzionario Competente per ogni attività che comporti la trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale quando l'intervento proposto sia conforme alle previsioni del presente Piano Regolatore Generale, a quelle degli strumenti urbanistici esecutivi e P.P.A., al Regolamento Edilizio e alle disposizioni di legge precettive nazionali e regionali che regolano la materia.

Fatti salvi i casi previsti dall'Art. 9 della Legge 28/1/1977 n. 10 la concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione nonché di costruzione; apposite norme regolano l'entità e la modalità di corresponsione di tali contributi.

- ART. 4 - Campo di applicazione della concessione

Per trasformazione urbanistica del territorio si intende ogni intervento che comporti la modifica dell'ambiente e lo sfruttamento delle risorse o che incida sugli equilibri funzionali all'interno delle zone omogenee. Non costituisce trasformazione urbanistica la semplice modifica della destinazione colturale agricola quando non sia soggetta a specifiche prescrizioni regolamentari.

Sono considerati interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, e quindi subordinati al rilascio della concessione:

- a) opere edilizie: costruzioni ed ampliamenti, consolidamenti, ristrutturazioni, opere e costruzioni sotterranee;
- b) erezione di edicole funerarie, tombe e monumenti di qualsiasi genere, tanto nel cimitero comunale quanto in altra località;
- c) opere riguardanti fognature, acquedotti, ponti e canalizzazioni private, impianti, servizi ed opere in genere di pubblico interesse, apertura di strade private;
- d) convogliamento di acque;
- e) costruzione di nuovi fabbricati;
- f) costruzione di campeggi e costruzioni temporanee ad uso abitazione.

I progetti e le domande relative agli strumenti urbanistici, ove richiesti, nonché alle concessioni ed autorizzazioni edilizie devono indicare la destinazione d'uso degli immobili o delle singole parti di essi.

Non è consentito modificare la destinazione d'uso senza apposita concessione, se non nel caso previsto dal comma seguente.

Non sono soggetti a concessione né ad autorizzazione i mutamenti della destinazione d'uso delle unità immobiliari aventi volume non superiore a 700 mc., non comportanti opere edilizie e non contrastanti con il Piano Regolatore Generale, le modificazioni delle colture agricole e le opere di manutenzione ordinaria definite dall'Art. 31, 1° comma lettera a) della Legge 5/8/1978 n. 457; l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che la disciplinano.

La concessione è rilasciata dal Funzionario competente al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, le procedure

e per gli effetti di cui all'Art. 31 della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, e sempre in conformità del P.R.G. e del R.E.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio della concessione; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile od agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori.

- ART. 5 - Interventi soggetti ad autorizzazione ed interventi subordinati a denuncia di inizio attività

Sono soggetti ad autorizzazione, rilasciata dal Funzionario competente su richiesta degli aventi titolo, su parere preventivo della Commissione Edilizia e nel rispetto dei piani vigenti, i seguenti interventi:

- a) l'occupazione anche temporanea, di suolo pubblico o privato con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti, rottami, attrezzature mobili, vasche e vasi vinari, esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere e quelli per baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- b) la coltivazione di insegne e scritte pubblicitarie, mostre, vetrine, tende, cartelli, tabelle luminose e non all'esterno dei fabbricati;
- c) l'abbattimento di alberi d'alto fusto non attinenti a colture agricole, che comportino riduzione di aree comunque sistemate a giardini e/o parchi privati;
- d) il taglio dei boschi, così come previsto agli Artt. 12; 13; 14; 15 e 20 L.R. n. 57 del 4.9.1979 salva restando la preventiva autorizzazione regionale, così come all'art. 56 L.R. 56/77 e 50/80;
- e) la trivellazione di pozzi per l'utilizzo di falde acquifere;
- f) la sosta continuativa per un periodo superiore ai 15 giorni di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e di attendamenti;
- g) le demolizioni di superfetazioni, i reinterri e gli scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
- h) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi, nonché all'igienicità ed

idoneità del posto di lavoro, purché tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio;

- i) le coperture pressostatiche per attrezzature sportive.

Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo si fa riferimento ai disposti di cui all'art. 56 L.R. 56/77, 50/80 e 61/84 e s.m.i.

Sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della legge 24.12.1993, n. 537 e s.m.i.:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2.4.1968, non modifichino la destinazione d'uso;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La facoltà di cui al comma precedente è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1.6.1939, n. 1089, 29.6.1939, n. 1497, e 6.12.1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1-bis del decreto legge 27.6.1985, n. 312, convertito dalla legge 8.8.1985, n. 431, o dalla legge 18.5.1989, n. 183, non siano comunque assoggettati a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche,

ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;

- b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché, di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

La denuncia di inizio attività deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori.

La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.

L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

Per quanto non riportato sul presente articolo circa gli interventi, subordinati alla denuncia di inizio attività valgono tutte le prescrizioni di cui all'art. 4 L. 493/93 e s.m.i.

- ART. 6 - Prescrizioni generali di tutela ambientale per gli interventi edilizi

Qualora le norme di Piano consentano interventi di nuove costruzioni, demolizione e ricostruzione, anche per minime porzioni, ed in ogni caso di riattivazione muraria esterna degli edifici, fermo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per le semplici demolizioni di superfetazioni, si osservano le seguenti prescrizioni:

- materiali esterni e gli elementi tradizionali strutturali e decorativi (quali coperture, balconi, cornicioni, ringhiere, infissi, archi, travature, volte, tipi di muratura) debbono essere mantenuti, ripristinati o realizzati in conformità con quelli caratteristici della zona;
- le tinteggiature debbono essere intonate alla tipologia di zona e nel rispetto delle caratteristiche di insieme e delle preesistenze ambientali. Pertanto vengono autorizzate, previa campionatura dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Le stesse norme si applicano per qualunque intervento esterno sugli edifici esistenti.

Oltre le prescrizioni suddette, su tutto il territorio comunale, a tutela della struttura insediativa e del paesaggio, dovranno essere applicate le seguenti norme:

- a) Ogni intervento edilizio dovrà armonicamente essere inserito nell'ambiente circostante, evitando impatti visivi contrastanti e compromissioni della continuità di percezione e dell'ampiezza del paesaggio. Nelle aree agricole e nuclei rurali il modo di costruire dovrà essere coerente con quello della struttura agricola tradizionale senza sconvolgere l'assetto delle strade e delle colture. Le tipologie dovranno essere intonate alla semplicità dell'edificio tradizionale sia nell'impianto, nell'articolazione volumetrica e nell'uso dei materiali sia per i nuovi insediamenti che per l'ampliamento di quelli esistenti. Questi ultimi dovranno adottare criteri di ampliamento con partiture architettoniche non contrastanti con le preesistenze.

Anche in tutte le altre aree di P.R.G.C., gli interventi di completamento edilizio o di nuova edificazione si dovranno attenere alle prescrizioni in precedenza esposte, facendo riferimento, in generale, ai modelli tipologici dell'edificazione tradizionale presenti di vecchio impianto. Si dovrà comunque, nei tessuti insediativi esistenti: non stravolgere la tipologia insediativa del contesto in cui si deve ristrutturare, od ampliare o completare; inserire i nuovi volumi in modo armonico nel profilo dell'insediato; eseguire gli ampliamenti e le pertinenze in sintonia con i caratteri dell'insediamento esistente orientando le parti in ampliamento lungo gli insediamenti dominanti.

Le progettazioni delle nuove aree, sia destinate alla residenza che alle attività produttive, devono essere finalizzate a creare un aggregato urbano organico ed integrato, dotato di tutte le infrastrutture e servizi ben coordinati con i lotti edificabili, ossia l'insediamento deve essere progettato come "un borgo" con il suo contesto e le sue caratteristiche; i margini e perimetri di detti insediamenti non dovranno assumere un aspetto di abbandono di periferia ossia "di non finito".

- b) Sui fabbricati rurali che conservano un discreto valore documentario della "vecchia cascina" gli interventi dovranno essere volti alla salvaguardia di tutti gli elementi architettonici, tipologici e caratterizzanti quali: copertura in coppi vecchi o frammisti a nuovi in laterizio, comignoli tradizionali, cornicioni "a pantalera" con passa fuori in legno senza tavolato, serramenti in legno con persiane gelosie, intonaci tradizionali ecc. Vale quanto riportato ai punti c) e d) successivi.

Dovranno esclusivamente essere sottoposti a manutenzione e restauro conservativo le cappelle, le chiesette ed i piloni votivi lungo le strade anche non evidenziati in cartografia.

- c) Gli edifici per attività produttive in area agricola e quelle in area produttiva (compresi i cosiddetti capannoni esistenti) dovranno essere aderenti ai modelli presenti rappresentati dai rustici tradizionali per quanto riguarda le partiture architettoniche (facciate, porte, finestre) le pendenze delle falde di copertura ed i materiali di copertura e di rifinitura. Dovranno essere evitate le strutture

prefabbricate "in vista". Le facciate, quando prefabbricate a pannelli in calcestruzzo, dovranno essere rivestite ed intonacate e risolte con tinteggiatura chiara tradizionale. Sono vietati i sistemi di apertura, per finestre o luci, "a nastro" tipicamente derivate dai prefabbricati industriali.

Per quanto riguarda il manto di copertura si prescrive:

- per il centro storico vale quanto riportato all'articolo 11 delle N.T.A.;
- per tutte le aree produttive dovrà essere realizzato in coppi laterizi piemontesi vecchi o frammisti vecchi e nuovi, o nuovi, oppure anche in tegole laterizie portoghesi; per le aree produttive esistenti la Commissione Edilizia potrà sempre imporre l'uso del materiale preesistente;
- per tutte le altre aree dovrà essere realizzato in coppi laterizi piemontesi.

La forma del tetto, per garanzia di un corretto inserimento ambientale, può essere risolta del tipo "a capanna" composto da due falde inclinate unite al colmo o del tipo "a padiglione". I cornicioni dovranno essere inclinati come la pendenza della falda ossia "a pantalera in legno" senza tavolati in legno in vista od eseguiti, fuori dal centro storico, con solette sottili anche in calcestruzzo "a vista", o intonacato o tinteggiato. Il cornicione potrà sempre essere realizzato sagomato in calcestruzzo o in mattoni a vista. L'inclinazione delle falde, elemento importante per il paesaggio, dovrà osservare pendenze comprese fra il 30 ed il 40% ed essere uguale per tutte le falde, ad eccezione dei fabbricati produttivi localizzati in aree a destinazione specifica (aree produttive) i quali potranno ridurre la pendenza per esigenze particolari derivanti dalla tipologia strutturale e/o di lavorazione. La Commissione Edilizia potrà di volta in volta giudicare la soluzione adottata ed imporre eventuali modifiche. La Commissione Edilizia potrà accogliere eccezionalmente, valutate attentamente la specifica localizzazione delle nuove costruzioni, anche proposte di intervento che prevedono il ricorso a tipologie e materiali alternativi a quelli prescritti quando questi prefigurino la possibilità di conseguire un migliore inserimento ambientale.

Le indicazioni del "Progetto di valorizzazione del paesaggio di Langa" contenute nell'elaborato "linee guida di intervento", allegato al vigente regolamento edilizio sotto la lettera "A" forniscono indicazioni generali di approccio all'integrazione paesaggistica della criticità derivanti alla presenza degli edifici produttivi. Le linee guida possono essere utilmente utilizzate per tutti i fabbricati produttivi esistenti sul territorio comunale e negli interventi di nuova costruzione ove necessario.

Per l'ambito appositamente contrassegnato sulla Tav. 16/VP₁₇ e sulla Tav. 19/VP₁₇ di Variante Parziale n. 17 di ingresso da Nord al territorio Comunale (Via Crosia e Via Alba) comprendente "Aree per insediamenti produttivi e commerciali esistenti e di completamento (P.C.2), aree agricole ed aree nucleo frazionale rurale" e per l'ambito appositamente contrassegnato sulla Tav. 16/VP₁₇ e sulla Tav. 17/VP₁₇ di Variante Parziale n. 17 dell'area P.E.4 lungo Via Alba,, ogni intervento di coloritura delle facciate, di manutenzione straordinaria nonché di ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti e di nuova costruzione ove necessario, dovrà rispettare le indicazioni delle Linee Guida suindicate e le indicazioni contenute nel progetto pilota approvato e denominato

“PROGETTO GUIDA INTEGRATO AL PAESAGGIO CON RIFERIMENTO ALL’AREA DI INGRESSO DA NORD AL TERRITORIO COMUNALE DI VIA CROSIA – VIA ALBA” e le indicazioni del “Progetto pilota di valorizzazione paesaggistica dell’area P.E.4 lungo Via Alba” (progetto da perfezionare nelle diverse fasi).

Dovranno, anche, essere rispettate le indicazioni della Tavola “Stato di fatto – Regola del verde – Masterplan” allegata alla Variante Parziale n. 17.

Fanno, comunque, eccezione gli interventi già regolamentati e concordati con Convenzioni già in essere.

- d) Per i materiali di rifinitura delle facciate (escluso il Centro Storico soggetto a normativa specifica) si potrà usare l’intonaco a cemento o a calce. Molta prudenza deve essere usata per rivestimento in mattone "a vista": se usato non dovrà essere a mattoni rossi o scuri con sabbiatura grossa. Dovranno essere usati mattoni fatti a mano di colore naturale chiaro, non sabbiati o con sabbiatura fine con giunti di malta tenuti "a raso" e non resi di colore bianco. La Commissione Edilizia dovrà valutare, caso per caso, l’utilizzo del mattone chiaro "a vista" suddetto.

Sono vietati i rivestimenti di facciata tipo ceramicato, piastrelle in gres, Klinker e similari, e la perlinatura o il rivestimento in legno.

Le finestre dovranno avere altezza maggiore della larghezza e non essere del tipo "a nastro"; sono vietate le vetrate a campo unico di grande ampiezza. Quando le finestre suddette sono indispensabili e necessarie per interventi su fabbricati esistenti o su fabbricati nuovi, la commissione edilizia potrà valutare, di volta in volta, il loro impiego. Per le abitazioni gli infissi esterni saranno in legno biaccato od al naturale con impregnanti scuri e dovranno essere muniti di gelosie in legno; le persiane avvolgibili se esistenti dovranno essere eliminate quando il fabbricato sia interessato da ristrutturazioni e/o ampliamenti. Gli infissi in ferro verniciato o laccato sono considerati adeguati per tettoie, rimesse, garages e cantine solo in aree produttive. Sono vietati ogni altra tipologia ed ogni altro materiale. Potranno essere utilizzati serramenti in alluminio anodizzato scuro esclusivamente per le vetrine e porte ingresso dei negozi.

Tutti gli infissi dovranno essere messi in opera verso il filo interno delle murature ad eccezione dei portoni e porte.

Le tinteggiature date sugli intonaci saranno da preferire in colori tenui, chiari rosati e ocra chiaro. Da evitare il bianco puro che contrasta eccessivamente con il contesto territoriale circostante ed i colori scuri.

Gli elementi di metallo (cancellate, ringhiere, infissi ecc.) andranno finiti a tinte scure quali il verde, il bruno o il grigio. Si dovranno evitare il bianco puro e le tinte chiare.

I balconi (escluso il Centro Storico soggetto a normativa specifica) dovranno essere di tipologia tradizionale realizzati con solettina in c.a. di spessore ridotto (cm. 12) opportunamente intonacate, oppure in lastre di pietra, oppure a voltini ad arco in mattoni a vista. Le zoccolature dei fabbricati, quando necessarie, dovranno essere in pietra di Luserna o similari o pietra locale messa in opera a lastre verticali e non "ad opus incertum". La zoccolatura potrà essere finita a vista con intonaco a spruzzo o mattoni a vista.

La Commissione Edilizia potrà, a suo insindacabile giudizio, negli interventi di completamento, od ampliamento dei fabbricati esistenti, quando sia accertata l'impossibilità tecnica di applicare le norme di cui ai punti a), b), c), d), valutare caso per caso le soluzioni tipologiche ed i materiali da imporre e/o da autorizzare.

- e) Per la tutela dell'ambiente e della stabilità idrogeologica del terreno sono vietati disboscamenti, livellamento incontrollato del suolo e la perturbazione dell'idrografia degli impluvi minori se non finalizzati a ridurre fenomeni erosivi o ad interventi di bonifica e gestione forestale e agraria.
Per la tutela del paesaggio, dell'ambiente, della fauna e delle acque nelle aree agricole non è ammesso aprire cave, eseguire movimenti di terra incontrollati senza l'autorizzazione comunale, modificare il regime idrogeologico dei rivi, addurre le acque di falda, modificare il regime di convogliamento e di raccolta delle acque piovane, costruire gli scarichi e riporti di macerie e altri materiali di rifiuto (o di recupero come carcasse, bidoni e similari).
- f) I muri di contenimento, per la parte, fuori terra, dovranno essere sempre adeguatamente rivestiti con pietra a vista di "Langa" o mattoni pieni "chiari" anche alternati tra loro con possibile intonacatura delle parti realizzate in sfondato.
I muri potranno essere anche interamente eseguiti in pietra di Langa "tipo muro a secco" con giunti non visibili. Dovranno quindi essere eliminate le ampie superfici di cemento in vista.
- g) Gli interventi che determinano una superficie coperta superiore a mq. 250 nelle aree agricole, nei nuclei frazionali rurali e esistenti nelle aree produttive e/o produttive - commerciali, debbano (facoltativamente quando il Comune ne ravvede la necessità) essere assoggettati ad impegno convenzionato con il Comune che garantisca la tutela ambientale e la riqualificazione della località, definisca le interferenze con le opere di urbanizzazione esistenti o in progetto sia canalizzate che "non canalizzate" e la partecipazione al programma di attuazione comunale per il completamento delle opere pubbliche di urbanizzazione necessarie. Il Comune potrà anche fare eseguire parti di opere o opere intere di urbanizzazione dal proprietario che dovrà predisporre il progetto da concordare con il Comune per i tempi e le modalità di attuazione.
- h) Ai fini della riqualificazione urbana, ambientale e per il decoro delle facciate prospicienti vie pubbliche e piazze, il titolare del permesso di costruire o della D.I.A. contemporaneamente agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, consolidamento statico e/o ristrutturazione edilizia ed urbanistica sul fabbricato, è obbligato a rimuovere dalle facciate cavi, tubi e/o cavidotti, staffe porta - cavi (siano essi di proprietà privata che di Enti erogatori) secondo le disposizioni e prescrizioni dettate dall'U.T.C. e/o dalla Commissione edilizia ed a riparare e ritinteggiare le parti di facciata deteriorate. In caso di programmi Comunali di riqualificazione urbana e/o progetti comunali di interesse pubblico, i privati sono tenuti, al fine di

rimuovere e di sistemare adeguatamente cavi, tubi e altri materiali come sopra indicati, a concorrere alle spese sostenute dal Comune secondo ripartizioni e costi stabiliti dai progetti o programmi stessi o da apposito regolamento Comunale o da impegni convenzionati di volta in volta concordati tra il Comune ed il proprietario.

Inoltre ogni concessione edilizia è subordinata alla preventiva verifica dell'appartenenza alla classe di edificabilità dell'area oggetto di intervento ed all'osservazione delle relative prescrizioni contenute nei successivi artt. 28 e 33, nella "Relazione geologico-tecnica generale" e nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" redatte dal geologo dott. Orlando Costagli ed allegate al progetto di Variante n°2.

Nelle "zone di eccellenza" (CORE ZONE) evidenziate sulle tavole 16/VP13 e 15/b/VP13 valgono infine le seguenti prescrizioni dettate dal "Progetto Candidatura UNESCO" di cui all'allegato 3 della D.G.R. n. 87-13582 del 16.03.2010:

- a) Con riferimento al sistema idrografico: lungo i corsi d'acqua, ferme restando le prescrizioni del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e del Piano di Tutela delle Acque (PTA), devono essere conservate le specie vegetali autoctone che contornano rii, scarpate a pendenza elevata, sorgenti, torrenti e corsi d'acqua in genere e zone umide. Eventuali interventi devono essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.
- b) Con riferimento ad Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico: non è consentito aprire o ampliare impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti e di attività estrattive non compatibili, depositi di sostanze pericolose o localizzazione di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334.
E' vietata la localizzazione di impianti per la produzione di energie alternative ad uso produttivo quali campi fotovoltaici e centrali a biomasse. Nelle more dell'approvazione del Regolamento comunale che disciplina l'installazione degli impianti di energia alternativa per autoconsumo, gli stessi sono da assoggettare alla redazione della relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12.12.2005.
- c) Con riferimento a bellezze panoramiche, siti di valore scenico ed estetico: ogni intervento trasformativo ricadente nelle fasce individuate lungo i "percorsi panoramici" evidenziati sulla tavola 4.7 del Piano Paesaggistico Regionale, di profondità pari a m. 50 dal confine stradale, che comporti ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione, che possa, per dimensione, elevazione, forma, colore, materiali e collocazione, incidere significativamente sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità delle bellezze d'insieme e di dettaglio, è subordinato alla redazione della "relazione paesaggistica" di cui al DPCM 12-12-2005 e comunque al parere della Commissione Paesaggistica Locale. Tale verifica deve prendere in considerazione l'insieme delle relazioni nella loro più ampia estensione spaziale e deve tenere conto degli effetti cumulativi che possono

prodursi a causa di interventi non coordinati o di modificazioni attese di carattere antropico o naturale.

d) Con riferimento alle relazioni visive tra insediamento e contesto:

- non sono consentiti interventi che impediscano la preesistente percezione visiva dalle strade e dai punti panoramici, comprese le modifiche dell'impianto colturale, il disegno parcellare e il sesto d'impianto. Sono comunque fatti salvi, nelle more della definizione e approvazione del Piano di Gestione, gli interventi previsti dai disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, gli interventi di lotta obbligatoria alle fitopatie e gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola; analogamente non sono consentiti interventi che alterino la morfologia e gli elementi visivi dell'edificato e della vegetazione che compongono il paesaggio agrario;
- deve essere incentivato il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, favorendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche;
- gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario (sistemazione e/o ampliamento della viabilità esistente, realizzazione nuova viabilità, parcheggi), che comportino sbancamenti e/o muri contro terra, possono essere realizzati facendo ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica;
- nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli possono essere realizzate con larghezza massima di 3 m.; sono ammesse deroghe fino a mt. 5 solo nei casi in cui sia documentata la necessità per motivi di conduzione dei terreni agricoli utilizzare tali strade per il passaggio di mezzi agricoli di maggiori dimensioni;
- nelle more di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico, non è consentita la posa in opera di manufatti edilizi necessari per la realizzazione e manutenzione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico e di elementi di arredo urbano fatti salvi gli interventi urgenti nei casi di emergenza pubblica o di calamità naturali. Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrato;
- nelle more di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico della cartellonistica, non è consentita la posa in opera di cartelli pubblicitari ed ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini della sicurezza stradale dei servizi pubblici essenziali e per le insegne turistiche esistenti.

e) Con riferimento alle aree insediative esistenti, di completamento e nuove:

- ogni intervento di nuova costruzione e di ampliamento dovrà disporsi secondo l'andamento delle curve di livello senza modificazioni della morfologia;
- eventuali infrastrutture e impianti tecnologici dovranno essere minimizzati utilizzando schermature anche verdi.

Le norme suddette per le “zone di eccellenza” non si applicano sugli interventi con permessi di costruire già rilasciati e sugli interventi i cui progetti sono già depositati agli atti comunali e già istruiti dal competente Ufficio Tecnico Comunale se considerati conformi al P.R.G.C. vigente anche dal punto di vista paesaggistico – ambientale, idrografico e geomorfologico.

Inoltre non si applicano sugli strumenti esecutivi di attuazione (P.E.C.) già istruiti o approvati se considerati conformi al P.R.G.C. vigente anche dal punto di vista paesaggistico – ambientale, idrografico e geomorfologico.

CAPITOLO II

CLASSI E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

- ART. 7 - Classi di destinazione d'uso del territorio

Il P.R.G. individua varie classi di destinazione d'uso che sono assimilabili alle seguenti:

- 1) aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale;
- 2) aree destinate ad usi residenziali;
- 3) aree ad usi turistici;
- 4) aree destinate ad usi agricoli;
- 5) aree destinate ad usi produttivi;
- 6) aree soggette a vincoli di inedificabilità e/o di rispetto;
- 7) aree destinate ad impianti tecnologici ed alla viabilità.

Sono inoltre individuati in base a caratteristiche, paesaggistiche, colturali, ecc., vincoli sulla possibilità di interventi edificatori e di mutamento della destinazione d'uso nell'ambito di ogni singola area, con definizioni circa gli strumenti urbanistici e le modalità ammesse per gli interventi.

- ART. 8 - Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici, relativi a pubblici servizi realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti quali ENEL, SIP, ecc. aventi caratteristiche di opere di urbanizzazione e di completamento dei servizi relativi agli insediamenti esistenti o previsti dal P.R.G.C., possono prescindere dalle destinazioni di zona, dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G. fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade e delle aree vincolate e di tutela ambientale.

Non sono invece ammessi, su tutto il territorio comunale, la nuova installazione ed il potenziamento di impianti tecnologici quali antenne, ponti radio-TV, ripetitori o apparecchiature similari per servizi audio-televisivi da parte di enti od associazioni e società pubbliche o private. Detto divieto non è applicabile all'area di cui al successivo comma.

Sull'area di proprietà comunale al Foglio catastale n. 3 mappali 259 e 260, appositamente individuata sulla Tav. 16/VP₁₅ "Assetto del territorio comunale

(1:5.000)” di Variante Parziale n. 15, in deroga al precedente comma, è consentita la realizzazione di impianto per telefonia mobile ed accessori connessi quali stazione di terra con idonea cabina, palo o traliccio porta antenne, parabole ecc. purché realizzato da Ente o Società istituzionalmente competente nel settore ed avente le caratteristiche di completamento dei servizi relativi agli insediamenti esistenti e purché sia sottoposto alla valutazione di impatto ambientale ed al parere della Commissione Intercomunale del paesaggio. Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni statali di cui al D. Lgs. 259/2003 e le disposizioni regionali di cui alla L.R. 19/2004 ed alla direttiva tecnica Regionale approvata con D.G.R. n. 16-757/2005. Ogni manufatto dovrà essere ubicato ad una distanza dal confine della strada Provinciale Barolo – Novello non inferiore a mt. 20 e l’altezza dell’impianto non dovrà essere superiore a mt. 13 dal piano di campagna esistente. L’intervento dovrà essere sottoposto a preventive indagini geognostiche ed a relazione geologico-tecnica che attesti la compatibilità dell’intervento con le condizioni di dissesto delle aree di Classe IIIa₁.

- ART. 9 - Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale

Il Piano Regolatore Generale in relazione alla capacità insediativa teorica, nel rispetto degli standards minimi previsti all'Art. 21 delle L.R. 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, individua le aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse pubblico quali:

- 1) Aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico: la destinazione d'uso di tali aree e dei relativi edifici, ha quale finalità la realizzazione o il mantenimento di servizi pubblici. La proprietà immobiliare ammessa è esclusivamente pubblica: comunale o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi.
- 2) Aree di verde attrezzato e di verde urbano di arredo: la destinazione di tali aree ha quale obiettivo il miglioramento qualitativo e una maggior utilizzazione degli spazi liberi adibiti, con adeguate sistemazioni, allo svago, al gioco, allo sport e al tempo libero.
- 3) Attrezzature per lo sport.
- 4) Parcheggi pubblici.

L'attuazione di tali aree avverrà con progetti esecutivi di iniziativa Comunale o di Ente Pubblico istituzionalmente competente, o di iniziativa privata a seguito di apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale che determini l'uso pubblico delle aree e la cessione gratuita al Comune delle stesse, o, anche, a completamento di interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia, in esecuzione di oneri convenzionali e/o in forza di esplicite condizioni

previste contestualmente al rilascio della concessione, a scomputo parziale e/o totale degli oneri di urbanizzazione secondaria.

In ottemperanza alle incombenze derivanti dal T.U. Espropri (D.P.R. n. 327/2001 e s.m.) si precisa che il Comune adotterà tutti i provvedimenti che si rendessero necessari a seguito della decadenza degli eventuali vincoli preordinati all'esproprio previsti dal P.R.G.C. reiterati dalla Variante Generale n. 2 al P.R.G.C.

Il progetto di adeguamento strutturale, igienico e funzionale ed ampliamento del fabbricato scolastico ed ex Sede Municipale del Capoluogo, approvato dalla Giunta Comunale, potrà prevedere il mantenimento dei fili di fabbricazione esistenti in rispetto ai confini di proprietà.

Nelle "aree di origine antica (Centro storico)" normate all'Art. 11 delle N.T.A., nelle "aree residenziali di vecchio impianto (R.V.)" normate all'Art. 13 delle N.T.A., nelle "aree residenziali esistenti di recente edificazione (R.E.)" normate all'Art. 14 delle N.T.A. e nelle "aree residenziali esistenti e di completamento compresi i lotti liberi edificabili (R.C.)" normate all'Art. 15 delle N.T.A., per gli interventi di nuova realizzazione o di ampliamento di attività turistiche – ricettive, di ristorazione, affitta camere e bed – breakfast, di attività di agro-turismo presenti nelle aree improprie (C.S.) – (R.V.) – (R.E.) e (R.C.) suddette e di attività commerciali, per gli interventi di nuova realizzazione di fabbricati residenziali (compresa la demolizione e ricostruzione ex novo) e di ampliamento, per gli interventi di mutamento d'uso senza sostanziali opere edili e per il riutilizzo di locali (già occupati da attività abbandonate da più di quattro anni) per residenza od attività turistica e commerciale come già elencate, per gli interventi di ristrutturazione con mutamento di destinazione d'uso in residenza od in attività turistica e commerciale come già elencate e per gli interventi di ristrutturazione con creazione di maggior carico urbanistico, ossia di un numero di alloggi superiore a quelli esistenti, devono essere previsti spazi pubblici o ad uso pubblico "a parcheggio ed a verde" (anche quando non cartografati nelle tavole di P.R.G.C. sull'area di intervento) secondo gli standards previsti all'Art. 21 della L.R. 56/77.

I casi particolari non rientranti nelle generalità di cui sopra e le necessità di spazi pubblici pregresse potranno essere normati in apposito Regolamento Comunale da approvare da parte del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante alle presenti norme.

Per le abitazioni il suddetto standard è previsto dall'Art. 21 suddetto in mq. 2,50 ogni abitante teorico per parcheggio e comunque mai inferiore ad un posto auto accessibile per ogni unità abitativa, e mq. 6,00 ogni abitante teorico per spazi a verde di isolato (essendo la quantità di 6,50 mq/ab. per verde per il gioco e sport già presente su specifiche aree cartografate dal P.R.G.C.). Norme più specifiche ed articolate potranno essere dettate dal Regolamento Comunale suddetto senza che ciò costituisca variante alle presenti norme.

Per le attività di affitta camere, bed – breakfast e di agroturismo in zone improprie, assimilabili alle attività turistiche valgono i seguenti standards: aree di "parcheggio" in ragione di un posto auto pubblico o di uso pubblico per ogni camera ed aree "a verde" in ragione di 6,00 mq. ogni abitante teorico.

Per tutti gli standards suddetti, il numero degli abitanti teorici è fissato ai sensi del 3° comma Art. 20 L.R. 56/77 in 100 mc. di costruzione per abitante.

Per le attività commerciali (negozi di vicinato, bar, ristoranti, esposizione e vendita prodotti locali e similari) nei casi di intervento all'interno dei centri storici, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica e di completamento, la dotazione minima di spazi pubblici o di uso pubblico è stabilita nella misura dell'80 per cento della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto o di ampliamento, la dotazione minima è stabilita nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico o ad uso pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle menzionate dotazioni. Tale quantità potrà essere aumentata e meglio definita dal citato Regolamento Comunale senza che ciò costituisca variante alle presenti norme. In tutti i casi del presente articolo, negli interventi all'interno dei centri storici, in quelli di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e di completamento, la superficie da destinare a parcheggio potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature a più piani nonché nella struttura degli edifici e loro copertura ed anche nel sottosuolo, purché non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione oppure a pavimentazione dei cortili.

Ai fini del rispetto degli standards di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle aree delle quali è prevista la eventuale cessione gratuita al Comune secondo accordi, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione. Dette aree convenzionate possono anche essere reperite su aree non in proprietà purché vincolate all'uso pubblico sancito e garantito dalla convenzione suddetta registrata a favore del Comune.

Per ogni intervento ricompreso nel presente comma - qualora il Comune accerti che gli spazi pubblici o ad uso pubblico previsti, siano realizzabili in parte o non siano tecnicamente e totalmente realizzabili per la particolare morfologia e dimensioni planimetriche del sito oppure detti spazi non configurano una posizione strategica nell'interesse pubblico - è consentita la monetizzazione a favore del Comune purché non siano cartografati sulle tavole di Piano Regolatore come spazi pubblici e purché sia dimostrata la presenza di detti spazi nelle vicinanze oppure sia dimostrata l'esistenza della quantità richiesta nelle aree comunali già esistenti oppure esiste la volontà da parte del Comune stesso di acquisire altre aree strategiche e unitarie con lo scopo di non avere piccole porzioni di spazi pubblici frammentate e sparse sul territorio.

L'importo della monetizzazione da corrispondere al Comune dovrà essere stabilito da apposita deliberazione del Consiglio Comunale approvante lo specifico "Regolamento".

Per ogni intervento di nuova realizzazione, di demolizione e ricostruzione dal nuovo, di ampliamento e di completamento, oltre gli spazi pubblici o ad uso pubblico di cui al presente articolo, devono comunque essere sempre recepiti nel fabbricato o nelle aree di pertinenza (anche in sottosuolo) appositi spazi di parcheggio privato in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione ai sensi dell'Art. 2 della Legge 24.02.1989 n. 122 (Legge Tognoli).

Per le aree produttive esistenti (P.E.), aree produttive di completamento (P.C.) e per le aree produttive in attuazione (P.N.A.), la dotazione prevista di aree per attrezzature

al servizio degli insediamenti è fissata dai rispettivi articoli delle N.T.A. vigenti in coerenza con il punto 2), 1° comma, dell'Art. 2 L.R. 56/77.

Per le aree produttive esistenti che si confermano (P.E.), quanto sia dimostrata – per particolare conformazione planimetrica dell'area, per presenza di acclività, per particolare necessità tecniche d'impianto produttivo e per la presenza di recinzioni preesistenti – l'impossibilità di reperire all'interno dell'area la dotazione di spazi funzionali di servizio, è consentita la monetizzazione a favore del Comune di quota parte pari al 50% oppure prevedere detti spazi funzionali anche all'interno delle recinzioni stabilendo con il proprietario, tramite atto di impegno o convenzione, l'obbligo di mantenere il cancello carrabile aperto nell'orario diurno di lavoro.

In ogni caso la dotazione minima (10% della superficie fondiaria) deve essere destinata il 5% ad aree di parcheggio ed il restante 5% per le altre attrezzature.

Quest'ultima restante parte, trattandosi di aree ed impianti di piccole dimensioni (che non hanno bisogno di attrezzature per mense, per il gioco e lo sport o aree verdi) può sempre essere monetizzata a favore del Comune secondo il "Regolamento della monetizzazione" approvato dal Consiglio Comunale.

Inoltre, il Comune, per gli interventi e per le aree ricompresi nel presente comma aggiuntivo di Variante Parziale n. 8, nell'ambito della stipula di convenzione od atto di impegno, potrà richiedere la corresponsione di oneri o l'esecuzione di opere di urbanizzazione aggiuntive in applicazione dell'Art. 52 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Nell'area appositamente individuata sulla Tav. 17/VP₁₉ "Assetto del Capoluogo e della Fraz. Vergne (1:2.000)" di Variante Parziale n. 19, è consentita la realizzazione di spazio pubblico a parcheggio e verde attrezzato tramite progetto approvato dalla Giunta Comunale. Il progetto definitivo dovrà contenere uno specifico "studio di compatibilità ambientale" che tenga conto di tutti gli aspetti e le alterazioni ambientali prodotte (rumore, tutela delle risorse idriche, aspetti geologici, geomorfologici, tutela della fauna, inverdimenti, posa a dimora di alberature, idoneità e adeguamenti se necessari degli accessi, riduzione delle impermeabilizzazioni, biodiversità, scelte di arredo e della vegetazione di margine) ed inoltre dovrà rispettare le indicazioni della Relazione geologico tecnica del Geol. Dott. Costagli ossia non dovranno essere eseguiti movimenti di terra incontrollati e modificare il regime idrogeologico, modificare il regime di convogliamento e di raccolta delle acque piovane o addurre acque di falda e non dovranno essere eseguiti muri in cemento armato in vista ma si dovrà far ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica o a muri in pietra di Langa. Infine l'intervento dovrà essere armonicamente inserito nell'ambiente circostante.

Nell'area appositamente individuata sulla Tav. 17/VP₂₀ "Assetto del Capoluogo e della Fraz. Vergne (1:2000)" di Variante Parziale n. 20 di superficie territoriale di circa mq. 2.700, ubicata al Foglio catastale n. 3 mappale 285/parte, è consentita la realizzazione di spazio pubblico a parcheggio e verde attrezzato tramite progetto approvato dalla Giunta Comunale. La superficie dell'area a spazio pubblico, assoggettata a vincolo espropriativo, sarà definita nell'esatta quantità in fase di progettazione e di frazionamento catastale e le possibili variazioni di limitata entità in più o in meno non costituiscono modifica alle presenti norme. Il progetto definitivo (che potrà essere anche unitario con quello dell'area adiacente di Variante Parziale n. 19 ed anche realizzato in lotti successivi) dovrà rispettare tutte le norme,

prescrizioni ed indicazioni riportate al precedente comma inerente la parte di area a spazio pubblico prevista con la suddetta Variante Parziale n. 19. Inoltre, qualora in prossimità della nuova area di interesse pubblico, siano presenti produzioni agricole di tipo intensivo (noccioletti, vigne), devono essere considerate le possibili ricadute igienico-sanitarie di dette attività sugli ambienti di vita, in particolare per quanto concerne la problematica dei trattamenti antiparassitari delle coltivazioni, prevedendone puntuale regolamentazione locale se, ritenute necessarie ed influenti sull'area di parcheggio.

Devono, inoltre, essere rispettate le indicazioni dell'Ufficio Acque Provinciale, seguenti:

- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n. 22 e s.m.i.;
- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- l'eventuale stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture di eventuali futuri edifici e dalle aree attrezzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetto al rilascio di concessione di derivazione;
- si intende specificare che l'approvazione della variante di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Per gli interventi relativi all'“*ampliamento area servi P Via Aie Sottane*” valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- **Garantire negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti a fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc.) secondo la normativa vigente. Per l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici, fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;**
- **Dotare ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche di carattere tecnico e/o con la presenza di falda acquifera superficiale, di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc.;**
- **Per gli interventi di nuova edificazione, prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;**

- Prevedere l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso;

- Valutare la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea arbustiva a confine soprattutto delle aree individuate per le attività produttive. A tal proposito, si richiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; nella scelta delle essenze, si tenga presente la D.G.R. 46-5100 del 18 dicembre 2012, aggiornata con la D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174 e s.m.i., e la documentazione scaricabile dal link http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela_amb/esoticheInvasive.htm. Le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;

- Prevedere che le aree a parcheggio in progetto non sottraggano in via definitiva l'utilizzo della matrice suolo; a tale riguardo si suggerisce che l'eventuale pavimentazione favorisca la permeabilità del suolo mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (es. marmette autobloccanti forate);

- Prevedere relativamente alle aree di nuova edificazione, una percentuale di superficie da mantenere permeabile (circa il 30% della superficie totale di ciascuna area), mettendo in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione);

- Adottare per le fasi di cantiere tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con il territorio.

Si sottolinea che per quanto riguarda i materiali estratti come terre e rocce da scavo da collocare all'esterno del sito ovvero al suo interno, il riferimento normativo è il D.P.R. n. 120/20174 (ex art. 21 e 24), nel caso di una gestione di materiali con qualifica di rifiuto è la Parte Quarta del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Per l'attuazione della previsione si richiede di valutare in sede attuativa la possibilità di mettere in atto, valutando con l'Amministrazione Comunale le eventuali scelte e modalità, azioni di compensazione ecologica afferenti al consumo di suolo nei pressi dell'area d'intervento o in altre aree del comune.

- ART. 10 - Aree destinate ad usi residenziali

Le aree residenziali sono quelle destinate, nel rispetto degli indici e dei vincoli contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione, prevalentemente alla residenza.

In esse sono ammessi usi sussidiari ed attività compatibili con la destinazione abitativa quali: uffici, negozi al dettaglio, magazzini, depositi, attività professionali ed artigianali di servizio (non nocive e non moleste), edifici pubblici e di interesse pubblico ed edifici per attività terziarie e/o di servizio turistico.

Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali di vendita al dettaglio dovrà essere rispettato quanto riportato al successivo Art. 21 ter "Insediamenti commerciali".

Sono esclusi depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie e ricoveri di animali per allevamento.

Le aree libere di pertinenza dei fabbricati devono essere sistemate a giardino, orto, o pavimentate; non sono ammessi cumuli a cielo libero di materiali e rottami in genere.

Le aree residenziali si distinguono, anche per le specifiche modalità di attuazione, in diverse aree e sub-aree omogenee, di cui ai successivi articoli.

Per tutti gli interventi valgono le prescrizioni dettate dal precedente articolo 6.

- ART. 11 - Area edificata di origine antica di recupero ambientale (C.S.)

E' l'area di "centro storico" individuata ai sensi dell'Art. 81 della L.R. 56/77 e la cui delimitazione è stata approvata dai competenti organi regionali. Tale area inoltre è individuata tra i beni culturali ed ambientali ai sensi dell'Art. 24 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

In tale area gli obiettivi principali sono la conservazione, il risanamento, la ristrutturazione, una migliore utilizzazione ed, in generale, la rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

In essa oltre alle abitazioni sono ammessi negozi al dettaglio, magazzini, depositi, botteghe artigiane (purché non siano cause di molestia), edifici

pubblici e di interesse generale. Nelle aree comprese nell'ambito dell'Addensamento storico rilevante A.1 "evidenziato sulla Tav. 17/VP₁₀ di Variante Parziale n. 10 sono ammesse attività di vendita al dettaglio ai sensi di quanto definito al successivo articolo 21 ter.

Sono esclusi industrie, macelli, scuderie, porcilaie, pollai e ricoveri animali per allevamento, ferme restando le limitazioni previste dall'Art. 216 del Testo Unico Leggi Sanitarie di cui al R.D. 27/71934 n. 1265 e successive modificazioni, nonché quelle norme emanate ed emanate relative alla tutela dell'ambiente e della salute pubblica.

Il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto (concessione od autorizzazione) o tramite Piani di Recupero (P. di R.) o Piani Particolareggiati Esecutivi (P.P.E.) che dovranno sempre essere sottoposti al parere della Commissione Regionale di cui all'articolo 91 bis L.R. 56/77 e s.m.i..

Il P.R.G. sulla Tav. 18/V₂-A "Assetto del Nucleo Antico" individua i tipi di intervento ammessi sui singoli edifici e le soglie d'intervento ammesse tramite Strumento Urbanistico Esecutivo o Concessione diretta.

Gli ambiti degli strumenti attuativi (P. di R. e P.P.E.) saranno definiti, ai sensi dell'Art. 34 comma 2° ed Art. 41 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. mediante delibere consiliari.

Gli ambiti di S.U.E. dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- comprendere tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica;
- essere estesi a tutto l'insieme edilizio caratterizzato da un unico momento costruttivo e comunque da una evidente continuità tipologica.

Il rilascio della concessione è di norma subordinato alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.R. o P.P.E.) fatte salve diverse indicazioni riportate sulla planimetria di progetto in scala 1:1.000 Tav. 18/V₂-A "Assetto del Nucleo Antico", per gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia di tipo (b), come specificati al successivo Art. 34, lettera d);
- utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con l'esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente.

In presenza di P. di R. o P.P.E. è consentita la modifica del tipo di intervento in ristrutturazione edilizia "b", unicamente per gli edifici su cui è già cartograficamente prevista la ristrutturazione edilizia di tipo "a".

In assenza dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi fatte salve diverse indicazioni riportate sulla planimetria di progetto suddetta (tav. 18/V₂-A), interventi diretti di:

- manutenzione ordinaria, precisati al successivo Art. 34, lettera a);
- manutenzione straordinaria, precisati al successivo Art. 34, lettera b);
- restauro e risanamento conservativo, precisati al successivo Art. 34, lettera c);
- ristrutturazione edilizia di tipo (a), precisati al successivo Art. 34, lettera d).

I progetti da attuarsi sia con C.E. singola che mediante S.U.E., debbono comunque rispettare le seguenti modalità:

- le coperture devono essere ricostruite in coppi laterizi piemontesi vecchi di recupero secondo la sagoma ed i particolari architettonici che conservino le caratteristiche tipologiche della zona;
- le finestre, balconi, ingressi, luci, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale non possono, subire alterazioni contrastanti rispetto a quella originaria; in particolare per le facciate prospettanti su strade e spazi pubblici deve essere rispettato l'assetto distributivo delle aperture e delle caratteristiche originarie. Inoltre è consentito soltanto l'uso dei serramenti in legno e chiusure esterne a persiane gelosie alla piemontese (con aletta larga): i balconi dovranno essere eseguiti in lastre di pietra, o legno, se preesistevano di tale tipo; le finestre devono avere davanzali in pietra e stipiti ed architravi in muratura intonacata; i cornicioni devono essere realizzati in legno "a pantalera" con esclusione di rivestimenti in tavolato a vista, oppure in mattoni del tipo sagomato, essi devono avere la sporgenza minima di 50 cm; i canali devono essere in vista, in lamiera verniciata o in rame; i pluviali in lamiera verniciata, in rame o in ghisa; i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli presenti nel centro storico; i nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese" sull'esempio di quelli presenti negli edifici di più antico impianto;
- le volte, se non in condizioni stabili precarie a tutela della pubblica incolumità, devono essere mantenute ed i solai in legno di pregevole fattura devono essere ripristinati con le caratteristiche tipologiche preesistenti;
- è prescritto il mantenimento della pietra a vista delle murature, ove preesistente, intonaci di finitura rustici, ringhiere in ferro conformi al preesistente o se mancanti, non contrastanti con le tipologie di zona;
- non è consentito l'uso, sulla facciata principale e sugli altri prospetti, di rivestimenti di muri o stipiti di finestre e porte in marmo, materiale ceramicato

o similari; fa eccezione l'uso della pietra di Luserna o simile, martellinata per zoccolature, davanzali, soglie o gradini scale esterne;

- in caso di ricostruzione (come consentita dai singoli interventi definiti dall'Art. 34) di muri perimetrali obsoleti non è consentita la modifica dei fili di fabbricazione preesistenti e l'incremento della superficie utile di calpestio;
- in caso di interventi di risanamento e di manutenzione straordinaria delle facciate è fatto obbligo di eliminare i materiali contrastanti con quelli descritti ai punti precedenti; in particolare dovrà essere eliminato e sostituito con materiali conformi alle presenti norme, il rivestimento della "facciata in contrasto tipologico e di materiali" appositamente evidenziata sulla tavola 18/V₂-A, 18/VP₈ e 18/VP₁₀ "Assetto del Nucleo Antico" del fabbricato Cantina Giacomo Borgogno e figli.

Inoltre, per detto fabbricato, ricompreso in area produttiva P.E.2 ed in Nucleo Antico, ogni e qualsiasi intervento edilizio (anche quelli assoggettati a D.I.A.) deve essere sottoposto ad atto di impegno unilaterale o convenzionato con il Comune che regoli, oltre gli aspetti estetici e la riqualificazione architettonica del fabbricato, anche l'assetto generale dell'attività produttiva per quanto riguarda gli accessi, le aree di sosta, di carico, scarico e manovra, definisca le interferenze con le opere pubbliche di urbanizzazione esistenti e/o da migliorare e stabilisca, eventualmente, la partecipazione al programma comunale di attuazione di opere pubbliche di urbanizzazione necessarie.

Per le modalità di attuazione degli interventi sulle facciate degli edifici e sui manufatti ricadenti all'interno del centro storico, così come individuato nelle planimetrie del presente P.R.G.C., si rimanda al Piano del Colore del centro storico e in particolare alle N.T.A. e al Repertorio degli Elementi **quali documenti di indirizzo per l'Ufficio Tecnico e le Commissioni Comunali competenti in materia.**

Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. si dovrà anche prevedere l'eliminazione di tettoie baracche, depositi, accumuli di materiali, ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di concessione, incompatibili con l'ambiente.

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi coperture, infissi e tinteggiature, eliminazione e sgombero di depositi alla rinfusa, di baracche tettoie e simili.

Le destinazioni d'uso sono, di norma, confermate, sono altresì ammesse le trasformazioni che abbiano quale obiettivo finale il recupero della volumetria esistente con nuove destinazioni d'uso consentite dal P.R.G.C.; la variazione è ammessa anche per gli edifici la cui destinazione d'uso, riportata sulla

cartografia del P.R.G. è impropria, o che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la salute pubblica e la tutela dell'igiene.

Infine agli edifici contrassegnati sulla TAV. 18/V₂-A "planimetria di progetto IV - Assetto del Nucleo Antico", è ammesso l'intervento di ampliamento volumetrico senza aumento di superficie coperta, limitato alla chiusura del terrazzo in sostituzione di una superfetazione per l'edificio prospiciente piazza Municipio e per la chiusura del portico in riferimento all'edificio in via Gioberti. Per entrambi gli edifici l'intervento potrà essere attuato mediante concessione singola e, per entrambi gli edifici, si dovranno rispettare tipologie, materiali e morfologie tipiche del centro storico e del fabbricato oggetto dell'intervento.

Per il fabbricato appositamente evidenziato sulla tavola 18/V₂-A è ammessa la chiusura del terrazzo per una superficie di mq. 6,00 per adeguamento igienico-funzionale. L'intervento potrà essere attuato mediante concessione singola e dovranno essere rispettate tipologie e materiali tipici del centro storico.

Per il fabbricato appositamente individuato sulla Tav. 18/VP₅ di Variante Parziale n. 5 è ammessa la chiusura del terrazzo esistente per mq. 10,00 e la sopraelevazione dello stesso sino all'altezza esistente della copertura con la creazione di un nuovo volume di mc. 30. L'intervento potrà essere del tipo diretto con permesso di costruire nel rispetto delle tipologie e materiali tipici del centro storico e del fabbricato oggetto d'intervento.

Per il fabbricato ubicato in Via della Valle, appositamente individuato sulla Tav. 18/VP₆ di Variante Parziale n. 5 è consentita nel cortile interno una nuova costruzione per una autorimessa di superficie coperta di mq. 14 ad un solo piano terreno di altezza utile interna di mt. 2,50. L'intervento potrà essere del tipo diretto con permesso di costruire nel rispetto delle tipologie e materiali tipici del centro storico e del fabbricato oggetto d'intervento e il basso fabbricato non dovrà essere visibile dalle vie comunali.

Per il fabbricato appositamente individuato sulla Tav. 18/VP₆, ubicato in Via Acqua Gelata, è ammessa la ricostruzione della copertura con l'adeguamento dell'altezza di gronda verso l'alto di cm. 60 (sessanta). L'intervento potrà essere del tipo "permesso di costruire diretto" nel rispetto delle tipologie e materiali tipici del centro storico e del fabbricato oggetto d'intervento. Potranno essere realizzati uno o due abbaini delle dimensioni finestrate non superiori a mq. 1,50 ognuno.

Per il fabbricato ubicato all'angolo tra Via V. Emanuele e Via Giolitti qualsiasi intervento dovrà essere attuato avendo cura di preservare l'integrità dell'affresco esistente in facciata, raffigurante "Madonna con bambino" del sec. XV.

Per il fabbricato appositamente evidenziato sulla tavola 18/V₂-A "Assetto del nucleo antico" è ammesso l'intervento di ampliamento volumetrico "una-tantum" di mc. 35 per adeguamento igienico-funzionale, limitato alla parziale chiusura del balcone posto a valle. L'intervento potrà essere attuato mediante concessione singole e si dovranno rispettare tipologie, materiali e morfologie tipiche del centro storico e del fabbricato oggetto dell'intervento. Per tale fabbricato è inoltre ammesso, tramite permesso di costruire diretto, l'ampliamento "una tantum" di

superficie coperta di mq. 35 con un aumento massimo di volumetria pari a mc. 200, massima altezza consentita m. 6.

Il permesso di costruire deve essere assoggettato all'obbligo dei richiedenti di eseguire a proprie spese le opere di sostegno della Via Conforso e di sistemare il muro di sostegno per una lunghezza di m. 10.

Per le tettoie appositamente evidenziate con il numero (6) sulla tavola 18/VP₁₁ "Assetto del Nucleo Antico" di proprietà Canobbio Piero comprese nel complesso esistente lungo Via Acqua Gelata, con permesso di costruire diretto è consentito (oltre la chiusura e la trasformazione d'uso in autorimessa e deposito) anche l'ampliamento di superficie coperta per le medesime destinazioni pari a mq. 31,25. Al fine di favorire la riqualificazione delle limitrofe aree pubbliche, l'intervento relativo alla chiusura delle tettoie esistenti e l'ampliamento devono essere effettuati e conclusi entro mesi dodici dall'entrata in vigore della presente Variante n. 11 e la recinzione di pertinenza a fini di sicurezza lungo il vicolo comunale che discende da Via Acqua Gelata deve essere completata entro mesi tre dall'entrata in vigore della Variante medesima.

Individuazione con il numero (7) sulla medesima Tav. 18/VP "Assetto del nucleo antico" del fabbricato sempre di proprietà Canobbio Piero per il quale è consentita la chiusura del dehor del bar esistente. Detto intervento è vincolato ad un impegno convenzionato con il Comune per definirne l'assetto in funzione della vicinanza delle opere dal confine di proprietà comunale, impegno, che per dare corso alla necessaria riqualificazione ambientale, deve essere sottoscritto entro dodici mesi dall'entrata in vigore della Variante n. 11. La copertura del dehor dovrà coordinarsi con le coperture esistenti in base ad un progetto che preveda l'inserimento ambientale nel contesto esistente e dovranno essere rispettate le tipologie ed i materiali tipici del centro storico.

Nell'ambito di area appositamente segnalato sulla tavola 18/VP₆ "Assetto del Nucleo Antico" è consentita, tramite permesso di costruire diretto, la realizzazione di una tettoia – porticato di superficie coperta di mq. 35; l'intervento dovrà avvenire utilizzando materiali simili a quelli tradizionali del centro storico, dovrà essere richiesto l'assenso del vicino confinante per eventuali costruzioni in confine e dovrà essere concordato con il Comune l'assetto delle aree libere di pertinenza in funzione delle opere di urbanizzazioni Comunali di prossima attuazione.

Per il fabbricato ubicato in Via Donati è consentita la realizzazione di una tettoia di superficie coperta di mq. 32 addossata alla parete sud-ovest; l'intervento potrà avvenire con permesso di costruire diretto e dovranno essere rispettate le tipologie ed i materiali tipici del centro storico.

Per i fabbricati appositamente segnalati sulla Tavola 18/VP₈ "Assetto del Nucleo Antico (1:1.000) con il numero (1) fra Via Roma e Vicolo Scarrone al Foglio V, particelle nn. 69 e 309, di proprietà di Germano Gian Angelo è concesso tramite permesso di costruire diretto, il recupero di volumi esistenti per mc. 350 di cubatura con mutamento di destinazione d'uso ad attività turistica – ricettiva o

commerciale. L'intervento dovrà essere vincolato alla stipula di una convenzione con il Comune che contempra la realizzazione di posti auto secondo gli standards previsti dall'Art. 21 L.R. 56/77 come normati all'Art. 9 delle presenti N.T.A. e regoli la possibilità di accesso direttamente da Via Acqua Gelata / Piazza Colbert.

Per il fabbricato appositamente segnalato sulla Tavola 18/VP₈ "Assetto del Nucleo Antico (1:1.000)" con il numero (2) in Via Acqua Gelata, al Foglio V, n. 106, di proprietà di Mazzocchi Giuseppe ad uso ristorante detto "Osteria La Cantinella" è concesso tramite permesso di costruire diretto, l'ampliamento sino a mq. 20 sull'attiguo terreno di pertinenza per un corpo ad un solo piano terreno aderente al fabbricato principale per esigenze di adeguamento igienico-sanitario indispensabile all'attività con l'obbligo di utilizzare materiali tradizionali del Centro storico compreso il laterizio tipico oppure in elementi metallici (in ferro, ghisa o simili) purché questi ultimi considerati consoni all'ambiente circostante. L'intervento dovrà essere vincolato alla stipula di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, che regoli il rapporto per l'edificazione in confine con la proprietà comunale e l'indennità da corrispondere al Comune, regoli gli accessi ed ogni altro rapporto nell'interesse generale e garantisca la tutela dell'inserimento ambientale.

Per il fabbricato appositamente segnalato sulla Tavola 18/VP₈ "Assetto del nucleo antico (1:1.000)" con il numero (3) in Via Conforso, distinto in mappa al foglio V, n. 180, di proprietà di Vacca Daniela è concesso tramite permesso di costruire diretto, oltre il risanamento conservativo già previsto anche l'ampliamento di circa mq. 11 del terrazzo esistente prospiciente Via Conforso e la sottostante realizzazione di posti auto coperti mantenendo l'allineamento fissato dai due fabbricati confinanti. L'intervento dovrà essere vincolato ad accordo convenzionato con il Comune che garantisca la riqualificazione ambientale dell'area ed il nuovo assetto lungo la pubblica via.

Per il fabbricato appositamente segnalato sulla Tavola 18/VP₁₁ "Assetto del Nucleo Antico (1:1.000)" con il numero (4) in Via Conforso, distinto al foglio V, n. 176, di proprietà Volpi Francesco, è consentito, tramite permesso di costruire diretto, l'intervento di demolizione completa, successiva ricostruzione ed ampliamento minimo sino ad una cubatura di mc 110 assoggettato ad accordi convenzionati con il Comune che prevedono la demolizione completa del terrapieno prospiciente Via Conforso per l'ampliamento del tratto stradale con cessione dell'area necessaria al Comune, l'innalzamento minimo della linea di gronda sul lato Via Conforso operando la ridefinizione della copertura da una a due falde (in modo che il colmo della nuova copertura non superi il punto più alto della copertura esistente), la realizzazione di posti auto coperti nel piano seminterrato a quota Via Conforso e la riqualificazione ambientale dell'area. L'applicazione delle norme e prescrizioni di cui sopra è subordinata alla definizione e sottoscrizione dell'accordo convenzionale con il Comune entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente Variante Parziale n. 11.

Per il fabbricato appositamente segnalato sulla Tavola 18/VP₈ "Assetto del nucleo antico (1:1.000)" in Via Conforso di proprietà Nizzi – Coppi è

concessa tramite permesso di costruire diretto, la realizzazione di uno o due posti auto per parcheggio all'interno del giardino di case funzionali all'abitazione esistente. L'ubicazione specifica dell'area di parcheggio e le modalità di attuazione (materiali e forme architettoniche) dovranno essere definite da apposita Convenzione con il Comune che regoli, anche l'accesso all'area, l'innesto con la pubblica via, la sostenibilità e l'integrazione ambientale dell'intervento nel contesto circostante.

Per il fabbricato appositamente segnalato con il numero (8) sulla Tav. 18/VP₁₁ "Assetto del nucleo antico" di proprietà Cravero Nella – Abbona è consentita, tramite permesso di costruire diretto, per riqualificazione ambientale, la ricostruzione della veranda – soggiorno esistente di superficie coperta mq. 40 utilizzando materiali esterni murari tipici del centro storico e ricostruendo la copertura con pendenze, materiali e caratteristiche tradizionali. Potrà sempre la Commissione Edilizia dettare, in fase di esame, progetto, prescrizioni e disposizioni a tutela dell'ambiente e delle caratteristiche storiche circostanti.

Per il fabbricato, appositamente individuato sulla Tav. 18/VP₁₅ "Assetto del Nucleo Antico" di Variante Parziale n. 15, di proprietà Oderda – Mellano (Foglio n. 5 particella 151) ubicato all'angolo di Via C. Battisti e Via V. Emanuele, è consentito con p. di c. diretto l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo A con la rimozione e ricostruzione della copertura mediante il prolungamento della stessa sino a coprire il terrazzo esistente al fine di riqualificare esteticamente la copertura stessa con l'eliminazione delle doppie pendenze di falda attualmente esistenti ed al fine di risanare igienicamente il fabbricato dalle infiltrazioni d'acqua. L'intervento è vincolato ad una sopraelevazione della attuale linea di colmo di cm. 60 (necessaria a consolidare e radicare gli appoggi del tetto ed a cerchiarli per resistere alle azioni sismiche) ed all'esecuzione della falda con pendenza tale da ottenere una altezza di gronda della copertura del terrazzo non più alta di mt. 2,40 misurata dall'attuale pavimento del terrazzo stesso. Le due falde contrapposte dovranno per motivi estetici mantenere rigorosamente la stessa pendenza rispettando in termini di ornato architettonico la soluzione estetica sulla quale si è già espressa positivamente nella seduta del 29.03.2012 la Commissione Intercomunale del paesaggio. Devono essere impiegati materiali esterni consentiti nel nucleo antico dalle N.T.A. vigenti di P.R.G.C.

In ogni caso il Comune potrà, in sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione, indicare gli interventi sugli immobili, aree e complessi edilizi, che, in aggiunta alle indicazioni di P.R.G., dovranno essere subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.

Non sarà ammessa in alcun caso la realizzazione di recinzioni cieche per nuove delimitazioni fondiarie.

Nelle aree comprese nell'ambito A.1. "Addensamento storico rilevante" sono ammesse attività di vendita al dettaglio previa verifica della compatibilità territoriale definita dalla tabella A allegata al successivo articolo 21 ter.

Ogni intervento dovrà rispettare le prescrizioni contenute nel successivo articolo 21 ter.

- ART. 12 - Edifici di interesse storico artistico

Gli edifici di carattere storico-artistico sono quelli individuati sulla cartografia di Piano Regolatore Generale definitivo.

Su tali edifici e comunque su quelli compresi negli elenchi di cui alle leggi n. 1497 del 29/6/1939 e n. 1089 dell'1/6/1939, qualunque sia la zona in cui sono inseriti, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui all'ottavo comma dell'art. 24 della L.R. 56/77.

Non sono assolutamente ammesse variazioni delle quote degli orizzontamenti, della forma e delle tipologie delle strutture nonché della posizione delle scale.

Per gli edifici vincolati a norma della legge 1089 del 1939 ogni tipo di intervento è subordinato al parere della competente Soprintendenza Regionale.

- ART. 13 - Aree residenziali sature di vecchio impianto (R.V.)

Il P.R.G.C. individua come tali le parti del territorio comunale occupato perlopiù da insediamenti di vecchio impianto, che non presentano rilevanze storico-artistiche, ma esclusivamente una certa coerenza delle tipologie edilizie, dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati, con frammistione di attività residenziali, commerciali ed artigianali e che comunque presentano un indice di densità tale che possono ritenersi ormai sature dal punto di vista edificatorio.

In esse il P.R.G. propone, con l'inserimento di zone adibite a spazio pubblico, il miglioramento dell'impianto urbanistico attuale, finalizzato ad una più elevata qualità dell'ambiente.

L'attuazione delle previsioni del P.R.G. avverrà, di norma, con intervento diretto da parte del Comune per il miglioramento delle opere tecniche ed infrastrutturali, nonché per l'attuazione delle aree verdi di isolato e di arredo urbano.

Le aree libere saranno inedificabili e convenientemente sistemate a prato, giardino, orto e pavimentate, è vietata la formazione di depositi ed accumuli di materiali.

Le previsioni del P.R.G. si attuano, di norma, con interventi diretti tramite concessione od autorizzazione salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati o Piani di Recupero) quando le infrastrutture tecniche e sociali delle aree risultano insufficienti o quando sia necessaria una ristrutturazione del tessuto urbanistico esistente ossia la demolizione e ricostruzione estesa ad un fabbricato plurifamiliare o ad un complesso di fabbricati, con il mantenimento della volumetria esistente.

Gli interventi diretti, ammessi sugli edifici esistenti, sono esclusivamente i seguenti:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) demolizioni superfetazioni;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione interna senza aumento delle superfici utili di calpestio;
- 5) variazioni di destinazione d'uso compatibili con le strutture esistenti degli edifici;
- 6) realizzazione volumi tecnici per installazione impianti tecnologici e igienico-sanitari alle abitazioni;
- 7) sistemazioni esterne delle aree di pertinenza degli edifici, ivi comprese le recinzioni;
- 8) ampliamenti e sopraelevazioni una-tantum di edifici esistenti, fino ad un aumento massimo del 20% del volume residenziale esistente salvo il rispetto delle prescrizioni delle tabelle di zona; tali sopraelevazioni non potranno essere applicate nel caso in cui determinino il superamento del numero dei piani esistenti negli edifici circostanti appartenenti alla stessa area normativa;
- 9) demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nel rispetto delle dimensioni del perimetro (inteso come somma di tutti i lati) e di altezze preesistenti per fabbricati unifamiliari, salva la verifica della volumetria massima che non dovrà comunque superare quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario esistente. Fanno eccezione, ai limiti sopra definiti, i fabbricati appositamente segnalati sulla tavola 17/V₂-A da recuperare ad edilizia economica e popolare ai sensi della L. 457/78, per i quali è consentita la sopraelevazione di un piano con un aumento complessivo di cubatura pari a mc. 750; tale sopraelevazione potrà avvenire mantenendo le distanze dai confini

e dai fabbricati adiacenti pari a quelle preesistenti; le eventuali modifiche planimetriche dovranno rispettare le norme in materia di distanze definite dal Codice Civile;

- 10) è applicabile il disposto di cui al successivo art. 36;
- 11) per l'edificio appositamente individuato in cartografia sulla tavola 17/V₂-A "Planimetria di Progetto III" e sulla Tavola 17/VP₈ "Planimetria di progetto III – Assetto del Capoluogo e della Fraz. Vergne (1:2.000)" di Variante Parziale n. 8 al F. n. 5 mappale 37 e 417 è consentito un apporto "una tantum" di nuova cubatura pari a 480 mc.; l'intervento potrà essere eseguito sull'area in proprietà in deroga a quanto prescritto dal 4° comma del presente articolo; Inoltre l'intervento dovrà rispettare la distanza dai confini pari a quella esistente, ossia osservare l'allineamento esistente sia verso i confini privati sia verso il vicolo comunale oppure essere eseguito in confine addossato alle preesistenze, non superare l'altezza massima di 8,00 mt. e potrà occupare spazi liberi lungo il perimetro del cortile di proprietà. Dovranno essere impiegati materiali e forme architettoniche tradizionali come quelle del centro storico;
- 12) per l'edificio in Via dell'Asilo (ex Via Monforte) appositamente individuato in cartografia sulla Tavola 17/VP₅ "Planimetria di progetto III" è consentita la realizzazione di una autorimessa privata di superficie coperta di mq. 20 mantenendo il filo di fabbricazione fissato dal muro di proprietà esistente lungo la Via pubblica;
- 13) per l'edificio appositamente contrassegnato in colorazione rossa sulla Tav. 17/VP₁₂ "Planimetria di progetto III – Assetto del Capoluogo e della Fraz. Vergne (1:2.000)" di Variante Parziale n. 12 in area (R.V.) di proprietà Mazzocchi Renata (Foglio n. 5 particella 208) è consentito l'apporto di nuova cubatura di mc. 100 (oltre quella già ammessa dal P.R.G.C. vigente) per adeguamento igienico – funzionale con sopraelevazione e chiusura di terrazzo esistente ed un lieve aumento della superficie coperta in deroga a preesistente. L'intervento è vincolato al risanamento della facciata, all'impiego di materiali esterni e tipologie architettoniche simili a quelli del Centro Storico, al contenimento dell'altezza in quelle esistenti della parte più alta del fabbricato ed all'aumento lieve della superficie coperta esistente che dovrà essere determinato dalla Commissione Edilizia e dal Comune in base alla situazione in essere in rispetto ai confini ed ai fabbricati secondo le norme del Codice Civile ed alla viabilità esistente. L'intervento, inoltre, è vincolato al pagamento al Comune dell'importo offerto all'Asta Pubblica bandita in data 12.02.2010 di cui alla D.G.C. n. 03 del 19.01.2010 per l'acquisto della cubatura di mc. 100;
- 14) per l'edificio appositamente contrassegnato con il numero (4) sulla Tav. 17/VP₁₂ "Planimetria di progetto III – Assetto del Capoluogo e della Fraz. Vergne (1:2.000)" di Variante Parziale n. 12 in area (R.V.) di proprietà Ricca – Marengo (Foglio n. 5 particelle 251 e 248) è consentito l'apporto di una cubatura di mc. 150 (oltre quella già ammessa dal P.R.G.C. vigente) di cui alla suddetta Variante

parziale n. 12 e l'ulteriore apporto di nuova maggior cubatura di mc. 200 di cui alla Variante parziale n. 18, mediante l'intervento diretto di ristrutturazione con ampliamento, sopraelevazione e parziale demolizione delle parti degradate e con arretramento del filo di fabbricazione esistente in rispetto alla strada Provinciale (Via Monforte). L'intervento è vincolato alla stipula di convenzione con il Comune con la quale i proprietari si impegnano a demolire e ricostruire con arretramento del filo di fabbricazione esistente dalla strada Provinciale (Via Monforte) allo scopo di migliorare la sicurezza del traffico e a migliorare la viabilità sia veicolare che pedonale nell'attiguo incrocio; inoltre, il filo di costruzione dell'interrato potrà essere realizzato sul medesimo filo della nuova costruzione in elevazione fuori terra. Si impegnano a mantenere il filo di fabbricazione esistente sulla Piazza Cabutto (già detta Piazza nuova) ed a contenere la sopraelevazione delle attuali linee di gronda in relazione all'altezza degli edifici adiacenti. La convenzione dovrà, anche, contenere la definizione dell'arretramento da concordare con il Comune e la Provincia e l'obbligo di attuare a spese dei proprietari la sistemazione delle aree libere dall'arretramento siano esse a viabilità veicolare che pedonale. Dovranno, inoltre, essere impiegati materiali e tipologie architettoniche tradizionali similari a quelle delle aree del Centro Storico. L'intervento, inoltre, è vincolato al pagamento al Comune dell'importo offerto dell'Asta pubblica bandita in data 12.02.2010 di cui alla D.G.C. n. 03 del 19.01.2010 per l'acquisto della cubatura di mc. 150 e dell'ulteriore cubatura di mc. 200;

- 15) nella parte di area (R.V.) ampliata sulla Tav. 17/VP₁₄ "Assetto del Capoluogo e della Fraz. Vergne (1:2.000)" con la Variante Parziale n. 14, sui mappali n. 235 e n. 235b di proprietà Azienda Agricola Camerano Vittorio è consentita la costruzione di fabbricato – tettoia aperta di superficie coperta non superiore a mq. 160 in deroga al rapporto di copertura esistente attuale sull'area di proprietà. L'altezza del fabbricato deve comprendere un solo piano fuori terra di altezza idonea all'espletamento della attività connessa alla produzione, lavorazione e deposito prodotti vitivinicoli. Devono essere impiegate tipologie edilizie e materiali consoni alla edilizia tradizionale dell'area satura di vecchio impianto (R.V.);
- 16) per il fabbricato, appositamente individuato con il numero (8) sulla Tav. 17/VP₁₇ "Assetto del Capoluogo e della Fraz. Vergne (1:2.000)" di Variante Parziale n. 17 di proprietà Fontana Michelina, ubicato in area (R.V.) in Via Alba, n. 5 (Foglio Catastale n. 5 mappale 67 sub 14), viene consentito un apporto di nuova maggior cubatura di mc. 135 per mutamento d'uso da locali tecnici a locale per attività commerciale in ampliamento di quello già esistente. L'intervento è vincolato all'acquisto della maggior cubatura messa in vendita dal Comune secondo l'asta pubblica bandita ed al pagamento dell'importo offerto.

Nell'area è fatto divieto in tutti i tipi di intervento di:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, ringhiere, ecc.);

- sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali in legno o pietra, con elementi di altro materiale;
- sostituire le coperture in coppi con materiali di diverse caratteristiche;
- usare nelle parti in vista dell'edificio materiali, colori, elementi costruttivi di qualunque tipo, diversi da quelli preesistenti o da quelli tradizionali.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

- contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà provvedere nell'area di pertinenza dell'intervento, alla sistemazione definitiva delle pavimentazioni, degli spazi a verde, per giardini od orti privati;
- contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche, sopraelevazioni ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenuta, in sede di rilascio della concessione, incompatibile con l'ambiente;
- per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi e tinteggiature, eliminazione e sgombero di depositi alla rinfusa, di baracche, tettoie e simili;
- le esigenze aggiuntive delle abitazioni esistenti potranno essere soddisfatte anche mediante il recupero dei volumi annessi alla residenza quali loggiati, porticati, fienili e stalle.

In ogni caso:

- non è ammessa la creazione di nuove scale aggettanti rispetto al filo dei balconi o formanti maniche interne;
- la chiusura dei volumi riutilizzati dovrà essere effettuata senza alterare i caratteri tipologici della preesistenza. In particolare in presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico la loro chiusura potrà essere effettuata mediante vetrata interna che lasci chiaramente in vista il disegno di facciata originario;
- il tamponamento con muratura dovrà essere eseguito nello stesso materiale delle preesistenze (pietra, mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata);
- le coperture dovranno essere di tipo tradizionale con sporgenza realizzate in travi lignee passafuori lasciati a vista, eventualmente rifiniti sulla facciata superiore con tavole di legno; oppure con cornicione sagomato in muratura;

- eventuali nuovi balconi dovranno essere realizzati con tecniche e disegno tradizionali ed avere un aggetto non superiore a mt. 1,20;
 - le aperture dovranno avere taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti e persiane in legno;
 - le sopraelevazioni massime consentite sono pari a cm. 80 e potranno avvenire, **in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati fissate nelle tabelle di zona**, fatti salvi i diritti di terzi, sul filo dell'edificazione esistente e comunque nel rispetto della distanza minima fissata dall'Art. 873 del Codice Civile pari a mt. 3,00. **Altresì gli ampliamenti consentiti dal piano potranno avvenire in deroga alle distanze fissate sulle tabelle di zona**, sul prolungamento dei fili di fabbricazione esistenti ossia con il rispetto della minima distanza da confini e fabbricati preesistenti. Dette deroghe dovranno tuttavia essere sottoposte a deliberazione del C.C. per gli edifici che prospettano su strade e spazi pubblici.
- 15) Le esigenze supplementari per superfici di deposito, magazzino, sosta, coperta, potranno essere soddisfatti mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie purché siano rispettate le seguenti condizioni:
- il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salve le norme successive;
 - la nuova costruzione non potrà superare i 60 mq. di superficie coperta e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, struttura del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;
 - la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore ad 1/2 della totale superficie fondiaria;
 - l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti; in diretto di riferimenti l'altezza ammessa è mt. 3,00 su di un unico piano;
 - la distanza dell'edificio da pareti finestrate dovrà essere non minore di 10 mt.; i bassi fabbricati possono essere a confine salvo le distanze da pareti finestrate fissate dal codice civile;
 - sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

Ogni intervento dovrà rispettare tutte le prescrizioni relative alle aree appartenenti alla “Classe di edificabilità II”, contenute nei successivi artt. 28 e 33 dovranno inoltre essere rispettate le relative prescrizioni contenute nella “Relazione geologico-tecnica generale” redatta dal geologo Orlando Costagli.

Nelle aree comprese nell’ambito A.1. “Addensamento storico rilevante” sono ammesse attività di vendita al dettaglio previa verifica della compatibilità territoriale definita dalla tabella A allegata al successivo articolo 21 ter. Ogni intervento dovrà rispettare le prescrizioni contenute nel successivo articolo 21 ter.

- ART. 14 - Aree residenziali sature di recente edificazione (R.E.)

Sono le aree il cui tessuto edilizio è di epoca recente o già recuperato ai fini residenziali o in cui interventi di ristrutturazione puntuale non comportano aumento del carico urbanistico essendo l’attuale capacità insediativa esaurita.

In esse il P.R.G. propone, con l’inserimento di zone adibite a spazio pubblico, il miglioramento dell’impianto urbanistico attuale, finalizzato ad una più elevata qualità dell’ambiente. In tali aree il P.R.G.C. conferma la volumetria esistente secondo l’indice di densità fondiaria riportato nelle tabelle di zona.

L’attuazione delle previsioni del P.R.G. avverrà, di norma, con intervento diretto da parte del Comune per il miglioramento delle opere tecniche ed infrastrutturali, nonché per l’attuazione delle aree verdi di isolato e di arredo urbano.

Le aree libere saranno inedificabili e convenientemente sistemate a prato, giardino, orto e pavimentate; in esse è vietata la formazione di depositi, accumuli di materiali, baracche, tettoie e similari.

Le previsioni del P.R.G. si attuano, di norma, con interventi diretti tramite concessione od autorizzazione salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati o Piani di Recupero) quando le infrastrutture tecniche e sociali delle aree risultano insufficienti o quanto sia necessaria una ristrutturazione del tessuto urbanistico esistente ossia la demolizione e ricostruzione estesa ad un fabbricato plurifamiliare o ad un complesso di fabbricati.

Gli interventi diretti, ammessi sugli edifici esistenti, sono esclusivamente i seguenti:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) demolizioni superfetazioni;
- 3) restauro e risanamento conservativo;

- 4) ristrutturazione interna senza aumento delle superfici utili di calpestio;
- 5) variazioni di destinazione d'uso compatibili con le strutture esistenti degli edifici;
- 6) realizzazione volumi tecnici per installazione impianti tecnologici e igienico-sanitari alle abitazioni;
- 7) sistemazioni esterne delle aree di pertinenza degli edifici, ivi comprese le recinzioni;
- 8) ampliamenti e sopraelevazioni una-tantum; di edifici esistenti, fino ad un aumento massimo del 20% del volume esistente residenziale, salvo il rispetto delle prescrizioni delle tabelle di zona e con un rapporto max di copertura pari ad $\frac{1}{2}$;
- 9) è applicabile il disposto di cui al successivo Art. 36;
- 10) demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nel rispetto delle dimensioni del perimetro (inteso come somma di tutti i lati) e di altezza preesistenti per fabbricati unifamiliari, salva la verifica della volumetria massima che non dovrà comunque superare quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario;
- 11) si prevede un apporto "una tantum" di nuova cubatura edificabile di mc. 300 per ciascuno dei due edifici adiacenti appositamente contrassegnati in cartografia sulla Tav. 17/V₂-A – Planimetria di Progetto III nell'ambito R.E.₁ del Capoluogo;
- 12) per il fabbricato appositamente contrassegnato con il numero (1) sulla Tav. 17/VP₁₁ "Assetto del Capoluogo e della Frazione Vergne (1:2.000)" di Variante Parziale n. 11 in area R.E.₁ del Capoluogo di proprietà Mozzone Giovanni, è consentito tramite piano di recupero o P.E.C., la demolizione completa del fabbricato abitativo e del fabbricato produttivo e magazzino e loro ricostruzione ad uso abitativo, turistico e commerciale con il recupero della cubatura esistente, ridistribuendola per quanto possibile anche lungo Via Acqua Gelata verso l'edificio del vicino confinante. Nella cubatura esistente potrà essere conteggiato il volume dell'attuale terrapieno sul lato verso Via Alba sottostante l'attuale fabbricato, nel senso che nella nuova costruzione il piano a livello Piazza Colbert potrà estendersi all'intero corpo principale della nuova costruzione. L'intervento progettuale al fine della riqualificazione ambientale dell'area e l'inserimento nel contesto edificato dovrà prevedere un'altezza inferiore a quella del fabbricato preesistente (riferita all'attuale massimo vertice) di almeno metri uno e contenere il fabbricato nei tre piani realizzabili (compresi il piano terreno verso la piazza e gli eventuali locali mansardati) e contenere la parte del fabbricato in aderenza a quello esistente del vicino confinante ad un'altezza massima di mt. 7,00 calcolata dal livello di Piazza Colbert. La convenzione di P.E.C. o P. di R. dovrà recepire gli accordi con il Comune circa la tutela delle confinanti aree comunali, la realizzazione di opere di urbanizzazione, la riqualificazione ambientale dell'area, circa la sistemazione di aree a ridosso delle aree pubbliche e circa la cessione gratuita di aree da definire all'atto della presentazione dello S.U.E. per allargamento della sede viabile o per altri servizi comunali. L'applicazione della presente normativa è subordinata alla definizione e sottoscrizione dell'accordo convenzionale con il Comune entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente Variante n. 11. Nell'intervento dovranno

essere usati i materiali esterni e le tipologie architettoniche dettate dall'Art. 6 delle N.T.A. vigenti;

- 13) il presente punto, riguardante l'apporto di cubatura di mc. 420 sul fabbricato Foglio n. 1 particella 185 di proprietà Soc. Semplice Giada, proposto con la Variante Parziale n. 14, si intende stralciato con Variante Parziale n. 15.

Nel lotto edificabile compreso nell'area R.E.4 della fraz. Vergne sono consentiti, con concessione singola, la nuova costruzione nel rispetto dei parametri contenuti nella tabella di zona relativa (n. 6) e la demolizione del fabbricato esistente.

Nell'area è fatto divieto in tutti i tipi di intervento di:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, ringhiere, ecc.);
- sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali in legno o pietra, con elementi di altro materiale;
- sostituire le coperture in coppi con materiali di diverse caratteristiche;
- usare nelle parti in vista dell'edificio materiali, colori, elementi costruttivi di qualunque tipo, diversi da quelli preesistenti o da quelli tradizionali.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

- contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà provvedere nell'area di pertinenza dell'intervento, alla sistemazione definitiva delle pavimentazioni, degli spazi a verde, per giardini od orti privati;
- contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche, sopraelevazioni ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenuta, in sede di rilascio della concessione, incompatibili con l'ambiente;
- per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi e tinteggiature;
- le esigenze aggiuntive delle abitazioni esistenti potranno essere soddisfatte anche mediante il recupero dei volumi ammessi alla residenza quali loggiati, porticati, fienili e stalle.

In ogni caso:

- non è ammessa la creazione di nuove scale aggettanti rispetto al filo dei balconi o formanti maniche interne;

- la chiusura dei volumi riutilizzati dovrà essere effettuata senza alterare i caratteri tipologici della preesistenza. In particolare in presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico la loro chiusura potrà essere effettuata mediante vetrata interna che lasci chiaramente in vista il disegno di facciata originario;
- il tamponamento con muratura dovrà essere eseguito nello stesso materiale delle preesistenze (pietra, mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata);
- le coperture dovranno essere di tipo tradizionale con sporgenze realizzate in travi lignee passafuori lasciati a vista, eventualmente rifiniti sulla facciata superiore con tavole di legno; oppure con cornicione sagomato in muratura;
- eventuali nuovi balconi dovranno essere realizzati con tecniche e disegno tradizionali ed avere un aggetto non superiore a mt. 1,20;
- le aperture dovranno avere taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti e persiane in legno;
- le sopraelevazioni potranno avvenire, in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati fissate nelle tabelle di zona, fatti salvi i diritti di terzi, sul filo dell'edificazione esistente. Altresì gli ampliamenti consentiti dal piano potranno avvenire in deroga alle distanze fissate sulle tabelle di zona, lungo i fili di fabbricazione esistenti. Dette deroghe dovranno tuttavia essere sottoposte a deliberazione del C.C. per gli edifici che prospettano su strade e spazi pubblici.

Le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salve le norme successive;
- la nuova costruzione non potrà superare i 60 mq. di superficie coperta e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, struttura del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;
- la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore ad ½ della totale superficie fondiaria;
- l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti; in difetto di riferimenti l'altezza massima ammessa è mt. 3,00 su di un unico piano con un max di mt. 4,50 per i locali degli edifici produttivi e artigianali annessi;

- la distanza dell'edificio da pareti finestrate dovrà essere non minore di 10 mt.: i bassi fabbricati definiti dal successivo articolo 39, possono essere ubicati a confine salvo le distanze da pareti finestrate fissate dal codice civile;
- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, coperture) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

Per ogni intervento dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nei successivi artt. 28 e 33 e nella "Relazione geologico-tecnica generale" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli.

- ART. 15 - Aree residenziali esistenti e di completamento (R.C.)

Le aree residenziali esistenti e di completamento sono le zone urbanizzate destinate, nel rispetto delle previsioni del P.R.G., dei vincoli ed indici contenuti nelle N.T.A. e nelle relative Tabelle di Zona, prevalentemente alla residenza.

In esse sono ammessi usi sussidiari ed attività compatibili con la destinazione abitativa di cui al precedente Art. 10.

Le previsioni del P.R.G. si attuano, di norma, con interventi diretti tramite concessione o autorizzazione, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati o Piani di Recupero) quando le infrastrutture tecniche e sociali delle aree risultano insufficienti o quando sia necessaria una ristrutturazione del tessuto urbanistico esistente ossia la demolizione e ricostruzione estesa ad un fabbricato plurifamiliare o ad un complesso di fabbricati.

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate in sede di formazione di Programma Pluriennale di Attuazione ai sensi dell'Art. 32, 2° comma e Art. 34, 1° comma della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

In assenza di strumento attuativo e nel rispetto delle presenti norme e delle tabelle allegate, è consentito operare con concessione singola nei casi seguenti:

- 1) interventi sui fabbricati esistenti:
 - adeguamento igienico sanitario e di altezza dei piani preesistenti, nei limiti di cui al successivo Art. 36;
 - ricostruzione senza alterazione di volumetria, salvo per quanto previsto al punto precedente;

- parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
- demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nel rispetto delle dimensioni del perimetro (inteso come somma di tutti i lati) e di altezza preesistenti per i fabbricati unifamiliari salva la verifica della volumetria massima che non dovrà comunque superare quella risultante dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario;
- utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo (con esclusione tassativa delle tettoie) quando tali strutture tecniche siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente;
- modesti ampliamenti, anche in sopraelevazione, delle unità abitative, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della volumetria residenziale esistente, comunque non superiore a 60 mc. per unità abitative, con un aumento di volumetria complessivo per i fabbricati plurifamiliari non superiore a mc. 240. Per gli ampliamenti sono fatte salve le prescrizioni fissate dalle tabelle di zona inerenti le distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade. Per le sopraelevazioni qualora l'altezza preesistente sia superiore a quella fissata dalle tabelle di zona, la sopraelevazione stessa dovrà essere contenuta nel limite di 80 cm. e potrà avvenire sui fili di fabbricazione esistenti; in tal caso le sopraelevazioni non dovranno determinare un incremento del numero di piani esistenti;
- demolizione e ricostruzione della tettoia esistente in area R.C.₃ ad un piano seminterrato, di proprietà Eredi Mascarello Bartolo, appositamente individuata sulla Tav. 17/VP₉ "Assetto del Capoluogo e Fraz. Vergne (1:2.000)" e suo ampliamento in superficie coperta sino a mq. 65 sul mappale n. 84 e terreno a valle adiacente, foglio V come consentito dal comma successivo. La ricostruzione e l'ampliamento eventuale dovrà avvenire entro l'allineamento fissato dal fabbricato principale in rispetto al ciglio della strada Provinciale. Eventuali oggetti dovranno rientrare nel suddetto allineamento. L'intervento diretto dovrà comunque, essere vincolato ad una convenzione stipulata con il Comune per definire e partecipare al programma comunale di attuazione di opere pubbliche di urbanizzazione nella zona;
- recupero di corpi obsoleti e in degrado ambientale del fabbricato esistente in area R.C.₃ di proprietà Raviola Giuseppe, Raviola Maura e Patrito Maria, appositamente individuato sulla Tav. 17/VP₉ "Assetto del Capoluogo e Frazione Vergne (1:2.000)" lungo la strada Provinciale ed ampliamento dello stesso fabbricato (da lato di valle opposto alla strada suddetta) per una maggior cubatura di mc. 360 (oltre la maggiorazione già prevista della normativa vigente). L'intervento diretto dovrà, comunque, essere assoggettato ad una convenzione con il Comune a tutela di interessi generali comunali nell'ambito del programma di riqualificazione urbana di tutta l'area a valle di Piazza Colbert, riqualificazione che comporta opere di natura sia pubblica e sia privata da concordare con il Comune stesso. Dovranno essere usate tipologie architettoniche ed impiegati materiali esterni

similari a quelli in uso nelle aree di Nucleo Antico e di recupero ambientale (Centro storico);

- apporto di nuova cubatura suppletiva di mc. 200 (oltre la maggiorazione già ammessa dal P.R.G.C. vigente) sul fabbricato in area R.C.₃ appositamente contrassegnato con il numero (3) sulla Tav. 17/VP₁₂ “Planimetria di progetto III – Assetto del Capoluogo e della Fraz. Vergne (1:2.000)” di Variante Parziale n. 12 di proprietà Cantina Mascarello di Mascarello Bartolo e C. Società Semplice (Foglio n. 5 particelle n. 84, n. 1383, n. 1385 e n. 1386), per consentire l’intervento di ristrutturazione e sopraelevazione di corpo seminterrato esistente. L’intervento è vincolato al mantenimento in sopraelevazione dell’attuale filo di fabbricazione esistente su tutti i lati ed in rispetto al ciglio della Strada Provinciale, al non superamento dell’altezza massima esistente del corpo più alto del fabbricato, all’impiego di materiali esterni e tipologie architettoniche similari alla preesistenza e potrà avvenire, in riferimento alla proprietà Comunale in deroga alle distanze dai confini previste dal P.R.G.C. e dal Codice Civile. L’intervento, inoltre, è vincolato al pagamento al Comune dell’importo offerto all’Asta Pubblica bandita in data 12.02.2010 di cui alla D.G.C. n. 03 del 19.01.2010 per l’acquisto della cubatura di mc. 200;
- apporto “una tantum” di nuova cubatura suppletiva di mc. 400 nell’ambito di area R.C.₁ appositamente evidenziato sulla Tav. 17/VP₁₂ “Planimetria di Progetto III – Assetto del Capoluogo e della Fraz. Vergne (1:2.000)” di Variante Parziale n. 12 al foglio n. 3 mappali n. 70 e n. 279 per consentire, tramite l’ampliamento e la sopraelevazione di autorimessa esistente di proprietà Foglio Sergio la realizzazione di un fabbricato di residenza unifamiliare. L’intervento dovrà rispettare i parametri di distanza e di altezza fissati dalla relativa tabella n. 7/VP₁₂ di zona ed è vincolata al pagamento al Comune dell’importo offerto all’Asta Pubblica bandita in data 12/02/2010 di cui alla D.G.C. n. 03 del 19.01.2010 per l’acquisto della cubatura di mc. 400;
- apporto di nuova cubatura suppletiva di mc. 150 (oltre quella già ammessa dal P.R.G.C. vigente) sul fabbricato in area R.C.₅ appositamente contrassegnato con il numero (5) sulla Tav. 17/VP₁₂ “Planimetria di progetto III – Assetto del Capoluogo e della Fraz. Vergne (1:2.000)” di Variante Parziale n. 12 di proprietà Tortone Valeria (Foglio n. 9 particella n. 373), per consentire l’intervento di ampliamento per esigenze igieniche - funzionali. L’intervento è vincolato al mantenimento dell’attuale altezza del fabbricato esistente, al rispetto dei parametri di distanza dal ciglio della Strada Provinciale, di distanza dai confini e dai fabbricati fissati dalla relativa tabella di zona ed all’impiego di materiali esterni e tipologie architettoniche similari alla preesistenza. L’intervento, inoltre, è vincolato al pagamento al Comune dell’importo offerto all’Asta Pubblica bandita in data 12.02.2010 di cui alla D.G.C. n. 03 del 19.01.2010 per l’acquisto della cubatura di mc. 150;
- apporto di nuova cubatura suppletiva di mc. 50 (oltre la maggiorazione già ammessa dal P.R.G.C. vigente) sul fabbricato in area R.C.₁ appositamente contrassegnato con il numero (6) sulla Tav. 17/VP₁₄ “Planimetria di progetto III – Assetto del Capoluogo e della Frazione Vergne (1:2.000)” di Variante

Parziale n. 14 di proprietà Grimaldi Ferruccio al Foglio n. 3 mappale n. 337 in Via L. Einaudi, per consentire l'intervento di ampliamento per esigenze funzionali. L'intervento è vincolato al rispetto delle altezze e delle distanze fissate sulla relativa Tabella di zona. Inoltre, l'intervento è vincolato al pagamento al Comune dell'importo offerto all'Asta Pubblica del 12.02.2010 di cui alla D.G.C. n. 03 del 19.01.2010 per l'acquisto della cubatura di mc. 50.

Le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie purché siano rispettate le seguenti:

- il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salve le norme successive;
- la nuova costruzione non potrà superare i 60 mq. di superficie coperta e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, struttura del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;
- la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore ad 1/2 della totale superficie fondiaria;
- dovrà privilegiarsi la soluzione interrata o seminterrata; tuttavia l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti; in difetto di riferimenti l'altezza massima ammessa è mt. 3,00 su di un unico piano;
- la distanza dell'edificio da pareti finestrate dovrà essere non minore di 10 mt.; i bassi fabbricati possono essere a confine salvo le distanze da pareti finestrate fissate dal codice civile e fatti salvi i diritti di terzi;
- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

La normativa specifica è articolata nel Regolamento Edilizio Comunale.

- 2) Nuovi interventi edilizi nei lotti liberi, individuati sulla cartografia di Piano, che alla data di entrata in vigore del P.R.G. risultino serviti da accesso diretto da via pubblica o di uso pubblico ed in aree già dotate delle infrastrutture tecniche, ovvero esiste l'impegno del Comune di realizzarle, ovvero quando il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato. Tali interventi dovranno

rispettare le tipologie edilizie prevalenti e l'indice di utilizzazione fondiaria massimo previsto dalle relative tabelle di zona.

La normativa specifica potrà essere integrata dal Regolamento Edilizio Comunale fatte salve le disposizioni degli Artt. 42, 43, 44. Dovranno comunque essere mantenuti gli allineamenti e le tipologie degli edifici contigui esistenti.

Le altezze massime e i limiti massimi di confrontanza e di distanza dai confini sono fissati dalle tabelle di zona.

Nel lotto parzialmente edificato compreso nell'area R.C.3 del 0Capoluogo appositamente evidenziato sulla tavola 17/V₂-A "Assetto del Capoluogo e della Frazione Vergne" è consentito mediante interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione, l'apporto di nuova cubatura per un totale di mc. 2.800, comprensivo della volumetria esistente. L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire con concessione subordinata alla stipula di atto di impegno unilaterale (esteso all'ambito definito sulla tavola 17/V₂-A) ai sensi del 5° comma art. 49 L.R. n. 56/77 e s.m.i., dal quale risulti l'obbligo dei richiedenti stessi:

- a cedere gratuitamente a favore del Comune l'area evidenziata sulla tavola 17/V₂-A come area a spazi pubblici esistenti, già sistemata e inclusa in Piazza Colbert;
 - a sistemare ad area verde attrezzata la porzione evidenziata sulla tavola suddetta come area verde in progetto ed a cedere gratuitamente al Comune la porzione ancora in proprietà;
 - a realizzare la viabilità lungo il lato nord del lotto ed a completare tutte le opere di urbanizzazione primaria connesse nonché a cederle gratuitamente a favore del Comune;
 - a realizzare l'intervento con una altezza massima consentita pari a quella del fabbricato esistente oltre una maggior altezza di mt. 1,50 e non realizzare accessi carrai sulla piazza Colbert;
 - dovranno essere rispettate le prescrizioni ambientali di cui all'Art. 6 ed a presentare il progetto di impatto ambientale.
- 3) Si prevede un apporto "una tantum" di nuova cubatura di mc. 300 in ampliamento del fabbricato esistente appositamente contrassegnato in cartografia di variante sulla tav. 17/V₂-A "Planimetria di Progetto III – Assetto del Capoluogo e della Fraz. Vergne" interno all'ambito R.C.2. Detto ampliamento dovrà rispettare le prescrizioni riportate nel presente articolo e nella relativa tabella di zona.
- 4) Si prevede un apporto "una tantum" di nuova cubatura di mc. 350 in ampliamento del fabbricato esistente appositamente contrassegnato in

cartografia di variante sulla tavola 17/V₂-A “Planimetria di Progetto III – Assetto del Capoluogo e della Fraz. Vergne” interno all’ambito R.C.1. Detto ampliamento dovrà rispettare le prescrizioni riportate nel presente articolo e nella relativa tabella di zona.

- 5) Per il fabbricato esistente in area R.C.7, appositamente evidenziato sulla tavola 17/VP₆ “Assetto del Capoluogo e della Fraz. Vergne”, è consentito l’adeguamento in sopraelevazione dell’attuale sottotetto con un apporto “una tantum” di nuova cubatura residenziale di mc. 200 con altezza massima dell’estradosso del nuovo solaio sottotetto, misurata dall’attuale piano di calpestio del cortile, di m. 7,00;

5bis) Per il fabbricato di cui al Fig. 1, mapp. 124, ricadente in ambito R.C.7, e sulle zone contigue (Fig. 1, mapp. 301), è ammesso un ampliamento di mc. 110 anche per fini accessori all’attività di vinificazione presente (in deroga a quanto specificato all’art. 30 delle presenti N. di A.);

- 6) Per il lotto edificabile di proprietà Vaira Roberto e Rinaldi Marina in area R.C.6 di Frazione Vergne, già in parte edificato, viene consentita la maggiorazione di superficie fondiaria di mq. 170, sino al limite dell’ambito della Classe II geologica come evidenziato sulla Tav. 17/VP₁₇ “Assetto del Capoluogo e della Fraz. Vergne (1:2.000)” di Variante Parziale n. 17 ed inoltre viene consentito l’apporto di nuova maggior cubatura “una tantum” di mc. 100 (oltre la cubatura prevista dalle N.T.A. vigenti di mc. 1.428 in parte già preesistente ed oltre l’aumento del 20% di quella preesistente). L’intervento di maggiorazione della superficie fondiaria e dell’apporto di maggior cubatura è vincolato all’acquisto della cubatura di mc. 100 messa in vendita dal Comune secondo l’asta pubblica bandita ed al pagamento dell’importo offerto. Valgono tutte le prescrizioni della Tabella n. 12/VP₁₇ della zona R.C.6.

Per ogni intervento dovrà essere verificata l’appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nei successivi artt. 28 e 33, nella “Relazione geologico-tecnica generale” e nella “Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica” redatte dal geologo dott. Orlando Costagli.

- ART. 16 - Aree residenziali di nuovo impianto (A.E.)

Le aree a destinazione residenziale di nuovo impianto sono quelle prive di infrastrutture pubbliche e individuate per l’ampliamento dell’aggregato urbano.

In esse fatta eccezione per l’area A.E.2 (in località Vergne) il P.R.G. si attua previa redazione di Piano Esecutivo Convenzionato.

Nell'area A.E.₁ di nuovo impianto residenziale del Capoluogo l'indice di fabbricabilità territoriale è fissato nella misura di 0,50 mc/mq., con una concentrazione fondiaria massima di 0,70 mc/mq.

Per l'area A.E.₂ ubicata nella Fraz. Vergne gli indici sono rispettivamente 0,50 e 0,70 mc/mq.

La distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore al ribaltamento dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10; la distanza dai confini di proprietà dovrà essere almeno pari alla metà dell'altezza del fronte corrispondente e non potrà essere inferiore a mt. 5.

Con riferimento all'attuazione delle aree residenziali di nuovo impianto, di cui al presente articolo, valgono, ancora, le seguenti prescrizioni:

- l'area di nuovo impianto residenziale denominata A.E.₁ verrà realizzata previo Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi dell'art. 43 della L.U.R.; le previsioni di distribuzione interna degli spazi e servizi pubblici già individuati in cartografia sono indicative e da ridefinire, su indicazione dell'Amministrazione Comunale, per quanto necessario a: recepire i vincoli di arretramento periferico previsti dalla relazione geologico tecnica (mt. 10 dalla linea di compluvio) e dal Nuovo Codice della Strada, individuare una adeguata dotazione di aree a verde e parcheggio pubblico o di uso pubblico facilmente accessibili, creare (qualora se ne riscontri l'esigenza) una idonea fascia di arretramento tra le nuove abitazioni ed il perimetro dell'area produttiva P.E.₇.
Inoltre il progetto di P.E.C. dovrà prevedere solamente fabbricati isolati uni-bifamiliari (quindi non a schiera continua), a due piani complessivi di cui uno seminterrato ed uno fuori terra abitativo o due piani complessivi abitativi senza piano seminterrato o interrato, con un'altezza massima di fabbricato non superiore a mt. 7,00 e con la quota d'imposta delle falde del tetto ad una altezza non superiore a cm. 30 oltre l'estradosso del solaio di sottotetto. Le coperture, inoltre, dovranno essere risolte solo con tetto "a padiglione" ossia a quattro falde di cui quelle contrapposte uguali oppure "a capanna" a falde che seguono l'andamento della collina, purché il frontespizio sia rivolto esclusivamente a monte. I fabbricati dovranno rispettare nelle forme architettoniche e nei materiali esterni le prescrizioni dettate dall'Art. 6 N.T.A. vigenti e dell'Art. 32 del R.E.C. vigente che formalizzano il seguente obiettivo "Ogni intervento edilizio dovrà armonicamente essere inserito nell'ambiente circostante, evitando impatti visivi contrastanti e compromissioni della continuità di percezione e dell'ampiezza del paesaggio. Le tipologie, in tutte le aree di P.R.G.C., dovranno essere intonate alla semplicità dell'edificato tradizionale sia nell'impianto, nell'articolazione volumetrica e nell'uso dei materiali sia per i nuovi insediamenti che per l'ampliamento di quelli esistenti.";
- l'area individuata sulla cartografia di Piano (tav. 17/V₂-A) con la dicitura A.E.₂ verrà realizzata, secondo gli indici di utilizzazione massima previsti dalla relativa tabella di zona, a mezzo di concessione diretta senza il ricorso al P.E.C. o all'atto

unilaterale di impegno, ciò in quanto detta area risulta servita da accesso diretto da via pubblica ed è già dotata delle necessarie infrastrutture tecniche.

I fabbricati dovranno rispettare la massima altezza di mt. 7,00 e per la quota d'imposta del sottotetto e per il rispetto dell'Art. 6 N.T.A. e Art. 32 del R.E.C. valgono le stesse norme e prescrizioni riportate per la precedente area A.E.1. Le coperture potranno essere risolte a due falde o a quattro falde come fissato all'Art. 6 N.T.A. e Art. 32 R.E.C. suddetti.

La realizzazione urbanistica, di tali aree, è comunque subordinata all'osservanza delle indicazioni e delle prescrizioni contenute al riguardo nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli ed ai disposti degli artt. 28 e 33 delle presenti N.T.A.

Inoltre nelle "zone di eccellenza" (CORE ZONE "7") evidenziate sulle tavole 16/VP₁₃ e 15/b/VP₁₃ gli interventi edilizi devono essere sottoposti ad analisi di verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12.12.2005. Le disposizioni del presente comma non si applicano sugli interventi con permessi di costruire già rilasciati e sugli interventi i cui progetti sono già depositati agli atti comunali e già istruiti dal competente Ufficio Tecnico Comunale se considerati conformi al P.R.G.C. vigente anche dal punto di vista paesaggistico - ambientale. Inoltre non si applicano sugli strumenti esecutivi di attuazione (P.E.C.) già istruiti o approvati se considerati conformi al P.R.G.C. vigente anche dal punto di vista paesaggistico - ambientale.

- ART. 16 bis - Area di espansione residenziale in attuazione (A.E.A.)

L'area di espansione residenziale in attuazione è quella dotata di strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.), di cui all'Art. 43 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, approvato, ormai attuato ed esaurito da tempo.

Per essa erano valide le prescrizioni fissate dallo strumento urbanistico esecutivo approvato; valevano comunque gli indici, i parametri edilizi ed urbanistici e le specifiche prescrizioni di cui all'articolo 16 e alla tabella di zona n. 20 delle N.T.A. della Variante n. 1 approvata con D.G.R. n. 72-21715 del 28.12.1992 sino alla completa attuazione dello S.U.E. suddetto.

Per il fabbricato di proprietà Tontine Renato (a catasto al F. 1 particella 200), ricompreso in area A.E.A., appositamente individuato con il numero (10) in Frazione Vergne sulla Tavola 17/VP₁₈ "Assetto del Capoluogo e della Fraz. Vergne (1:2.000)" di Variante Parziale n. 18, è consentito l'apporto di nuova maggior cubatura di mc. 50 per chiusura porticato esistente da destinare a camera per abitazione. L'intervento è vincolato all'uso di materiali esterni consoni e non

contrastanti con quelli esistenti ed all'acquisto della maggior cubatura messa in vendita dal Comune secondo l'asta pubblica bandita ed al pagamento della quota offerta. Devono essere rispettati i limiti di distanza dal confine di mt. 5,00 e dai fabbricati confinanti di mt. 10,00 e le altezze preesistenti.

Ogni intervento dovrà rispettare tutte le prescrizioni relative alle aree appartenenti alla "Classe di edificabilità II", contenute nei successivi artt. 28 e 33, dovranno inoltre essere rispettate le relative prescrizioni contenute nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli.

- ART. 17 - Aree a verde per giardini e parchi privati

Sono quelle parti di territorio già impiantate a giardini o parchi.

In tali aree, indicate nelle tavole del P.R.G. è d'obbligo il mantenimento e la formazione del verde per giardini e parchi privati.

Le colture legnose esistenti non potranno essere in nessun caso indebolite o abbattute se non per il risanamento ecologico previa autorizzazione da parte del Comune (Art. 56 L.R. 56/77 e L.R. 50/80).

Nelle aree a parco privato non è ammessa la costruzione di alcun manufatto ed alcuna modificazione del suolo che non sia necessaria al miglioramento dell'assetto vegetale ed idrogeologico.

- ART. 18 - Aree per Edilizia Economica Popolare (E.E.P.)

Nell'area E.E.P.₁ di proprietà Comunale per edilizia economica e popolare l'indice di fabbricabilità territoriale di 0,70 mc/mq., e quello fondiario di 1,20 mc/mq. con la Variante Parziale n. 14 vengono ridotti in modo da diminuire la cubatura edificabile per mc.1.480 in rispetto a quella stabilita dalla Variante Strutturale n. 2 approvata con D.G.R. n. 28-31 del 09.05.2005. In essa, oltre l'edificazione di alloggi economici – popolari, è consentita anche la realizzazione di strutture e/o attrezzature pubbliche di servizio.

In essa il P.R.G. si attua per mezzo di permessi di costruire diretti su progetti esecutivi di approvazione ed attuazione Comunale oppure su progetti promossi dal Comune ed attuati tramite convenzione, coinvolgendo eventualmente soggetti privati.

Sui fabbricati esistenti compresi nell'area E.E.P.₂ potrà essere autorizzato l'intervento di ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica come

definiti dall'Art. 34 delle presenti N. di A. tramite concessione diretta con il recupero della volumetria esistente da rilasciarsi all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Cuneo per la realizzazione di alloggi di tipo economico-popolare ai sensi della Legge n. 457/78.

Per ogni intervento dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nei successivi artt. 28 e 33, nella "Relazione geologico-tecnica generale" e nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" redatte dal geologo dott. Orlando Costagli.

- ART. 19 - Aree destinate ad insediamenti produttivi

Le aree per insediamenti produttivi sono riservate ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale manifatturiera, edilizia, impiantistica, ecc., nonché per attività artigianali e commerciali; nel rispetto degli standards a servizi previsti all'Art. 21 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono altresì ammesse costruzioni per l'insediamento di magazzini, silos, rimesse, depositi, uffici, ecc.; edifici ed attrezzature per attività ricreative socio-culturali e per il tempo libero degli addetti.

Non sono ammesse costruzioni adibite a residenza salvo quelle per la proprietà, o il dirigente, il personale di custodia e i dipendenti incaricati della manutenzione degli impianti che per documentate ragioni tecniche, debbono risiedere in tale zona.

Nelle aree previste nel 1° comma del presente articolo sono vietati gli insediamenti produttivi che per qualsiasi ragione (di igiene, di sicurezza e di pubblica incolumità) dovessero recare molestia od essere pregiudizievoli per le aree residenziali vicine e per le destinazioni d'uso in atto.

L'esistenza delle caratteristiche igieniche, di sicurezza e pubblica incolumità, di cui al comma precedente, sono dichiarate con giudizio insindacabile del Consiglio Comunale previo parere dell'Ufficiale Sanitario e, ove, occorra, dalla Commissione Edilizia.

L'insediamento delle attività di cui al 1° comma del presente articolo dovrà comunque essere subordinato all'osservanza delle disposizioni sugli agenti inquinanti dell'aria, dell'acqua e del suolo in ordine alle norme vigenti in materia.

Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali al dettaglio nelle diverse aree dovrà essere rispettato quanto riportato al successivo Art. 21 ter "Insediamenti commerciali".

Le aree per insediamenti produttivi si dividono in:

- 1) aree di insediamenti produttivi esistenti che si confermano;
- 2) aree per insediamenti produttivi artigianali e commerciali esistenti e di completamento;
- 3) aree per insediamenti produttivi artigianali e commerciali in attuazione.

Le prescrizioni particolari per le tre classificazioni suddette sono riportate nei successivi articoli.

- ART. 20 - Aree destinate ad insediamenti produttivi esistenti che si confermano (P.E.)

Sono le aree esistenti da confermare nelle loro attuali destinazioni d'uso e in quelle del precedente art. 19, con gli insediamenti da mantenere, riordinare, ristrutturare ed ampliare.

In queste aree sono ammessi interventi edilizi diretti, concernenti opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione con il mantenimento della destinazione di cui all'Art. 19, demolizioni, ricostruzioni e nuovi interventi ammessi dalle norme e prescrizioni del successivo 4° comma del presente articolo e salvo quando disposto dall'art. 11 e alla tavola di Progetto V "Assetto del Nucleo antico".

In queste aree sono pure ammesse le costruzioni di cui al 2° e 3° comma del precedente articolo.

Per le aree P.E.1 - P.E.2 - P.E.3 - P.E.4 - P.E.5 - P.E.7 - P.E.8 - P.E.9 - P.E.10 sono ammessi interventi edilizi diretti di cui al 2° comma del presente articolo con le seguenti prescrizioni, salvo per l'area P.E.2 indicata sulla tav. 18/V₂-A "Assetto del Nucleo Antico" per la quale occorre osservare anche le disposizioni indicate su detta tavola e nel relativo art. 11 delle N.T.A.:

- 1) fatta eccezione per l'area P.E.4 il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari a 1/2 della superficie fondiaria; nell'area P.E.4 è consentito esclusivamente l'ampliamento "una tantum" pari al 20% della superficie coperta esistente, tale ampliamento è vincolato al Progetto di valutazione di impatto ambientale;

- 2) la distanza minima dai confini non deve mai essere inferiore a ml. 5,00;
- 3) la distanza minima dal ciglio stradale mt. 5,00 ad eccezione dell'area P.E.7 per la quale la distanza è di mt. 10,00. Per la nuova porzione di area P.E.7 oggetto della Variante Parziale n. 4 la distanza di mt. 10 è misurata dall'attuale ciglio bitumato della strada Provinciale;
- 4) articolo 19 deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq. per ogni 100 mc. di costruzione;
- 5) nell'area P.E.7 oltre all'ampliamento dell'attività esistente è consentita l'edificazione di un nuovo impianto produttivo da eseguire nel rispetto dei parametri fissati ai precedenti punti 1), 2), 3) e 4).

Nell'area P.E.1 è consentito il proseguimento dell'attività ricettiva turistica in atto. Sull'area per attrezzature funzionali alla stessa area P.E.1 appositamente evidenziato sulla tavola 17/V₂-A e Tav. 17/VP₈ di Variante Parziale n. 8 tramite permesso di costruire diretto, è consentita la realizzazione di attività polifunzionali di servizio della ditta insediata mediante zone per magazzino, stoccaggio e rimessaggio (escluse lavorazioni), aree di accoglienza protetta per agevolare la discesa e la salita dei turisti dai mezzi di trasporto, zone di parcheggio per auto ed uno spazio per la fermata di un autopullman. La struttura dovrà prevedere un piano terreno – seminterrato oppure anche due piani fuori terra (piano terreno e 1° piano), altezza massima pari a mt. 7,00 (calcolata o dal piano stradale o dal piano terreno che si verrà a determinare) e due accessi al piano viabile costituenti un ingresso ed una uscita ad unico senso di marcia. Superficie coperta massima consentita mq. 550. Il permesso di costruire diretto dovrà essere vincolato alla preventiva stipula di una convenzione approvata dal Consiglio Comunale che regoli la tutela degli interessi pubblici generali e fissi un programma di recupero negli insediamenti aziendali e di proprietà in cui è oggettivamente necessario. Inoltre la convenzione dovrà porre particolare riguardo alla viabilità provinciale e locale ed al preventivo accordo con la Provincia di Cuneo per le distanze, gli accessi e la viabilità stessa. Dovranno essere rispettati gli altri parametri della relativa tabella di zona dell'area P.E.1.

Per l'area P.E.6 è consentito un ampliamento una tantum pari a 110 mq. che potrà avvenire in aderenza ai fabbricati esistenti, sui fili di fabbricazione esistenti e ad una distanza dal ciglio stradale pari all'esistente. Tale intervento è subordinato all'impegno del concessionario a realizzare a propria cura e spese, un fabbricato adibito a servizi igienici pubblici (esclusi la fornitura dei sanitari, l'impianto e l'attacco idrico-fognario) nella adiacente Piazza Colbert e di una scala che permetta l'accesso alla piazza stessa da Via Acqua Gelata, secondo gli accordi puntuali che saranno impartiti all'atto esecutivo dalla Giunta Comunale.

Nelle aree produttive P.E.4 di cui al presente articolo, ogni intervento sul fabbricato esistente, di ristrutturazione esterna e di ampliamento, ove consentito, dovrà essere progettato e realizzato con specifico riferimento alle

indicazioni delle “Linee guida di intervento” allegata al Regolamento Edilizio Comunale vigente sotto la lettera “A”.

Inoltre per l’ambito della medesima area P.E.4 appositamente contrassegnato sulla Tav. 16/VP₁₇ e sulla Tav. 17/VP₁₇ di Variante Parziale n. 17, ogni intervento di coloritura delle facciate, di manutenzione straordinaria esterna nonché di ampliamento ove consentito, dovrà rispettare le indicazioni delle Linee Guida suindicate e le indicazioni contenute nel “Progetto pilota di valorizzazione paesaggistica dell’area P.E.4” da predisporre dal Comune e da perfezionare nelle diverse fasi”.

Dovranno, anche, essere rispettate le indicazioni della Tavola “Stato di fatto – Regola del verde – Masterplan” allegata alla Variante Parziale n. 17.

Fanno, comunque, eccezione gli interventi già regolamentati e concordati con Convenzioni già in essere.

La piantumazione di alberature prospicienti le strade di competenza provinciale (previste nelle linee Guida d’intervento) dovranno rispettare le indicazioni dettate dal Codice della strada (Art. 26 – distanza minima dal confine stradale mt. 6,00) e le Direttive del Corpo Forestale dello Stato circa l’altezza del ribaltamento.

Per i fabbricati produttivi ubicati all’interno della perimetrazione dell’ “area edificata di origine antica e di recupero ambientale” devono essere esclusivamente osservate le norme di cui all’art. 11 delle presenti N. di A. e le indicazioni riportate sulla Tav. 18/V₂-A “Assetto del Nucleo antico”.

Per ogni intervento dovrà essere verificata l’appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nei successivi artt. 28 e 33, nella “Relazione geologico-tecnica generale” e nella “Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica” redatte dal geologo dott. Orlando Costagli.

- ART. 20 bis - Area per attività esistente di raccolta e vendita di materiali di risulta non deperibili (P.E.5)

Sulla cartografia di P.R.G.C. nella Tav. 19/V₂-A in prossimità del Capoluogo è stata individuata un’area contrassegnata con la sigla P.E.5 al servizio di un’attività esistente e funzionante per la raccolta e vendita di materiali di risulta non deperibili. Pertanto è stata confermata l’attuale destinazione d’uso con la sola possibilità di ristrutturare senza ampliamenti le attuali attrezzature funzionali all’attività (box ufficio e tettoia) mediante interventi edilizi diretti con le seguenti norme:

- 1) il rapporto massimo di copertura deve essere pari a quello esistente;
- 2) la distanza minima dai confini non deve mai essere inferiore a mt. 5,00;

- 3) la distanza minima dal ciglio stradale mt. 5,00;
- 4) la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali all'attività (per parcheggi verde ed attrezzature varie) è stabilita nel 10% della superficie territoriale a tale scopo destinata.

La dotazione minima di cui sopra deve essere destinata per il 5% ad aree di parcheggio ed il restante 5% per tutte le altre attrezzature e spazi di carattere collettivo.

La concessione per la ristrutturazione di dette strutture sarà comunque soggetta ad eventuali prescrizioni che la Commissione edilizia ritenga opportuno imporre al fine di consentire un adeguato inserimento ambientale delle attrezzature funzionali all'attività; in particolare si dovranno realizzare idonee schermature vegetali mediante messa a dimora di alberi o/e altra idonea vegetazione, e dovranno essere evitate trasformazioni che possano compromettere le aree limitrofe o che siano negative dal punto di vista paesaggistico. Devono comunque essere rispettate le prescrizioni di cui all'Art. 6.

Non sono invece ammesse costruzioni adibite a residenza nemmeno per la proprietà.

Per ogni intervento dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nei successivi artt. 28 e 33, nelle "Relazioni geologico-tecniche" redatte dal geologo dott. Orlando Costagli.

- ART. 21 - Area per insediamenti produttivi artigianali e commerciali esistenti e di completamento (P.C.)

Le aree in oggetto sono quelle con destinazione d'uso prevista dall'Art. 19 già occupate in parte da insediamenti esistenti da mantenere, riordinare, ristrutturare in loco o ampliare e da completare nei lotti liberi, da nuovi impianti produttivi; nel rispetto degli standards a servizi previsti all'Art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

La destinazione industriale è riservata unicamente ad impianti operanti nella conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti derivanti dall'agricoltura locale ed a servizio della stessa, **nonché ad attività artigianali/industriali di produzione tale da non determinare impatti negativi e/o incompatibili con la principale valenza degli ambiti P.C..**

In tali aree oltre alla possibilità di ampliamento e ristrutturazione degli impianti produttivi esistenti è possibile procedere alla realizzazione di nuovi impianti ad integrazione di quelli già esistenti.

Nelle aree individuate sulla cartografia di piano con le lettere P.C.1, sono ammessi interventi edilizi diretti con le seguenti norme:

- 1) il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari a $\frac{3}{5}$ della superficie fondiaria;
- 2) la distanza minima dai confini non deve mai essere inferiore a mt. 5,00;
- 3) la distanza minima dal confine stradale mt. 5;
- 4) per gli edifici destinati alla residenza ammessi come indicati al precedente articolo 19 deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq. per ogni 100 mc. di costruzione;
- 5) la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nel 20% della superficie destinata ai nuovi insediamenti.

La dotazione minima di cui sopra deve essere destinata per il 10% ad aree di parcheggio ed il restante 10% per tutte le altre attrezzature e spazi di carattere collettivo.

Nell'area individuata sulla cartografia di Piano (tavola 19/V₂-A) con la sigla P.C.₂ il P.R.G. si attua con concessione diretta, previa stipula, ai sensi del 5° comma, art. 49, L.R. n. 56/77, di apposito atto unilaterale d'impegno dei richiedenti da trasciversi nei pubblici registri, dal quale risulti l'impegno dei richiedenti stessi:

- ad eseguire a loro cura e spese tutte le opere di urbanizzazione secondo un progetto delle opere stesse approvato dal consiglio comunale;
- alla dismissione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione dell'allargamento della "strada vicinale della Valle" per una larghezza complessiva pari a 6 m. secondo le quantità e la localizzazione riportate sulla cartografia di Piano.

L'attuazione dell'area dovrà avvenire col rispetto delle seguenti norme:

- 1) il rapporto di copertura massimo deve essere pari a $\frac{3}{5}$ della superficie fondiaria;
- 2) la distanza minima dai confini non deve mai essere inferiore a mt. 5,00;
- 3) la distanza minima dal ciglio della strada Provinciale mt. 10,00;
- 4) per gli edifici destinati alla residenza ammessi come indicati al precedente articolo 19 deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq. per ogni 100 mc. di costruzione;

- 5) la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è quella stabilita nella cartografia di Piano (tav. 19/V₂-A);
- 6) il collegamento con la strada provinciale Narzole-Alba dovrà avvenire attraverso la strada vicinale della Valle, non potrà essere realizzato nessun nuovo accesso sulla strada Provinciale suddetta.

L'individuazione topografica delle aree di cui al punto 5) non può essere diversamente disposta.

Sull'ambito, di proprietà F.lli Bergadano (Eredi Pittatore – Bergadano) ricompreso in area P.C.₂, appositamente individuato sulla Tav. 19/VP₁₄ “Assetto aree produttive P.C.₂ – Assetto aree produttive P.N.A. – Assetto aree produttive P.E.₅ (1:2.000)” di Variante Parziale n. 14, comprendente l'area di mq. 590 con il fabbricato urbano esistente al Foglio 8 particella 299 e l'area di pertinenza adiacente di mq. 1.200 al Foglio 8 particella 154 è consentito tramite permesso di costruire diretto, la trasformazione d'uso del piano terreno da deposito-magazzino ad abitazione per una superficie coperta di mq.121 (ossia inferiore a mq. 200 per una cubatura di circa mc. 363) ed un apporto di nuova cubatura abitativa suppletiva per un massimo di mc. 200. L'intervento è vincolato all'acquisizione della nuova cubatura necessaria da quella messa a disposizione dal Comune in base all'asta pubblica bandita con delibera G.C. n. 3 del 19.01.2010. Dovranno essere rispettate le distanze dai confini non inferiori a mt. 5,00, dai fabbricati latitanti non inferiori a mt. 10 e dalle strade quelle fissate dalla Tabella di zona delle aree P.C.₂. L'altezza massima non dovrà superare quella del fabbricato esistente da ampliare. Sul medesimo ambito e sul fabbricato individuato anche dalla Variante Parziale n. 17, l'apporto di nuova cubatura abitativa suppletiva suddetta di mc. 200 viene ridotto a mc. 50. Valgono comunque le altre disposizioni del presente comma che sono confermate.

Per il fabbricato, sito in area P.C.₂ appositamente evidenziato sulla Tavola 19/VP₈ e Tavola 19/VP₁₅ “Planimetria di progetto V – Assetto area produttiva (P.C.₂) – Assetto area produttiva (P.N.A.) – Assetto area produttiva (P.E.₅) (1:2.000)” di Variante Parziale n. 8 e di Variante Parziale n. 15 di proprietà Pittatore Carlo è concessa, per riqualificazione ambientale, tramite permesso di costruire diretto, la ristrutturazione delle tettoie presenti a ridosso del fabbricato per una superficie coperta (per mq. 85 aperta e per mq. 50 chiusa) massima sino a mq. 135. Tale intervento dovrà compiersi in ampliamento armonico del fabbricato esistente, con il mantenimento dell'altezza massima esistente e delle distanze esistenti nei confronti della strada vicinale della valle ed ad una distanza dalla vecchia strada Provinciale non inferiore a mt. 6,00. L'intervento di ristrutturazione e di rifacimento contestuale delle coperture dovrà eliminare il materiale preesistente di tipo improprio (lamiere, strutture metalliche obsolete ecc.) e dovrà adottare linee architettoniche, materiali di tipologia tradizionale. L'intervento dovrà essere subordinato alla sottoscrizione di una convenzione con il Comune con la quale il proprietario si impegni a cedere gratuitamente le aree per sistemare lo svincolo fra la Strada della

Valle e la strada Provinciale Via Alba, nonché ad eseguire i relativi lavori e a garantire, insieme al potenziamento dell'attività produttiva, l'effettiva riqualificazione dell'area. Inoltre la sistemazione dell'accesso dovrà ottenere il parere preventivo favorevole dell'Ufficio Provinciale competente e l'intervento dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Commissione Intercomunale per il Paesaggio.

Nell'area compresa nell'ambito A.1. "Addensamento storico rilevante" sono ammesse attività di vendita al dettaglio previa verifica della compatibilità territoriale definita dalla tabella A allegata al successivo articolo 21 ter. Ogni intervento dovrà rispettare le prescrizioni contenute nel successivo articolo 21 ter.

Per ogni intervento dovrà essere verificata l'appartenenza alla classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica e dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nei successivi artt. 28 e 33 delle presenti norme e nella "Relazione geologico-tecnica" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli.

Nelle aree produttive P.C.2 di cui al presente articolo, ogni intervento sui fabbricati produttivi, di ristrutturazione, ampliamento e di nuova costruzione, ove consentita, dovrà essere progettato e realizzato con specifico riferimento alle indicazioni delle "Linee guida di intervento" allegate al Regolamento Edilizio Comunale vigente sotto la lettera "A".

Inoltre per l'ambito appositamente contrassegnato sulla Tav. 16VP₁₇ e 19/VP₁₇ di Variante Parziale n. 17 di ingresso Nord al territorio fra Via Crosia e Via Alba, comprendente anche "Aree per insediamenti produttivi e commerciali esistenti e di completamento (P.C.2)", ogni intervento di coloritura delle facciate, di manutenzione straordinaria nonché di ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti e di nuova costruzione ove consentito, dovrà rispettare le indicazioni delle Linee Guida suindicate e le indicazioni contenute nel progetto pilota approvato dal Comune e denominato "PROGETTO GUIDA INTEGRATO AL PAESAGGIO CON RIFERIMENTO ALL'AREA DI INGRESSO DA NORD AL TERRITORIO COMUNALE (VIA CROSIA – VIA ALBA)".

Dovranno, anche, essere rispettate le indicazioni della Tavola "Stato di fatto – Regola del verde – Masterplan" allegata alla Variante Parziale n. 17.

Fanno, comunque, eccezione gli interventi già regolamentati e concordati con Convenzioni già in essere.

La piantumazione di alberature prospicienti le strade di competenza provinciale (previste nelle linee Guida d'intervento) dovranno rispettare le indicazioni dettate dal Codice della strada (Art. 26 – distanza minima dal confine stradale mt. 6,00) e le Direttive del Corpo Forestale dello Stato circa l'altezza del ribaltamento.

In sede di attuazione dell'area P.C.2, Fg. 8 mapp. 156(p), 160(p), 161(p) e 164(p), potrà essere prevista la possibilità di reperire le aree a standard all'interno della superficie a parcheggio individuata sul mapp. 155, Fg. 8; quest'ultima dovrà comunque essere oggetto di assoggettamento ad uso pubblico in sede di trasformazione urbanistica della zona P.C.2 richiamata. Per

gli interventi relativi alla “riperimetrazione area produttiva P.C.2 e individuazione area servizi P Via Alba” valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- **Garantire negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti a fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc.) secondo la normativa vigente. Per l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici, fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;**
- **Dotare ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche di carattere tecnico e/o con la presenza di falda acquifera superficiale, di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc.;**
- **Per gli interventi di nuova edificazione, prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;**
- **Prevedere l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso;**
- **Valutare la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea arbustiva a confine soprattutto delle aree individuate per le attività produttive. A tal proposito, si richiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; nella scelta delle essenze, si tenga presente la D.G.R. 46-5100 del 18 dicembre 2012, aggiornata con la D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174 e s.m.i., e la documentazione scaricabile dal link http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela_amb/esoticheInvasive.htm. Le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;**
- **Prevedere che le aree a parcheggio in progetto non sottraggano in via**

definitiva l'utilizzo della matrice suolo; a tale riguardo si suggerisce che l'eventuale pavimentazione favorisca la permeabilità del suolo mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (es. marmette autobloccanti forate);

- Prevedere relativamente alle aree di nuova edificazione, una percentuale di superficie da mantenere permeabile (circa il 30% della superficie totale di ciascuna area), mettendo in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione);

- Adottare per le fasi di cantiere tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con il territorio.

Si sottolinea che per quanto riguarda i materiali estratti come terre e rocce da scavo da collocare all'esterno del sito ovvero al suo interno, il riferimento normativo è il D.P.R. n. 120/20174 (ex art. 21 e 24), nel caso di una gestione di materiali con qualifica di rifiuto è la Parte Quarta del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Per l'attuazione della previsione si richiede di valutare in sede attuativa la possibilità di mettere in atto, valutando con l'Amministrazione Comunale le eventuali scelte e modalità, azioni di compensazione ecologica afferenti al consumo di suolo nei pressi dell'area d'intervento o in altre aree del comune.

- ART. 21 bis - Area per insediamenti produttivi artigianali e commerciali in attuazione (P.N.A.)

L'area produttiva (P.N.A.) è sia quella individuata sulla tavola 19/V-A di Variante Generale n. 2 approvata con D.G.R. n. 28-31 del 09.05.2005, dotata di strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.), di cui all'Art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. approvato ed attuato e sia quella individuata sulla Tav. 19/VP₇ di Variante Parziale n. 7 necessaria per l'ampliamento dello stabilimento vinicolo esistente.

Per essa valgono gli indici, i parametri edilizi ed urbanistici e le specifiche prescrizioni di cui all'articolo 21 bis e alla tabella di zona n. 37 delle N.T.A. della Variante n. 1 approvata con D.G.R. n. 72-21715 del 28.12.1992 e valgono le prescrizioni della tabella di zona n. 37/VP della Variante Parziale n. 7.

L'attuazione dell'area è subordinata a permesso di costruire diretto assoggettato alla stipula di una convenzione ai sensi del 5° comma Art. 49 L.R. 56/77 che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione dell'intervento e garantisca il completamento dell'urbanizzazione dell'area ed il reperimento degli spazi pubblici o ad uso pubblico funzionali. La convenzione dovrà essere estesa

anche all'area già attuata al fine di coordinare gli spazi pubblici o ad uso pubblico e le opere di urbanizzazione di nuova realizzazione con quelli esistenti ed al fine di definire le eventuali cessioni di aree e/o monetizzazioni secondo il P.E.C. approvato inerente al 1° intervento. La convenzione dovrà contenere l'impegno dei richiedenti:

- ad eseguire a loro cura e spese tutte le opere di urbanizzazione secondo un progetto delle opere stesse concordato con il Comune ed approvato dalla Commissione edilizia;
- a garantire per l'ampliamento la dotazione degli standards di spazi pubblici o ad uso pubblico stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale della nuova area prevista per l'ampliamento stesso, ai sensi dell'articolo 21 L.R. 56/77 e s.m.i.. Il Comune potrà eventualmente, se ne ricorrono le necessità tecniche di impianto dell'area consentire la monetizzazione a favore del Comune stesso di una quota parte della dotazione da stabilire in convenzione;
- a curare, con la realizzazione dell'ampliamento, l'assetto definitivo delle coperture delle costruzioni prefabbricate attualmente esistenti ed a provvedere alla sistemazione con piantumazione adeguata delle aree libere in specie per quelle necessarie per l'ampliamento di recente acquisizione poste sul lato Ovest in modo da legarsi con le strutture edili in un insieme armonico.

L'attuazione dell'intervento dovrà essere sottoposta all'approvazione da parte della Commissione edilizia di Progetto di impatto ambientale. La Commissione stessa potrà imporre, sempre e comunque, norme e prescrizioni per limitarne l'impatto e per coordinare dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, il nuovo ampliamento con i fabbricati esistenti.

- ART. 21 ter - Insedimenti commerciali

In applicazione della D.C.R. n. 59-10.831 del 24.03.2006 il Comune di BAROLO ha approvato i "Criteri Comunali ai sensi dell'art. 8, c. 3 D. Lgs. 114/98 e dell'Art. 4, c. 1 L.R. n. 28/99 per il commercio" di cui fanno parte le "Norme Attuative" che hanno natura precettiva e vincolante e alle quali si rimanda.

Mediante l'approvazione dei "Criteri Comunali", ai sensi dell'articolo 6 delle "Norme Attuative" nel Capoluogo è stato riconosciuto: l'Addensamento storico rilevante A.1. rappresentato sulla tavola 17/VP₁₀ "Assetto del Capoluogo e della Fraz. Vergne (1:2.000)".

L'ammissibilità degli insediamenti commerciali al dettaglio nell'addensamento A.1. (riconosciuto) è definita dalla tabella A della "Compatibilità territoriale dello sviluppo" contenuta nell'articolo 7 "delle Norme Attuative" dei "Criteri Comunali" al quale si rimanda.

In casi particolari, ossia in presenza di fabbricati esistenti che abbiano dimensioni e spazi interni di discreta consistenza e/o aree di pertinenza che garantiscano la dotazione minima per le attrezzature di servizio e sui quali il P.R.G.C. vigente consente la vendita al dettaglio, il Comune potrà derogare dai mq. 150 di superficie di vendita fissata dalla Tabella A ed autorizzare dette superfici sino a mq. 250 senza che ciò costituisca variante ai “Criteri Comunali per il Commercio” approvati. Il Comune si riserva, volta per volta, di esaminare i suddetti casi particolari al momento della richiesta di autorizzazione.

La compatibilità territoriale dello sviluppo è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.

Non sono state riconosciute le localizzazioni commerciali urbane L.1. e le localizzazioni commerciali urbano – periferiche L.2.; non è stata prevista la possibilità di riconoscere nuove localizzazioni L.1.

Per maggior chiarimento circa le definizioni, la classificazione del Comune, la classificazione delle tipologie di strutture distributive si richiamano i rispettivi articoli 3, 4 e 5 delle “Norme Attuative” dei “Criteri Comunali”.

Si precisa che gli esercizi di vicinato sono consentiti anche esternamente all’addensamento A.1. nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 6 e 23 della D.C.R. n. 59-10831/2006, purché ricadenti in aree in cui è consentita, la destinazione commerciale al dettaglio.

Per quanto riguarda: nuove aperture, trasferimenti, variazioni della superficie e di settore merceologico, si richiama l’articolo 8 delle “Norme Attuative” dei “Criteri Comunali”.

Le aree per le attrezzature di servizio degli insediamenti commerciali al dettaglio sono di seguito definite nel rispetto dell’articolo 9 delle “Norme Attuative” dei “Criteri Comunali”.

Ai sensi dell’articolo 21, 1° c. numero 3) e 2° c., della L.R. 56/77 e dell’art. 25 “Indirizzi Generali” D.C.R. 59-10831/2006 per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree per attrezzature di servizio non dovrà essere inferiore ai seguenti valori:

per insediamenti commerciali con superficie di vendita fino a mq. 150 o mq. 250:

- nei casi di intervento nei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e nelle aree di completamento la dotazione minima è stabilita nella misura dell’80% della superficie lorda di pavimento;
- nei casi di intervento nelle aree di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento.

La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni;

Ai sensi dell’articolo 26 “Indirizzi generali” D.C.R. 59-10831 nell’addensamento commerciale A.1. per gli esercizi con superficie di vendita fino a mq. 150 o mq. 250

è ammessa la monetizzazione delle aree da destinare a servizi. Tale possibilità è ammessa solo quando venga dimostrata l'impossibilità di reperire le aree stesse. Dovranno inoltre essere reperiti i parcheggi ad autorimesse privati ai sensi dell'articolo 2, L. 122/89.

Ai sensi dell'articolo 11 delle "Norme Attuative" dei "Criteri Comunali" i permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto dell'articolo 26 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

Per quanto non espressamente riportato nel presente articolo si rimanda alle "Norme Attuative" dei "Criteri Comunali" approvati e agli "Indirizzi Generali" di cui alla D.C.R. n. 59-10831/2006, alla L.R. n. 28/99 e al D. Lgs. n. 114/98.

- ART. 22 - Aree di tutela ambientale
(Terreni vitati, Cappella di S. Pietro e fascia del Rio della Fava)

- 1) Le aree di tutela ambientale (Terreni vitati) sono quelle evidenziate sulla Tav. 15/b/V₂-A "Planimetria di Progetto 1/b – Vincolo di tutela ambientale – Terreni vitati" (1:5.000) con elevato valore ambientale ed agricolo, che per oggettivi pregi ambientali, devono essere salvaguardate con appropriati vincoli.

In detta area sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione dei fabbricati esistenti. Sono inoltre consentiti per i fabbricati abitativi e per le strutture tecniche aziendali esistenti ampliamenti in superficie coperta fino al 30% di quella esistente purché vengano rispettate le norme e prescrizioni di cui al 12° c., art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i. e del successivo articolo 25 "Aree agricole" delle presenti norme; il numero massimo dei piani deve essere pari agli esistenti; le altezze non devono essere superiori a quelle dei fabbricati preesistenti ed i materiali da costruzione e le forme architettoniche devono essere quelli tradizionali e caratteristici dei luoghi e coerenti alle prescrizioni di cui al precedente Art. 6 delle presenti norme. Per gli eventuali fabbricati residenziali non agricoli e per gli eventuali fabbricati rurali abbandonati valgono le prescrizioni contenute nel successivo articolo 25 "Aree agricole";
 - in caso di provata necessità è consentita solamente per gli imprenditori agricoli a titolo principale, ossia proprietari aziendali – coltivatori diretti, la costruzione di piccoli fabbricati ad uso deposito per attrezzi agricoli ("ciabot") con dimensioni e caratteri tipici secondo le prescrizioni di cui al successivo punto 3).
- 2) Nell'area circostante la Cappella campestre di S. Pietro sono consentiti gli interventi tesi alla salvaguardia dell'esistente allo scopo di consentire al meglio

la fruizione pubblica dell'area ed evitare ulteriore compromissione e degrado dell'edificio.

Gli unici interventi di carattere edilizio ammessi in tale area sono pertanto: il restauro conservativo sull'edificio della Chiesa, la sistemazione ed il riassetto dell'area ad essa pertinente.

- 3) L'area di tutela ambientale del Rio della Fava è la fascia collinare posta a Est del Capoluogo e delimitata dalla perimetrazione del nucleo antico e dal Rio della Fava nonché dalle aree vincolate ex Legge 29.6.1939 n. 1497 di cui al seguente art. 23.

La fascia è caratterizzata da un elevato valore ambientale ed agricolo che per oggettivi pregi ambientali, deve essere salvaguardata con appropriati vincoli.

In detta area sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo anche per le tipiche costruzioni rurali utilizzate per il ricovero di attrezzi e materiali per l'agricoltura ("ciabot");
- in caso di provata necessità è consentita la costruzione di piccoli fabbricati ad uso deposito per attrezzi agricoli ("ciabot") con dimensioni massime pari a 16 mq. di superficie e ad un solo piano fuori terra; i suddetti fabbricati dovranno, inoltre, essere rifiniti all'esterno in intonaco rustico a tinte tradizionali o a pietra locale a vista e tegole curve piemontesi (coppi) in copertura. L'altezza misurata all'intradosso della linea di colmo del tetto non dovrà superare m. 2,50. Detti "Ciabot" non potranno essere localizzati sui crinali o in ambito particolarmente esposto alle vedute dalla viabilità principale.

Per ogni intervento dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nei successivi artt. 28 e 33 e nella "Relazione geologico-tecnica generale" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli.

Per tutti gli interventi nei terreni vitati ricadenti nel settore originariamente compreso dal P.R.G.C. nella perimetrazione del vincolo "Ex L. 1497/39" si richiama quanto disposto dal successivo Art. 23.

Nelle "zone di eccellenza" (CORE ZONE) evidenziate sulle tavole 16/VP₁₃ e 15/b/VP₁₃ si richiamano inoltre le previsioni di cui agli articoli 6 e 25 delle presenti N.T.A.

- ART. 23 - Aree vincolate ex lege 29.6.1939 n. 1497 (Castello De "La Volta" e "Bosco della Fava" o "Bosco di Barolo")

Sono le aree perimetrate ai sensi della Legge 29.6.1939 n. 1497 “Protezione delle bellezze naturali”.

Le aree del Bosco della Fava o di Barolo, poste ad Est del Capoluogo sono totalmente inedificabili ed è fatto divieto di abbattere o indebolire le colture arboree esistenti.

Nell'area posta ad Ovest del Capoluogo perimetrata a rispetto del Castello de “La Volta” sono consentiti sui fabbricati esistenti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 13 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni ed ampliamenti “una tantum”, per sole esigenze tecniche connesse all'attività agricola, in superficie coperta sino al 10% della superficie coperta esistente. Per il fabbricato “Castello del La Volta” è consentito il recupero della volumetria esistente per attività turistico-ricettiva, di iniziativa privata o per attrezzature collettive (centri civici, attrezzature amministrative comunali o intercomunali, culturali, sociali, ricreative, commerciali per prodotti locali ed espositivi) di iniziativa privata e/o pubblica.

Gli ampliamenti delle aziende agricole aziendali (deposito, ricovero attrezzi ecc.), dovranno essere interrati o seminterrati e le parti eventualmente fuori terra dovranno essere occultate da idonea schermatura vegetale e dovranno essere usati materiali tradizionali come quelli del centro storico ed essere sottoposte a valutazioni di impatto ambientale. Per il fabbricato esistente di proprietà Eredi Bottero (ex struttura tecnica) contrassegnato in cartografia “Assetto del territorio (1:5.000)” addossato alla cinta muraria del Castello de “La Volta” è consentita la sua demolizione e rilocalizzazione (per tutela ambientale del Castello), della medesima cubatura preesistente nel fabbricato aziendale principale della medesima proprietà o in coerenza allo stesso con mutamento d'uso per attività turistiche o commerciali legate ai prodotti dell'enogastronomia locale. Dovranno essere mantenute le altezze uguali a quelle del fabbricato esistente, le tipologie ed i materiali tradizionali esistenti nella zona ed il progetto dovrà essere sottoposto ad accordi con il Comune per gli accorgimenti di sostenibilità ambientale. Gli eventuali ampliamenti per esigenze igienico-funzionale, quando ne sia dimostrata la necessità, del fabbricato “Castello del La Volta” dovranno avvenire nei piani interrati senza alterazioni dello stato dei luoghi. Dovrà inoltre essere prevista la dotazione minima di aree per spazi al servizio dell'attività insediata come definiti al p.to 3 dell'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.. Tali aree dovranno essere reperite sui terreni in proprietà posti nelle adiacenze del fabbricato tenendo conto della viabilità esistente.

Tutti gli interventi di cui ai precedenti commi sono soggetti a preventivo parere degli organi competenti.

Valgono le prescrizioni e le autorizzazioni della legge 8.8.1985 n. 431 e s.m.i., dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e della L.R. n. 20 del 3.4.1989 del d. Lgs. n. 490/99.

Per gli interventi di ampliamento dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nei successivi artt. 28 e 33 e nella "Relazione geologico-tecnica generale" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli.

In attesa di una complessiva e risolutiva verifica sulla natura e sull'esatta delimitazione delle due normate dal presente articolo si precisa che i vincoli in oggetto e le conseguenti procedure autorizzative si intendono cautelativamente richiamati anche per il settore situato ad est della strada dei Boschetti, come previsto nella tavola 15/b/V₂-A, in cui questi si sovrappongono alle indicazioni di "Terreni vitati vincolati con variante n. 2".

Nelle "zone di eccellenza" (CORE ZONE) evidenziate sulle tavole 16/VP₁₃ e 15/b/VP₁₃ si richiamano inoltre le previsioni di cui agli articoli 6 e 25 delle presenti N.T.A.

- ART. 24 - Aree per attrezzature turistiche e di servizio (A.T.)

Il P.R.G.C. individua quattro aree esistenti adibite ad attrezzature turistiche e di servizio contrassegnata in cartografia di Piano Tavola 17/V₂-A con le sigle A.T.1, A.T.2, A.T.3.e A.T.4.

I nuovi interventi ammessi, attuabili mediante concessione diretta, dovranno essere finalizzati al mantenimento delle destinazioni d'uso in atto ed al miglioramento, ampliamento e completamento delle strutture esistenti adibite ad attività turistiche – ricettive e servizi connessi compreso commercio al dettaglio.

La normativa specifica per le aree è precisata nelle rispettive tabelle di zona allegate alle presenti N.T.A. Dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni dettate dal precedente articolo 6.

A.T.1 L'area è situata nel Capoluogo ed è attualmente adibita ad attrezzature turistico-alberghiere e di servizio che si confermano.

In questa area è ammesso il miglioramento e l'ampliamento delle strutture esistenti adibite a ristorante albergo e la realizzazione di strutture sportive-ricreative funzionali al servizio quali: piscina e/o campo da bocce e/o campo da tennis, secondo le caratteristiche edificatorie prescritte dalla tabella di zona.

Gli interventi di cui al precedente comma sono ammessi tramite intervento edilizio diretto, con le seguenti norme:

- 1) rapporto massimo di copertura pari a 1/3;
- 2) distanza minima dai confini mt. 5,00;
- 3) altezza massima H 11,50;

- 4) indice di fabbricabilità fondiaria 1,65 mc/mq;
- 5) dotazione minima di mq. 15 per posto letto da attrezzare a verde e parcheggi nelle misure indicate dall'Art. 21 punto 1 lettere c) e d) della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- 6) dotazione minima di mq. 2,50 per ogni posto a sedere per parcheggio così come previsti dall'Art. 21 punto 1 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Nell'area A.T.₁ è inoltre consentita la costruzione di un locale completamente interrato, adiacente all'attuale cantina, avente una superficie lorda massima di mq. 500; tale costruzione non dovrà modificare lo stato dei luoghi.

A.T.₂ L'area, di modesta entità, è situata in Frazione Vergne ed è attualmente adibita ad attrezzature turistico-ricettive e terziarie di servizio (ristorante e negozio) di vendita al dettaglio che si confermano.

In questa area è ammesso il miglioramento e l'ampliamento delle strutture esistenti ed è previsto un ampliamento "una tantum" delle stesse con apporto di nuova cubatura di mc. 700.

Gli interventi di cui al precedente comma sono ammessi tramite intervento edilizio diretto, con le seguenti norme:

- 1) rapporto massimo di copertura pari a 1/2;
- 2) distanza minima dai confini mt. 5,00 o in aderenza;
- 3) altezza massima H preesistente;
- 4) dotazione minima di mq. 2,50 per ogni posto a sedere per parcheggi così come previsti dall'Art. 21 punto 1 lettera d) della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

A.T.₃ L'area è situata in frazione Vergne ed è adibita ad attrezzature turistico-alberghiere e di servizio comprese quelle artigianali connesse all'attività di vinificazione presente nell'attigua area Rc7.

In questa area è ammessa la realizzazione di strutture ricettive, artigianali, sportive-ricreative e funzionali al servizio quali a titolo esemplificativo: (piscina e/o campo da bocce e/o campo da tennis,) secondo le caratteristiche edificatorie prescritte dalla tabella di zona.

Gli interventi di cui al precedente comma sono ammessi tramite intervento edilizio diretto, con le seguenti norme:

- 1) rapporto massimo di copertura pari a 1/3;
- 2) distanza minima dai confini mt. 5,00;
- 3) altezza massima H = *vedi tabella*;
- 4) indice di fabbricabilità fondiaria *vedi tabella*;
- 5) dotazione minima di mq. 15 per posto letto da attrezzare a verde e parcheggi nelle misure indicate dall'Art. 21 punto 1 lettere c) e d)

- della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- 6) dotazione minima di mq. 2,50 per ogni posto a sedere per parcheggio così come previsti dall'Art. 21 punto 1 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
 - 7) in riferimento alla dotazione di standard urbanistici si ammette la possibilità di monetizzazione secondo quanto disciplinato nei regolamenti comunali di riferimento;
 - 8) per la presente area, in presenza di una progettazione di livello qualitativo condivisa con la C.L.P., si ammette l'utilizzo di linguaggi architettonici ispirati alla tradizione locale ed al territorio ma rivisitati in "chiave" moderna; pertanto si ammettono deroghe alle generiche disposizioni in materia riportate nelle presenti N. di A. (esempio art.6 precedente) o del R.E.;
 - 9) per quanto attiene agli aspetti progettuali dell'intervento, si rimanda alla dichiarazione asseverante il rispetto delle norme igienico-edilizie che dovrà essere rilasciata dal professionista incaricato, ai sensi del D.P.R. 380/01: si richiamano, a tal proposito, le specifiche norme nazionali e regionali in materia di requisiti dei locali adibiti ad attività ricettive con annesse piscine, luoghi di lavoro, e destinati alla produzione di generi alimentari;
 - 10) considerata l'entità delle opere e la prevedibile pressione ambientale derivante dall'esercizio dell'attività, sia garantita la sostenibilità dell'intervento in relazione all'organizzazione e potenzialità dei sistemi locali di raccolta/smaltimento dei rifiuti, depurazione delle acque reflue, approvvigionamento idrico;
 - 11) preliminarmente all'avvio dell'esercizio, dovranno essere trasmesse agli Uffici competenti le specifiche segnalazioni di inizio attività relative ai vari ambiti operativi (attività ricettiva, produzione generi alimentari) ed acquisite le eventuali autorizzazioni ambientali necessarie;
 - 12) in considerazione della nuova destinazione dell'area e del prevedibile aumento dei flussi veicolari in prossimità e nell'accesso esistente sulla Provinciale (SP 58) Barolo – La Morra, ritiene che lo stesso debba essere adeguato alla normativa in vigore, concordato ed autorizzato dal Settore Viabilità della Provincia Reparto di Alba; particolare attenzione dovrà essere posta agli angoli di visibilità (triangolo di visibilità – D.M. 19/04/2006 Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali). La nuova autorizzazione all'accesso sarà rilasciata sulla base di disegni esecutivi, precisando che ai fini della sicurezza stradale e vista la rotatoria esistente, dovrà essere impedita la svolta a sinistra ai veicoli in uscita. L'accesso dovrà rispettare l'art. 45 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada in particolare i commi 8 e 9, dovrà essere adeguatamente illuminato e provvisto della segnaletica conforme

- al Nuovo Codice della Strada, sia orizzontale che verticale a carico dei Proponenti l'opera;
- 13) relativamente al comparto scarichi, si ritiene necessario che il proponente prenda contatti con il gestore del servizio idrico integrato al fine di determinare la tipologia dello scarico ed i relativi adempimenti amministrativi;
 - 14) relativamente al comparto emissioni in atmosfera, è necessario che venga descritto l'impianto termico in progetto, avendo cura, in particolare, di specificare: la destinazione d'uso dell'energia termica prodotta, il tipo di combustibile e la potenza termica nominale del generatore di calore.

Norme di carattere ambientale-paesaggistico:

Per l'area A.T.3 valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

Risparmio ed approvvigionamento idrico

- per ogni intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere, ponendo particolare attenzione agli aspetti geo-idrologici da valutarsi in sede attuativa al fine di evitare problematiche afferenti alla presenza sul territorio comunale di falde acquifere poste a ridotta profondità (per scongiurare effetti negativi di carattere ambientale sulla risorsa idrica e problematiche costruttive), un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,03 mc. per mq. di superficie coperta;
- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;
- in sede di richiesta di permesso di costruire occorre documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere (pubblica fognatura o sistemi alternativi ambientalmente sostenibili) al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;
- in sede attuativa delle previsioni urbanistico-edilizie dovranno essere garantiti eventuali diritti irrigui dei fondi, oggetto di trasformazione al fine di prevedere l'utilizzo di tale acqua per scopi connessi e compatibili alla residenza (irrigazione orti, prati, etc...), così come la possibilità di manutenzione e ispezione necessarie alla gestione.
- per le finalità di risparmio idrico ai sensi dell'articolo 146 del 152/2006 e s.m.i. l'articolo 42 comma sei del Piano di Tutela delle Acque, si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree di pertinenza, siano

utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;

- Non dovrà esserci interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- Impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentono la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'articolo due comma sei della legge regionale numero 22/1996 e s.m.i.;

Limitazione dei livelli di impermeabilizzazione del suolo

- il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere destinato a superficie permeabile e drenante. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%. In caso di costruzioni interrato con copertura mediante riporto di terreno pari ad uno strato minimo di 30 cm e sovrastante posa di cotico erboso si richiede la raccolta delle acque, in tal caso si può conteggiare ai fini della permeabilità il 20% di tale superficie;
- la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato e simili);
- gli elaborati progettuali per il rilascio dei titoli edilizi dovranno specificamente evidenziare la sistemazione delle aree non occupate dagli edifici, con indicazione delle destinazioni, delle estensioni superficiali e dei materiali impiegati;
- prevedere di individuare ed inserire tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica;

Localizzazione e caratteristiche dei punti di conferimento dei rifiuti

In sede di progettazione dovranno essere previsti, in accordo con i competenti Uffici Comunali e compatibilmente con la metodologia di raccolta, appositi spazi da destinare a punti di conferimento idonei a garantire il decoro urbano. A tal fine gli elaborati progettuali devono precisare:

- il numero, le dimensioni e la localizzazione dei punti di conferimento;

- la tipologia di tali punti (a vista, interrati e/o seminterrati) in riferimento alla collocazione e alle relazioni visive rispetto agli insediamenti e agli spazi di fruizione e aggregazione pubblica;
- i materiali di pavimentazione, gli elementi di schermatura per minimizzare la percezione visiva (strutture lignee corredate da apparato vegetale, siepi, quinte arboree, ...) e l'arredo urbano pertinente;
- prevedere l'allaccio alla pubblica fognatura delle previsioni in oggetto, previa valutazione della capacità residua dell'impianto di depurazione;
- in merito ai rifiuti urbani ed assimilabili dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR n. 32- 13426 del 1 marzo 2010 concernente i criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani, la quale prescrive che le Amministrazioni Comunali, negli strumenti di pianificazione urbanistica di competenza, prevedano tra l'altro la localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani;

Contenimento dell'inquinamento acustico

- dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici previsti per legge;
- redazione della valutazione previsionale d'impatto acustico nei confronti dei soggetti recettori adiacenti all'opera in previsione, anche in previsione del traffico per il carico merci e la sua localizzazione;

Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

- dovranno essere chiaramente evidenziate, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le superfici destinate alla sistemazione e/o alla formazione di aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola;
- dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali (protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, depurazione dei deflussi idrici; connessione e compensazione ecologica; habitat per diverse specie faunistiche). La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
- per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al

fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 18/12/2012, n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 e la documentazione scaricabile dal link: <http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esoticheInvasive.htm>;

- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;
- gli alberi, gli arbusti, le macchie di vegetazione residua e le formazioni lineari (siepi e filari) esistenti, dovranno essere rilevati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto e indicati su apposita planimetria. I nuovi progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare il più possibile le piante esistenti. Il loro eventuale abbattimento dovrà comportare la sostituzione di ogni pianta recisa con la piantumazione, al minimo, di un nuovo esemplare in altro loco.

Contenimento delle forme di inquinamento luminoso

- dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree pubbliche o di uso pubblico, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

Risparmio ed approvvigionamento energetico

Negli interventi edilizi di nuova costruzione dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07.

L'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:

- gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio dell'edificazione principale e degli accessori;

- i serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici;
- l'adozione di tecnologie fotovoltaiche o solari-termiche potrà consentire di realizzare strutture aperte per il loro sostegno da adibire anche a porticato o ricovero automezzi nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici

- in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
- la scelta delle specie vegetali dovrà consentire di ottimizzare i risultati degli interventi attuati anche sotto il profilo paesaggistico, tenendo conto della scalarità delle fioriture, della produzione di bacche e frutti, della colorazione stagionale delle foglie e della possibilità di accentuare la diversificazione del paesaggio alla microscala locale mediante il corretto accostamento di differenti elementi vegetali;
- l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste.
- in sede di progettazione dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:
 - impianto urbanistico (disposizione planimetrica dei nuovi edifici e delle relative aree di pertinenza, rapporto con la viabilità di accesso e di distribuzione, rapporto con la morfologia del luogo, rapporto con le aree limitrofe);
 - caratteri tipologico-compositivi degli edifici (altezza, ampiezza delle maniche, rapporti tra pieni e vuoti, tipologia delle coperture, tipologia delle bucatore, rifiniture delle facciate, tipologie dei serramenti, delle ringhiere, materiali costruttivi, insegne e colori);
 - scelta delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne e degli arredi fissi;
 - coerenza dei nuovi interventi con le eventuali preesistenze di pregio architettonico o di valore storico-documentario che testimoniano la tradizione edilizia e la cultura materiale locale;
 - tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento progettuale quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la

pianificazione locale”, approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010;

- valutazione della localizzazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l’avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica.

A.T.4 L’area è individuata in Frazione Vergne, in prossimità del territorio comunale di Narzole. In essa si prevede la realizzazione di un campeggio di tipo “c” come definito dalla L.R. n. 54/79 e s.m.i. per la sosta ed il soggiorno di turisti ed il servizio ad automezzi, campers e roulotte.

Nell’area sono ammessi i seguenti interventi nel rispetto del rapporto massimo di copertura fissato dalla relativa tabella di zona:

- ampliamento del fabbricato per servizi igienici previsto dalla Variante Parziale n. 4, per ulteriori mq. 35 da adibire a servizi connessi all’attività di campeggio;
- ampliamento del fabbricato residenziale esistente, con aumento massimo pari al 20% della cubatura esistente.

Gli interventi di cui al precedente comma sono ammessi tramite intervento edilizio diretto, con le seguenti norme:

- 1) rapporto massimo di copertura pari a 1/10;
- 2) distanza minima dai confini mt. 5,00;

Per ogni intervento dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nei successivi artt. 28 e 33 e nelle "Relazioni geologico-tecniche" redatte dal geologo dott. Orlando Costagli.

- ART. 25 - Aree agricole

Le aree agricole sono quelle destinate esclusivamente alle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura o ad esse connesse, quali la trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli od associati, purché non abbiano caratteristiche industriali o commerciali.

In dette aree è consentito realizzare strutture agricole tecniche o fabbricati residenziali rurali. Per quanto riguarda l'edificazione delle residenze rurali le relative concessioni potranno essere rilasciate ai soggetti di cui al 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77, modificato con L.R. n. 61/84 e s.m.i., e precisamente:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 09.05.'75, n. 153 e 10.05.'76, n. 352 e delle leggi regionali 12.05.'75, n. 27 e 23.05.'82, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi, qualora la proprietà aziendale non sia inferiore a 40.000 mq di estensione sul territorio comunale di Barolo;
- c) a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lett. a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- d) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo ed ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12.10.'78, n. 63 e s.m.i. e della lett. m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata, qualora la proprietà aziendale non sia inferiore a 40.000 mq di estensione sul territorio comunale di Barolo.

Nelle disposizioni di cui sopra alle lettere b) e d) non rientra l'edificazione di un nuovo fabbricato per residenza rurale dell'Azienda agricola MARENCO – CREPALDI – SANINO ubicata con gli attuali fabbricati aziendali in Comune di Novello (Foglio n. 1 mappale n. 599) localizzati in stretta aderenza al confine del territorio di BAROLO avente terreni aziendali agricoli produttivi ed esistenti storicamente in proprietà da almeno 15 anni sul territorio Comunale di BAROLO. Il nuovo intervento edificatorio (che oltre l'abitazione potrà contenere anche strutture tecniche aziendali) da localizzare sul terreno al Foglio Catastale n. 2 mappali 133 e 134 in Comune di BAROLO appositamente evidenziati sulla Tav. 16/VP₁₉ "Assetto del territorio Comunale (1:5.000)", oltre alle altre norme e prescrizioni di cui al presente articolo, è vincolato alla dimostrazione dell'esistenza dei terreni aziendali in territorio di BAROLO per una estensione di almeno mq. 20.000 (giornate piemontesi n. 5,24), alla motivazione delle particolari esigenze e necessità aziendali legate all'esercizio ed allo sviluppo dell'attività agricola ed alla dimostrazione di non possedere terreni in Comune di Novello adatti allo scopo di migliorare e di sviluppare l'attività agricola impiantata. Inoltre l'intervento, al fine della tutela ambientale, dovrà rispettare le norme imposte per l'edilizia tradizionale agricola dal precedente Art. 6 delle presenti norme e dell'Art. 32 del R.E.C., dovrà essere progettato e costruito a ridosso o in aderenza all'attuale magazzino agricolo esistente al fine di nascondere la tipologia ora in contrasto ambientale e, essendo ubicato in "Buffer Zone Unesco", dovrà essere preventivamente assoggettato alla Relazione ambientale ed essere sottoposto al parere della Commissione locale per il paesaggio. Infine, siccome il nuovo fabbricato interferisce con molte visuali panoramiche, la Relazione ambientale, allegata alla richiesta di permesso di costruire dovrà essere corredata da idonea documentazione fotografica che approfondisca l'interferenza con il sistema delle visuali e la percezione del paesaggio ed il progetto d'intervento dovrà contenere lo studio di mitigazione degli impatti visivi sul paesaggio realizzando fasce tampone di aree verdi con funzioni di filtro prediligendo la scelta di specie autoctone arbustive e arboree relative agli habitat forestali adiacenti all'area di intervento.

Per quanto concerne le strutture agricole necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni delle aziende configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, le relative concessioni potranno essere rilasciate ai proprietari dei fondi o a chi ne abbia titolo.

L'edificabilità delle strutture tecniche si intende riferita ad opere destinate a:

- ricovero ed allevamento del bestiame;
- serbatoi idrici;
- ricovero attrezzi o macchine agricole;
- raccolta, lavorazione, conservazione dei prodotti agricoli derivanti dalla conduzione del fondo.

Per la realizzazione di nuove strutture tecniche aziendali è necessaria ed obbligatoria la dimostrazione di essere proprietari di terreni, ubicati interamente nel Comune di BAROLO, per una superficie di almeno mq. 46.000 (pari a 12 giornate piemontesi). Tale proprietà deve comprendere solo terreni iscritti all'albo vigneti.

Le strutture tecniche della azienda agricola esistente appositamente contrassegnata sulla Tav. 17/V₂-A "Planimetria di progetto III Assetto del Capoluogo e della Fraz. Vergne" (1:2.000) potranno essere rilocalizzate ed edificate dal nuovo nell'ambito aziendale purché la nuova localizzazione, anche in deroga al vincolo di terreni vitati di cui al precedente Art. 22, avvenga sul versante del Rio Bussia e la sommità del tetto non superi la linea di cresta del crinale del versante prospiciente sul Rio della Fava e sul Capoluogo, al fine di evitare qualsiasi impatto ambientale alle visuali dal Capoluogo stesso verso la collina del versante Ovest. Anche il fabbricato abitativo, da rilocalizzare, dovrà seguire le prescrizioni suddette e le norme del precedente 2° comma del presente articolo

Le strutture tecniche aziendali:

- non possono superare gli 8,50 metri di altezza, eccezion fatta per i silos e per le altre opere tecniche che richiedono - per la loro natura - maggiore altezza;
- devono, quando si tratti di stalle del tipo tradizionale e non intensivo, o concimaie, rispettare le distanze imposte dall'art. 26 delle presenti N.T.A.;
- le stalle e le concimaie devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente.

Devono altresì essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale:

- il rapporto di copertura, riferito al lotto, non può essere superiore ad un terzo;
- la distanza minima dai confini è di metri cinque;

- rispetto ai fabbricati esistenti la costruzione di strutture tecniche che non siano stalle, allevamenti o concimaie, è consentita in aderenza o a non meno di 5 metri.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco dell'atto di impegno dell'avente diritto che preveda quanto stabilito dal 7° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 modificato con la L.R. 61/84. Detto atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; sono fatti salvi i disposti di cui al 9 - 10 - 11 comma del già richiamato art. 25 della L.R. 56/77.

La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa e sia dal fabbisogno abitativo derivante dal numero dei componenti o dal numero dei nuclei famigliari conduttori;
- l'avente titolo della concessione non deve poter disporre di altra abitazione idonea all'interno dell'azienda;
- l'accesso all'edificio, deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privato; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto non deve essere superiore ad un terzo;
- l'altezza dell'edificio non deve superare i due piani (8,50 mt.) e deve distare dai confini di proprietà in misura non inferiore ai 5 metri e da altri edifici abitativi non meno di 10 metri;
- sono fatti salvi i seguenti indici di colture diverse stabiliti dall'art. 25 della legge regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni da intendersi riferite alle colture in atto o in progetto:
 - terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq;
 - terreni a colture specializzate: mc 0,03 per mq;
 - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
 - terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiore a 500 mc. per ogni azienda.

Ai fini del computo dei volumi edificabili è ammesso accorpamento di singole aree non contigue di una stessa azienda agricola, al lordo dei volumi abitativi già esistenti:

- non è consentito l'accorpamento con aree non pertinenti, per coltura in atto, all'azienda agricola interessata;
- non sono computabili, ai fini del calcolo della superficie, i terreni catastalmente classificati "incolti";
- sono computabili i terreni non contigui formanti un'unica azienda agricola, ancorché siti in territorio di un Comune limitrofo, a condizione che l'edificio per residenze rurali non superi i 1.500 mc; è ammesso l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune;
- qualora sia previsto il vincolo di terreni non contigui il rilascio della concessione è altresì subordinata al deposito di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, debitamente trascritta nei Registri Immobiliari, recante il vincolo sopraindicato e la costituzione di servitù "non aedificandi" sui terreni vincolati;
- venga sottoscritto o atto pubblico o scrittura privata autenticata debitamente trascritta nei Registri Immobiliari dal quale risulti il vincolo dell'edificio alla destinazione d'uso al servizio dell'attività agricola, fatti salvo i casi previsti dall'Articolo 25 commi 7) e 8) della Legge 56/77 e legge Regionale n. 50 del 20.5.1980. L'atto di impegno deve contenere anche le sanzioni di cui all'art. 68 stesse leggi.

Quando si tratti di cooperative o associazioni agricole regolarmente costituite per l'allevamento di animali o per la trasformazione e conservazione di prodotti agricoli, è consentito realizzare, insieme alle strutture tecniche, anche l'alloggio di servizio-custodia.

In tal caso l'edificio abitativo dovrà insistere sul lotto che comprende le strutture tecniche e non potrà superare i 450 mc.

Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- a) è sempre consentito il consolidamento e la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) le strutture tecniche isolate o non congiunte con un nucleo originariamente abitativo devono mantenere la originaria destinazione d'uso;
- c) gli edifici originariamente abitativi possono essere restaurati o ristrutturati, con assoluta esclusione di demolizioni e ricostruzioni esterne, nei limiti della volumetria e delle dimensioni perimetriche preesistenti; l'altezza può essere

modificata in applicazione all'articolo 36 delle presenti N.T.A. salvo quanto riportato di seguito.

E' sempre consentita, anche in sopraelevazione, l'aggiunta dei volumi tecnici necessari per migliorare le condizioni igieniche e funzionali e per la installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'abitazione in misura non superiore al 20% del volume esistente; nel caso di ampliamento in sopraelevazione dovranno essere rispettati i limiti di altezza e di distanza stabiliti nella tabella di zona.

Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà sempre essere utilizzata anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nella parte abitativa e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze unifamiliari.

Ogni intervento è subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona, valutate dalla Commissione Edilizia e da questa prescritte anche in relazione ai materiali da usare ai sensi del precedente articolo;

- d) gli interventi di cui alla lettera che precede sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto, anche se privato, all'energia elettrica e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni di igiene adeguate.

Gli accessi viari, pedonali o carrabili, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell'intervento, salva diversa valutazione della Commissione Edilizia e l'esecuzione delle opere come sopra consentite non costituisce titolo per chiedere la modifica di tali accessi;

- e) sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, individuati sulla cartografia di P.R., sono ammessi interventi di cui alle lettere c) e d), volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, anche con destinazione residenziale extra-agricola o agrituristica compreso i negozi al dettaglio, previo rilascio di concessione edilizia anche a soggetti che non svolgono attività agricola a titolo principale; è comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona.

L'ulteriore individuazione di fabbricati abbandonati dall'attività agricola, quando ne sia accertato lo stato di fatto, potrà avvenire anche successivamente all'approvazione del P.R.G. mediante deliberazione motivata e corredata da adeguati allegati tecnici, del Consiglio Comunale, che costituirà semplice specificazione della presente possibilità normativa ed avente carattere integrativo alle individuazioni di Piano.

Per la porzione di fabbricato abbandonata all'uso agricolo in località Boschetti individuata sulla Tav. 16/V₂/VP₅ "Assetto del territorio comunale (1:5.000)" della Variante Parziale n. 5 è consentito il recupero e l'utilizzo oltre che per determinazione residenziale extra-agricola anche per destinazione turistico-ricettiva quale ristorante ed affitta camere.

Per il fabbricato in Via S. Pietro n. 4 ad uso cantina vinicola, servizi ed abitazione appositamente individuato in area agricola sulla Tav. 17/VP₁₁ “Assetto del Capoluogo e della Frazione Vergne (1:2.000)” di Variante Parziale n. 11 è consentito il recupero di una parte di cantina e l’ampliamento del 20% della cubatura esistente per locali per affitta camere distribuiti su un unico piano collegati all’attività esistente. L’ampliamento della cubatura esistente dovrà comunque essere contenuto nelle altezze preesistenti del fabbricato principale considerata la peculiarità ambientale della zona che prospetta sul Castello de “La Volta”. Potrà la Commissione Edilizia, in fase di esame del progetto, comunque imporre disposizioni e prescrizioni ritenute necessarie per mitigare il più possibile l’impatto ambientale o, se lo riterrà opportuno, richiedere il parere di consulenza alla Commissione Regionale di cui all’Art. 91 bis L.R. 56/77 od a quella nominata in sede Provinciale;

- f) per la porzione di fabbricato, in corso di costruzione, appartenente ad azienda agricola, appositamente individuato sulla tavola 16/V₂-A “Assetto del territorio Comunale” 1:5.000, localizzato in area di notevole pregio culturale ed ambientale in prossimità del Castello de La Volta, è consentito l’ampliamento (non in contiguità con l’esistente) del 30% della volumetria esistente fuori terra già autorizzata con concessione edilizia al momento dell’adozione del progetto definitivo di Variante Generale n. 2. L’intervento di completamento e di ampliamento dovrà essere assoggettato alla preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto di valutazione di impatto ambientale.

Il progetto di intervento dovrà essere corredato da elaborati illustranti la previsione di assetto definitivo di tutte le parti aziendali al fine di verificarne la complessiva compatibilità con le destinazioni d’uso e dimensionamento previsto dall’art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. e con le esigenze di tutela paesaggistica del sito. In particolare dovrà essere evitato l’ulteriore ricorso a forme ed elementi storicizzanti e prevista la realizzazione di adeguate sistemazioni a verde, con ricorso a schermature vegetali costituite da essenze locali ad alto fusto e cespugliame, in modo da favorire un corretto inserimento ambientale dell’intervento agricolo e mitigare le interferenze visive che al momento penalizzano la percezione integrale del vicino edificio monumentale.

Stante il fatto che il fabbricato fuori terra esistente, per linee ed elementi architettonici costituisce “unicum” in rispetto al contesto sia circostante che dell’intero territorio comunale, sullo stesso è consentita, solamente, la realizzazione della facciata incompiuta sul lato Ovest del fabbricato sin qui edificato, nell’entità di superficie minima essenziale allo scopo, limitando il più possibile gli effetti dell’impatto ambientale complessivo. Per quanto riguarda la realizzazione di nuovi corpi di fabbricato, per documentate esigenze aziendali, gli stessi dovranno essere eseguiti in discontinuità dal corpo preesistente (senza l’impiego di elementi storicizzanti) allo scopo di mitigare l’impatto visivo creato dalla grande massa volumetrica e garantire un corretto inserimento ambientale.

Qualora la proprietà provveda, preventivamente alla richiesta del permesso di costruire, alla eliminazione degli elementi storicizzanti presenti sul corpo esistente, l’ampliamento potrà anche avvenire in aderenza al suddetto corpo purché la volumetria aggiuntiva costituisca, in ogni caso, un insieme

ambientalmente armonico e rispettoso di tutte le norme e prescrizioni del presente articolo.

Stante il diretto rapporto visivo con il predetto Castello de La Volta e con la circostante area di integrazione e vincolo ambientale, l'A.C. dovrà sottoporre ogni intervento al parere vincolante della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. oltre che all'approvazione, già menzionata, da parte del Consiglio Comunale del progetto di impatto ambientale;

- g) per i due fabbricati agricoli appositamente segnalati in area agricola sulla Tavola 17/VP₈ "Assetto del Capoluogo e della Frazione Vergne (1:2.000)" in località Cascina Bricco in Via Sorello è consentito sul primo (Foglio 1 mappali n. 44 e n. 46) di proprietà Viberti Giovanni l'intervento di ristrutturazione e di sopraelevazione di una parte dell'edificio di un piano sino all'allineamento della linea di colmo con quella esistente della parte più alta con l'utilizzo a fini abitativi dell'intera volumetria ed inoltre la realizzazione di un fabbricato interrato da tre lati per deposito scorte agricole per una superficie coperta di mq. 300. E' consentito sul secondo (Foglio I mappale 40) di proprietà Marengo Marco al quale è consentito l'intervento di ristrutturazione del piano terreno e 1° piano per locali di vinificazione, stoccaggio vini imbottigliamento confezionamento ed alloggio per abitazione e la realizzazione di un piano interrato ad uso invecchiamento vini. Entrambi gli interventi devono rispettare la distanza di mt. 5 dalla strada interpoderale di Sorello e gli altri parametri della relativa tabella delle zone agricole.

I due interventi, dovranno sempre e comunque rispettare le norme e prescrizioni dettate dalla relazione geologico-tecnica del Geologo Dott. Orlando Costagli allegata agli atti di Variante parziale n. 8 che qui si intendono integralmente trascritte;

- h) per i terreni agricoli contraddistinti al Foglio 5 mappali 25, 122, 480 e 488 di proprietà Barale Sergio e contraddistinti al Foglio 5 mappali 404 e 84 di proprietà Eredi Mascarello Bartolo posti lungo il Rio Colombaro – Fontanassa è prescritto che gli interventi di modificazione del suolo (scavi, ripiani, rilevati, modifiche del piano di campagna ecc.) dovuti a lavorazioni agricole e non, dovranno sempre e comunque essere assoggettati ad autorizzazione preventiva del Comune ed a convenzione che tuteli le esigenze di pubblica utilità e non contrasti con il programma Comunale di esecuzione di opere pubbliche. Non sono consentite Denunce di inizio di attività;
- i) per l'ambito di area agricola e di fabbricato di proprietà Grimaldi Ferruccio appositamente individuato sulla Tav. 17/VP₁₅ "Assetto del Capoluogo e Frazione Vergne (1:2.000)" di Variante Parziale n. 15, è consentita la realizzazione di superficie coperta "una tantum" per magazzino agricolo di mq. 100 in deroga al rapporto di copertura previsto di 1/3. Detto fabbricato potrà essere edificato in confine di proprietà ed in aderenza al fabbricato esistente del confinante purché esista l'assenso scritto autenticato di quest'ultimo. Dovrà essere ricercato l'inserimento ambientale dell'intervento, dovrà essere richiesto il parere preventivo della Commissione Intercomunale per il Paesaggio e dovrà essere

rispettata la distanza dalla strada vicinale ad uso pubblico prevista dalle N.T.A. vigenti;

- l) per il fabbricato di residenza extra-agricola in area agricola di proprietà Grimaldi Franca in Via Einaudi (Foglio catastale n. 3 particella n. 245) appositamente individuato con il numero (9) sulla Tav. 17/VP₁₇ "Assetto del Capoluogo e della Fraz. Vergne (1:2.000)" di Variante Parziale n. 17 è consentita la demolizione e successiva ricostruzione della copertura (per miglioramento dell'estetica e funzionalità del fabbricato e la tutela paesaggistica dell'area) con una maggior altezza di cm. 30 in rispetto alle altezze preesistenti e comunque per una altezza di fabbricato non superiore a mt. 8,80. La maggiore cubatura messa in essere dovrà essere non superiore al 20% della volumetria esistente come consentito dalle presenti norme. Dovranno essere impiegati materiali esterni e tipologie architettoniche similari ai tradizionali in uso nelle aree agricole;
- m) per il fabbricato agricolo di proprietà Alessandria Giuseppe ubicato in Via Bergesia n. 7 censito a catasto terreni al Foglio 8 particelle 30, 42 e 43, evidenziato sulla Tav. 16/VP₁₈ "Assetto del territorio Comunale (1:5.000)" di Variante parziale n. 18, già demolito a tutela della pubblica incolumità in quanto ubicato sul ciglio della strada pubblica e pericolante, è consentita la sua ricostruzione di pari cubatura a servizio della Azienda Agricola di proprietà Alessandria Giuseppe sui terreni storicamente appartenenti all'azienda stessa al Foglio 8 particelle 23 e 202 ubicati in classe geologica II di idoneità. L'intervento è vincolato alla realizzazione della cubatura derivante dal rilievo della cubatura preesistente depositato agli atti comunali allegato alla S.C.I.A. inerente la demolizione, all'obbligo di impiego delle tipologie architettoniche e materiali esterni similari all'edilizia tradizionale agricola tipo "vecchia cascina", al rispetto di tutti i parametri e prescrizioni del presente Art. 25 e della relativa tabella di zona ed al parere preventivo della Commissione locale per il paesaggio.

Per gli impianti produttivi esistenti in zona impropria, individuati sulla cartografia di P.R.G.C. è consentito il proseguimento delle funzioni in atto al momento dell'adozione del Piano.

Inoltre gli edifici che ospitano attività a carattere artigianale produttivo, commerciale o per la trasformazione di prodotti agricoli non appartenenti ad azienda agricola, esistenti sul territorio agricolo, possono dall'entrata in vigore della presente Variante ampliarsi nel seguente modo:

- ampliamento UNA TANTUM (una sola volta) in misura non superiore al 50% delle superfici di calpestio residenziali e produttive e con un massimo di 500 mq.
In ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà.

Nel caso che tali fabbricati vengano usati per attività che producono inquinamenti (atmosferico e delle acque) si dovrà provvedere, entro 1 anno dall'entrata in vigore del presente strumento urbanistico, a riportare i valori di massima concentrazione di ogni singola sostanza, per unità di misura aerea o liquida,

al di sotto di quelli accettabili, così come definiti dalle attuali leggi sulla tutela ambientale.

La permanenza delle attività di cui sopra, è comunque sempre subordinata ad una produzione di rumorosità non superiore ai 70 db., misurati alla distanza di mt. 10 da ogni singola parete esterna del fabbricato.

Nelle aree interessate da questi insediamenti sono ammessi interventi edilizi diretti, concernenti esclusivamente opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione ed ampliamento come stabilito al precedente 2° comma.

Gli interventi di ristrutturazione totali quali la globale ricostruzione e diversa disposizione dei fabbricati comportanti una nuova sistemazione urbanistica, oppure i casi di trasferimento dell'attività con il riutilizzo per altre destinazioni d'uso di fabbricati dismessi e/o delle aree di pertinenza, sono soggetti a convenzione secondo le modalità fissate dalla convenzione quadro regionale.

E' ammesso il riuso di fabbricati destinati ad attività industriali e artigianali di trasformazione di prodotti agricoli e siti in zona agricola, qualora l'attività cessi effettivamente, anche per usi produttivi non strettamente connessi per la trasformazione di prodotti agricoli.

Ciò comporta tuttavia un'apposita deliberazione del C.C. e un convenzionamento analogo a quello previsto al comma precedente.

Per gli edifici esistenti sul territorio comunale ed adibiti ad uso abitativo per residenze extra-agricole, anche se non contrassegnati sulla cartografia di Piano, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- adeguamento delle altezze dei piani preesistenti, nei limiti del successivo art. 36 con aumento non superiore per ogni unità abitativa al 20% del volume esistente e comunque non più di 60 mc.;
- ristrutturazione edilizia senza alterazione della volumetria salvo quanto disposto al punto precedente;
- parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
- modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq. di superficie utile sono comunque consentiti fatte salve le prescrizioni fissate nelle tabelle di zona.

Inoltre le esigenze supplementari, per i fabbricati di cui al precedente comma, per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- la nuova costruzione non potrà superare i 30 mq. di superficie coperta e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, strutture del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno.
- L'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle dei fabbricati esistenti e circostanti e comunque devono uniformarsi a quanto stabilito dall'Art. 39 "Bassi fabbricati" delle presenti N.T.A.
- La distanza dell'edificio da altri fabbricati dovrà rispettare le prescrizioni di cui all'Art. 39 "Bassi fabbricati" delle presenti N.T.A.
- Sono tassativamente da escludersi strutture di elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, coperture) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

Gli interventi relativi agli allevamenti zootecnici possono essere autorizzati nelle aree agricole secondo le prescrizioni di cui al successivo articolo.

Per la tutela ambientale delle aree agricole, non è consentita la realizzazione di movimenti di terra per la creazione di terrazzamenti, se non su quei terreni coltivati a vigneto, particolarmente vocati, che abbiano pendenze superiori al 40% e siano costruiti tramite scarpate aventi pendenze inferiori al 45% con l'obbligo dell'inverdimento perenne delle scarpate stesse.

Per tutti gli interventi valgono le prescrizioni del precedente articolo 6 che qui si intendono integralmente trascritti.

Per ogni intervento dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nei successivi artt. 28 e 33, nonché le disposizioni di cui agli articoli 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 e 35 contenute nella "Relazione geologico-tecnica generale" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli.

Prima di ogni intervento dovrà inoltre essere verificato il rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 22 "Aree di tutela ambientale (terreni vitati, Cappella di S. Pietro e fascia del Rio della Fava) e della tavola 15/b/V₂ "Planimetria di progetto I/b – Vincolo di tutela ambientale – Terreni vitati".

Nelle "zone di eccellenza" (CORE ZONE) evidenziate sulle tavole 16/VP₁₃ e 15/b/VP₁₃ valgono inoltre le seguenti prescrizioni dettate dal "Progetto Candidatura UNESCO" di cui alla D.G.R. n. 87-13582 del 16.03.2010:

- Deve essere mantenuta la trama agricola costituita dal sistema viticolo storicamente consolidato;
- sono vietate alterazioni significative dello strato 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;
- devono essere mantenuti 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 o di attività tipiche locali connesse al settore agro-alimentare;
 - 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.);
 - deve essere conservato l'assetto agrario costruito, le recinzioni storiche del sistema insediativo storico, le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia);
 - sono ammessi i nuovi impianti viticoli privilegiando i vitigni autoctoni;
 - oltre ai vigneti, sono ammesse le colture agricole tradizionali per mantenere la varietà colturale storicamente consolidata;
 - la palificazione dei vigneti deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali;
 - sono consentiti, quando ammessi dalle presenti N.T.A., gli interventi edilizi o infrastrutturali di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione o di ampliamento strettamente necessari per adeguamenti funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
 - è ammesso l'insediamento di nuove attività agricole solo qualora sia motivata l'impossibilità di scelte alternative, che privilegino il riuso di strutture esistenti;
 - gli interventi edilizi ed infrastrutturali che eccedono il restauro conservativo devono essere sottoposti all'analisi di verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12.12.2005. Le prescrizioni di cui al presente "trattino" non si applicano sugli interventi con permessi di costruire già rilasciati e sugli interventi i cui progetti sono già depositati agli atti comunali e già istruiti dal competente Ufficio Tecnico Comunale se considerati conformi al P.R.G.C. vigente anche dal punto di vista paesaggistico – ambientale, idrografico e geomorfologico.

Nelle aree agricole di cui al presente articolo, ogni intervento sui fabbricati produttivi aziendali di ampliamento e di nuova costruzione, ove consentita, dovrà essere progettato e realizzato con specifico riferimento alle indicazioni delle "Linee guida di intervento" allegate al Regolamento Edilizio Comunale vigente sotto la lettera "A".

Inoltre per l'ambito appositamente contrassegnato sulla Tav. 16/VP₁₇ e sulla Tav. 19/VP₁₇ di Variante Parziale n. 17 di ingresso Nord al territorio Comunale fra Via Crosia e Via Alba, comprendente anche aree agricole, ogni intervento di coloritura delle facciate, di manutenzione straordinaria nonché di ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti e di nuova costruzione ove consentito, dovrà rispettare le indicazioni delle Linee Guida suindicate e le

indicazioni contenute nel progetto pilota approvato e denominato “PROGETTO GUIDA INTEGRATO AL PAESAGGIO CON RIFERIMENTO ALL’AREA DI INGRESSO DA NORD AL TERRITORIO COMUNALE (VIA ALBA – VIA CROSA)”.

Dovranno, anche, essere rispettate le indicazioni della Tavola “Stato di fatto – Regola del verde – Masterplan” allegata alla Variante Parziale n. 17.

Fanno, comunque, eccezione gli interventi già regolamentati e concordati con Convenzioni già in essere.

La piantumazione di alberature prospicienti le strade di competenza provinciale (previste nelle linee Guida d’intervento) dovranno rispettare le indicazioni dettate dal Codice della strada (Art. 26 – distanza minima dal confine stradale mt. 6,00) e le Direttive del Corpo Forestale dello Stato circa l’altezza del ribaltamento.

Per ogni intervento edilizio, quando consentito dal presente articolo, dovrà essere garantita la sostenibilità con riferimento alla capacità dei sistemi di raccolta e smaltimento dei rifiuti (ivi compresa la raccolta differenziata), convogliamento e depurazione delle acque reflue ed approvvigionamento idrico. Per gli eventuali locali produttivi interrati o seminterrati valgono i vincoli tecnico – amministrativi previsti dall’Art. 67 del D. Lgs. 81/08 per i luoghi di lavoro.

Inoltre per ogni intervento edilizio, quando consentito dal presente articolo, dovranno essere applicate le disposizioni ed indicazioni seguenti:

- garantire la compatibilità degli interventi con il Piano di Gestione del Distretto Idrografico del Fiume Po, con il Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte e con il P.A.I.;
- garantire, ove è consentito, il rispetto degli standards di impianti di fonte rinnovabile ai sensi D.Lgs. 387/03, il rispetto della non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile e della non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- garantire l’impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell’art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996, n. 22 e s.m.i.;
- garantire la non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- garantire la segnalazione della necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del D.P.G.R. 29.07.2003, n. 10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d’uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- consentire, per limitare il consumo d’acqua, la realizzazione di stoccaggio in cisterna dell’acqua piovana interrata che, ai sensi dell’art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;
- accertare che l’approvazione delle varianti di destinazione d’uso del suolo non determina l’attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere

utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione;

- per la realizzazione di eventuali aree a parcheggio venga prevista una progettazione del verde che abbia valenza ecologico ambientale;
- nell'ottica del risparmio energetico – in relazione agli interventi di nuova edificazione – si dovrà fare ricorso a tecniche di costruzione, materiali e tecnologie per l'approvvigionamento energetico che privilegino quelle ecocompatibili e di valorizzazione ambientale (quali impianti per il trattamento e riscaldamento dell'aria e dell'acqua ad uso sanitario di ultima generazione, ad alto rendimento ed alimentati da fonti di energia rinnovabile);
- l'edificazione relativa alle previsioni di nuove strutture o ampliamenti dovrà prevedere elevati standard di progettazione dato il contesto paesaggistico ambientale di riferimento;
- per il nuovo fabbricato di cui alla presente Variante Parziale n. 19 si preveda l'allaccio a pubblica fognatura, previa valutazione della capacità residua dello impianto di depurazione ovvero in caso di impossibilità reale sarà necessaria una adeguata progettazione di impianti depurativi singoli per la depurazione delle acque reflue urbane ed assimilabili con l'aggiunta di idonee tecnologie per la depurazione dei reflui oggetto di particolari lavorazioni inerenti le attività vitivinicole;
- in merito ai rifiuti urbani dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla D.G.R. n. 32-13426 del 01.03.2010 concernente i “Criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani”;
- per le finalità di risparmio idrico, ai sensi dell'art. 146 della 152/2006 e l'art. 42 comma 6 del Piano di Tutela delle Acque, si dovrà, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree di pertinenza, utilizzare per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- dovranno essere applicate tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica;
- dovrà essere limitata la dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza (Led), la regolamentazione degli orari di accensione, l'applicazione di regolatori di flusso luminoso;
- dovrà essere ridotta l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate in cortili, marciapiedi,

parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio;

- dovrà essere garantita una buona integrazione degli interventi con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si collocano e mitigare gli impatti visivi sul paesaggio realizzando fasce di mitigazione paesaggistica (fasce tampone). Si richiede inoltre di recepire le linee guida adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22 Marzo 2010 “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia” e gli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale”, quali strumenti di indirizzo per la pianificazione e la progettazione degli interventi di trasformazione del territorio;
- per le aree verdi e fascia con funzioni di filtro visivo inerenti le previsioni edilizie, si richiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive e arboree relative agli habitat forestali adiacenti all'area, escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale, al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali. Inoltre si dovrà tenere presente nella scelta delle essenze la DGR 46-5100 del 18 dicembre 2012;
- per le fasi di cantiere, si dovrà adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;
- si dovrà ridurre il potenziale impatto causato sull'avifauna rispetto alla realizzazione di edifici con facciate con ampie superfici vetrate trasparenti o riflettenti, modalità costruttiva che risulta essere un'importante causa di mortalità sull'avifauna, in quanto gli uccelli non sono in grado di percepire le superfici vetrate come ostacolo; si dovrà perciò prevedere l'utilizzo di materiali opachi o colorati o satinati o idoneamente serigrafati, evitando materiali riflettenti o totalmente trasparenti, in modo da risultare visibili all'avifauna ed evitare collisioni. Al fine di migliorare l'effetto di mitigazione nei confronti dall'avifauna, si raccomanda di fare riferimento alla pubblicazione “Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli”.

- ART. 25 bis - Area per insediamento di attività agrituristiche (P.A.)

STRALCIATO

- ART. 26 - Allevamenti di bestiame

Gli allevamenti aziendali sono quelli che a norma della vigente legislazione in materia di inquinamento presentano un carico di peso vivo/Ha inferiore ai 40 q.li.

Gli allevamenti aziendali sopra definiti vengono così normati:

- a) Bovini allevati in modo tradizionale, con produzione di legume:
 - distanza da zone residenziali mt. 100;
 - distanza dall'abitazione del conduttore e di terzi mt 20.

- b) Suini, avicunicoli:
 - distanza da zone residenziali mt. 500;
 - distanza da terzi mt. 100;
 - distanza da conduttore mt 20.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici, assimilabili agli insediamenti produttivi, a norma della vigente legislazione in materia di inquinamento, e cioè quelli che hanno un carico di peso vivo per Ha superiore ai 40 q.li; non possono essere autorizzati se non su specifiche zone individuate dal Piano Territoriale Comprensoriale o da successivi P.R.G.C.

Gli allevamenti di animali ESISTENTI, in deroga a quanto detto sopra, e con carico di peso vivo inferiore ai 40 q.li per Ha, possono adottare tutti quegli interventi che consentono loro di rimanere in zona apportando quelle modifiche alle strutture tecniche e alla residenza necessaria all'esercizio dell'attività. Si potrà concedere ampliamento una-tantum, pari al 20% della superficie coperta esistente.

- ART. 27 - Nuclei frazionali rurali

Al fine di disciplinare l'uso del suolo per favorire il raggruppamento delle residenze agricole e disincentivare l'occupazione delle aree coltivate, ai sensi dell'art. 25 L.R. 5/12/1977, n. 56 e successive modificazioni,

secondo comma lettera d), il P.R.G.C. individua nel territorio comunale interessato dal Piano le porzioni di territorio già compromesse in tutto od in parte da attività edilizia spontanea, individuate come Nuclei Frazionali Rurali, da normare secondo prescrizioni particolari.

Nell'ambito di tali perimetrazioni sono ammessi i seguenti interventi:

- a) restauro, risanamento e ristrutturazione oltre alla normale manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo;
- c) ampliamento delle residenze agricole tramite il recupero dei rustici esistenti o di parte di strutture tecniche al servizio dell'agricoltura quando tali strutture si integrino nel complesso dell'edificio individuando una tipologia architettonica ben definita e caratterizzante l'edificio stesso;
- d) eventuali nuove costruzioni o demolizioni e ricostruzioni devono rispettare la distanza minima di mt. 6 dal ciglio della strada;
- e) costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini, per deposito attrezzature e derrate agricole necessarie al potenziamento ed ammodernamento delle aziende agricole;
- f) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole e loro utilizzazione per scopi agrituristici, secondo quanto definito dall'art. 25 comma 12 lettera e) delle presenti norme;
- g) costruzione di impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli od associati derivanti dalle aziende agricole a servizio delle medesime;
- h) ampliamento delle strutture aziendali ed abitative dell'Azienda Agricola "Tenute Vezza s.r.l." (ora Tenuta Sandra) in Via Crosia n. 40 nell'ambito del Nucleo Frazionale Rurale esistente ed ampliato con la Variante Parziale n. 10. L'ampliamento dei fabbricati esistenti in base ai parametri ed indici edilizi ed urbanistici del presente articolo potrà avvenire anche fuori terra, mentre l'ampliamento delle strutture tecniche aziendali, stante la presenza della strada provinciale dovrà avvenire in locali interrati. L'intervento edilizio è, comunque, assoggettato ad impegno convenzionato con il Comune che definisce gli accessi e le eventuali interferenze con le opere di urbanizzazione esistenti o in progetto (sia canalizzate o non canalizzate), l'eventuale completamento delle medesime, garantisca la tutela ambientale della località e stabilisca, eventualmente, la partecipazione al programma comunale di attuazione di opere pubbliche di urbanizzazione necessarie. L'intervento dovrà rispettare la distanza di mt. 6,00 dal ciglio stradale per le parti di fabbricato interrate rispetto alla Strada

Provinciale e le parti fuori terra dovranno essere localizzate, in rispetto alla Strada Provinciale, dietro gli ex fabbricati esistenti (ormai demoliti). Non sono ammessi nuovi accessi con la Strada Provinciale.

Inoltre per i due fabbricati, appositamente contrassegnati sulla Tav. 19/VP¹⁴ “Planimetria di progetto V (1:2.000)” di Variante Parziale n. 14 nel Nucleo Frazionale Rurale di Via Crosia n. 40, già oggetto di permesso di costruire per la demolizione e ricostruzione integrale rilasciato all’Azienda Agricola Tenuta Sandra, è consentita la destinazione d’uso enoteca, sala degustazione prodotti ed uffici direzionali e l’utilizzo di tipologie architettoniche e materiali esterni diversi da quelli prescritti dall’Art. 6 N.T.A. vigenti.

L’intervento dovrà essere sottoposto a permesso di costruire in variante o nuovo permesso di costruire che dovrà essere rilasciato non prima che sia stata trasmessa alla Provincia di Cuneo una nuova richiesta di autorizzazione per le distanze e la posizione degli accessi corredata degli elaborati definitivi e della documentazione del P.R.G.C. vigente al momento della richiesta e non prima che sia stato emesso il nuovo Decreto autorizzativo del Settore Viabilità Provinciale competente.

La tipologia ammessa è quella rappresentata nella documentazione progettuale e fotografica allegata all’oggetto n. 1) della Relazione illustrativa della Variante Parziale n. 14 che trova la sua fonte di ispirazione nelle forme geometriche tridimensionali delle cassette da vino, i tipici contenitori lignei che da secoli vengono utilizzati per la commercializzazione ed il trasporto del vino: un nuovo concetto originale di cantina estrapolato dai simboli e dai linguaggi evocati dell’universo enoico, uno stadio evolutivo della ricerca architettonica volta ad acquisire un’immagine identitaria di qualità che assolva pure a funzioni comunicative.

Detta documentazione rappresenta a titolo indicativo il prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, prodotto che dovrà recepire tutte le indicazioni e prescrizioni stabilite dalla Commissione Edilizia in modo che la costruzione sia ben contestualizzata nell’ambiente. Si terranno quindi in considerazione i particolari architettonici esterni (quali tipo di finestrate, di serramenti e di copertura), l’impiego di legno autoctono, il rivestimento dei muri contro terra per la parte in vista e la formazione del verde arbustivo o posa a dimora di piante al fine di migliorare l’impatto ambientale, gli accessi carrai, la viabilità interna, l’illuminazione notturna e gli impianti tecnologici esterni.

Il progetto comunque è vincolato ad una massima superficie coperta di mq. 200, a due piani fuori terra, fra di loro disassati, costituiti dal piano terreno o seminterrato e primo piano ed ad una altezza massima di mt. 7,00 misurata all’intradosso della copertura. Inoltre il progetto è subordinato alla redazione della Relazione paesaggistica di cui al D.C.P.M. 12.12.2005, al parere preventivo della Commissione Paesaggistica ed ad una Convenzione con il Comune che puntualizzi tutti gli aspetti dell’intervento. Il Comune, nel completare l’iter procedurale volto al rilascio del permesso di costruire, si confronterà con le indicazioni derivanti dal “Progetto strategico di valorizzazione paesaggistica e ambientale” che l’Unione di Comuni “Colline di Langa e del Barolo”, di cui Barolo fa parte, ha promosso d’intesa con la Regione Piemonte – Assessorato all’Urbanistica, progetto destinato, in particolare, agli

insediamenti produttivi in essere e/o di nuovo sviluppo all'interno della cosiddetta core zone della candidatura UNESCO dei paesi del Barolo (ved. Relazione Illustrativa);

- i) ampliamento mediante sopraelevazione di un piano di parte del fabbricato cantina, ricompreso in Nucleo Frazionale Rurale, appositamente individuato sulla Tav. 17/VP₁₈ "Assetto del Capoluogo e della Fraz. Vergne (1:2.000)" di Variante parziale n. 18 in Frazione Vergne di proprietà Azienda Agricola Vaira Aldo, per la realizzazione di locali di accoglienza clienti, locali degustazione e relativi accessori (guardaroba e servizi). L'intervento è vincolato al non superamento dell'altezza massima di mt. 9,00 (come misurata dal R.E. Comunale) e ad atto di impegno dei proprietari nei confronti del Comune inerente all'obbligo ad eseguire entro il 2014 un intervento di riqualificazione ambientale sulle aree e sui vetusti fabbricati esistenti aziendali comprensivo dell'eliminazione prioritaria delle coperture di amianto - cemento esistenti. L'intervento, inoltre, dovrà essere sottoposto al parere preventivo della Commissione locale del paesaggio e dovrà rispettare tutti i parametri (esclusa la massima altezza) fissati sulla relativa tabella di zona dei nuclei frazionali rurali.

Non è ammessa la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente, né di attrezzature per l'allevamento industriale secondo le dimensioni definite al precedente articolo.

La concessione dell'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione potrà essere rilasciata ai soggetti di cui al 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco dell'atto di impegno dell'avente diritto che preveda quanto stabilito dal 7° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 modificato con la L.R. 61/84. Detto atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; sono fatti salvi i disposti di cui al 9° - 10° comma del già richiamato art. 25 della L.R. 56/77. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti seguenti:

- a) terreni a colture orticole o floricole specializzate:
mc. 0,05 per mq;
- b) terreni a colture legnose specializzate:
mc. 0,03 per mq;
- c) terreni a seminativo ed a prato permanente:
mc. 0,02 per mq;

- d) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole:
mc. 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- e) terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali:
mc. 0,001 per mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda.

Per tutto quanto non è compreso nel presente articolo si fa riferimento a quanto espresso nell'art. 25 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

La costruzione di fabbricati destinati alla residenza sarà soggetta inoltre alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalle dimensioni e dal numero dei conduttori dell'azienda;
- l'avente titolo della concessione non deve disporre di altra abitazione idonea all'interno dell'azienda agricola;
- l'immobile deve essere servito dall'illuminazione elettrica e da acquedotto, anche privato; deve essere inoltre assicurato lo smaltimento delle acque nere secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti.

Per ogni intervento dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 33 nonché le disposizioni di cui agli articoli 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 e 35 contenute nella "Relazione geologico-tecnica generale" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli.

Nelle aree "Nucleo frazionale rurale" di cui al presente articolo, ogni intervento sui fabbricati produttivi aziendali di ristrutturazione, ampliamento e di nuova costruzione, ove consentita, dovrà essere progettato e realizzato con specifico riferimento alle indicazioni delle "Linee guida di intervento" allegate al Regolamento Edilizio Comunale vigente sotto la lettera "A".

Inoltre per l'ambito appositamente contrassegnato sulla Tav. 16/VP₁₇ e sulla Tav. 19/VP₁₇ di Variante Parziale n. 17 di ingresso Nord al territorio Comunale (Via Crosia - Via Alba) comprendente anche aree a nucleo rurale, ogni intervento di coloritura delle facciate, di manutenzione straordinaria nonché di ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti e di nuova costruzione ove consentito, dovrà rispettare le indicazioni delle Linee Guida suindicate e le indicazioni contenute nel progetto pilota approvato e denominato "PROGETTO GUIDA INTEGRATO AL PAESAGGIO CON RIFERIMENTO ALL'AREA DI INGRESSO DA NORD AL TERRITORIO COMUNALE (VIA ALBA – VIA CROSIA)".

Dovranno, anche, essere rispettate le indicazioni della Tavola “Stato di fatto – Regola del verde – Masterplan” allegata alla Variante Parziale n. 17.

Fanno, comunque, eccezione gli interventi già regolamentati e concordati con Convenzioni già in essere.

La piantumazione di alberature prospicienti le strade di competenza provinciale (previste nelle linee Guida d'intervento) dovranno rispettare le indicazioni dettate dal Codice della strada (Art. 26 – distanza minima dal confine stradale mt. 6,00) e le Direttive del Corpo Forestale dello Stato circa l'altezza del ribaltamento.

- ART. 28 - Aree inedificabili o edificabili con prescrizioni

Sono definite inedificabili alcune aree, individuate sulla cartografia di Piano Regolatore Generale (Tav. 15/a/V₂-A).

I vincoli insistono su:

- area di rispetto cimiteriale: m. 100;
- fascia a protezione delle strade provinciali e comunali (la cui profondità è stabilita dal N.C.S., D: Lgs. n. 285/92 e s.m.i.);
- fasce di rispetto per il serbatoio in loc. Bricco pari a m. 50;
- aree boscate;
- fasce di rispetto di fiumi, torrenti e canali;

per esse valgono le limitazioni dell'Art. 45 delle presenti N.T.A. e degli Artt. 27 – 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'Art. 1 della Legge Galasso n. 431 del 8.8.1985.

In dette aree, riportate sulla Tav. n. 15/a/V₂-A sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di volumetria dei fabbricati esistenti, fermo restando quanto specificato ai successivi Artt. 33 e 36, oltrech  gli interventi e le utilizzazioni di cui al 3° comma dell'Art. 27 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Sono inoltre inedificabili o edificabili con prescrizioni le seguenti aree:

- Aree Classe II: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosit  geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme d'attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Terreni edificabili solo a seguito di rigorosi accertamenti geognostici, con verifiche locali di profondit , giacitura e stato di conservazione del substrato

roccioso, con prescrizioni delle eventuali opere di sistemazione idrogeologica e di contenimento ed individuazione delle più opportune tipologie di fondazione. Tutti i progetti che riguardano ristrutturazioni, ampliamenti, nuovi edifici in genere, dovranno essere verificati sotto l'aspetto geologico e geotecnico, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE-1989 e dal D.M. 11.03.1988.

- Aree Classe III-A: Porzioni del territorio inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, ritenute potenzialmente dissestabili (aree in frana stabilizzata: Fs, ad incerta stabilità aree allagabili da acque a bassa energia e battente: Eb, aree caratterizzate da fattori morfologici e geotecnici penalizzati, quali acclività eccessiva, scarpate, coltri terrigene particolarmente potenti disposte su versanti, depositi particolarmente soffici e cedevoli).

Sui fabbricati esistenti nelle aree di Classe III-A sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, consolidamento statico, ristrutturazione edilizia e modesti ampliamenti ai fabbricati residenziali per adeguamenti igienico-funzionali sino al 20% della volumetria residenziale esistente.

Sono consentiti mutamenti d'uso solo per interventi in seguito ai quali venga diminuita la pericolosità. Potranno essere concessi ampliamenti delle strutture tecniche esistenti per lo sviluppo delle aziende agricole efficienti nel limite del 20% della superficie coperta. Le ristrutturazioni, gli ampliamenti ed i cambi di destinazione d'uso saranno condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere, se ritenuto necessario, gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. E' infine consentita la realizzazione di nuove costruzioni sia per strutture tecniche e sia per residenze rurali (nei limiti di cui al precedente art. 25) connesse alla conduzione aziendale. Le nuove realizzazioni dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE 1989 e dal D.M. 11/03/1988.

- Aree Classe III-A-1: Porzioni del territorio inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti ed ampliamenti dell'esistente (aree dissestate, in frana attiva: Fa, in frana quiescente: Fq, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia: Ee).

Gli interventi edilizi ammessi si differenziano a seconda della litologia di dissesto presente.

Per le aree in frana attiva (Fa) e alluvionabili (Ee) individuate sulla tavola 3 dello studio geologico, non sono ammessi interventi di nuova edificazione, sia civile che rurale, e cioè: nuovi edifici, ampliamenti, sopraelevazioni. Viene consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria dell'esistente.

Per le aree in frana quiescente (Fq) non sono ammessi interventi di nuova edificazione, sia civile che rurale. Sull'esistente sono ammessi gli interventi che non aumentino il carico antropico: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, consolidamento statico, restauro e ristrutturazione. Questi interventi debbono sempre essere proceduti da indagini puntuali che ne attestino la compatibilità con le condizioni del dissesto.

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

- Aree Classe III-C: Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla Legge n. 445/08. Ricadono entro questa classe i fabbricati ridotti a rudere di Case Fossati, condivisi tra i Comuni di Barolo e La Morra, posti a valle della S.P. n. 58. Si precisa, inoltre, che eventuali edifici non più esistenti, ma tuttora individuati nelle planimetrie catastali, ricadenti in aree di Classe III-A-1, non potranno essere ricostruiti.

In tali aree individuate sulle tavole di Piano (tavv. 15/a/V₂-A, 16/V₂-A, 17/V₂-A e 19/V₂-A,) e sulla tavola n. 3 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli, devono inoltre essere osservate le prescrizioni contenute nella "Relazione geologico-tecnica generale" e nella "Relazione geologico tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" redatte dal geologo dott. Orlando Costagli.

Nelle aree in dissesto e pericolosità molto elevata (Fa, Ee) valgono le limitazioni prescritte dall'art. 9 delle N.T.A. del P.A.I., pertanto ogni previsione cartografica e normativa di P.R.G.C. relativa alle parti ricadenti in dette aree è da intendersi priva di effettiva valenza operativa. Le indicazioni di aree per servizi pubblici previste dal P.R.G.C. e ricadenti in dette aree sono da intendersi viceversa confermate dalla Variante n. 2 solo per destinazioni d'uso ed attrezzature compatibili con il livello di rischio segnalato.

A maggiore precisazione di quanto successivamente accennato nel successivo art. 45 in riferimento agli arretramenti spondali si stabilisce inoltre nelle predette aree Ee devono essere adottati tutti i provvedimenti volti a consentire il regolare deflusso delle acque in caso di piena, evitando la presenza in tali aree di depositi di materiali che possano aumentare il carico solido della piena andando potenzialmente ad aggravare la pericolosità dell'evento alluvionale stesso.

In caso di contrasto tra le delimitazioni delle classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica riportate tra i vari elaborati di progetto o tra questi e la tavola 3 (Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica) vale l'elaborato che risulta più cautelativo.

- ART. 29 - Strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali

Per le strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali in uso ad imprenditori agricoli a titolo principale sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Non è comunque consentita la trasformazione delle strutture tecniche esistenti in allevamenti a carattere intensivo o comunque molesti e quando l'intervento comporti un potenziamento delle concimaie esistenti nell'ambito della zona perimetrata.

Le strutture tecniche dovranno mettere in atto tutti gli interventi previsti dalle vigenti leggi in materia di igiene e salubrità pubblica.

- ART. 30 - Attività tollerate nelle zone residenziali

Ancorché in contrasto con le destinazioni previste nel presente P.R.G. è consentito il proseguimento delle funzioni in atto al momento della adozione del P.R.G.

Gli edifici a destinazione per attività artigianali o commerciali non segnate sulla cartografia di Piano, in quanto tali attività sono ubicate in edifici ad altra destinazione prevalente, esistenti all'interno di zone improprie e non ricadenti nel centro storico, che ospitano attività produttive funzionanti, possono per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore del P.R.G. ampliarsi in misura non superiore al 50% della superficie di calpestio, salvo diversa indicazione nelle singole tabelle di zona; in ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà al momento dell'adozione del progetto preliminare di Piano Regolatore.

Nel caso che tali fabbricati vengono usati per attività che producono inquinamenti (atmosferico e delle acque), si dovrà provvedere, entro un anno dalla entrata in vigore del presente strumento urbanistico, a riportare i valori di massima concentrazione di ogni singola sostanza, per unità di misura aerea o liquida, al di sotto di quelli accettabili, così come definiti dalle attuali leggi sulla tutela ambientale.

La permanenza delle attività di cui sopra, è comunque sempre subordinata ad una produzione di rumorosità non superiore i 70 db., misurati alla distanza di mt. 10 da ogni singola parete esterna del fabbricato.

Non possono essere concessi ampliamenti di strutture tecniche di aziende agricole esistenti all'interno delle zone residenziali esistenti, ma solamente gli interventi di manutenzione straordinaria.

Nelle zone residenziali proprie, sono ammessi, salvo diverse prescrizioni nelle tabelle di zona, nuovi insediamenti di attività inerenti all'artigianato di servizio e l'artigianato produttivo tipico del luogo, fatte salve le predette norme per la tutela della nocività.

Sono pure ammesse stazioni di servizio e riparazione per autoveicoli, queste devono avere una superficie di parcheggio interno uguale ad almeno cinque volte l'area utile generale dell'officina.

- ART. 31 - Area a vincolo cimiteriale

L'area a vincolo cimiteriale (con profondità pari a 100 mt.) segnalata sulla planimetria è destinata alle attrezzature cimiteriali; non sono ammesse nuove costruzioni, né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, senza aumento di volumetria.

Nell'area a vincolo cimiteriale è ammessa la localizzazione di attrezzature verdi di interesse collettivo che non comportino l'elevazione di fabbricati fatta eccezione per chioschi per fiori, e piccole costruzioni tecniche, quali servizi igienici per il pubblico ecc., purché costruiti per iniziativa comunale su terreni di proprietà comunale.

La riduzione dell'area di rispetto oltre il limite di m. 150 segnalata sulle tavole di Piano, entrerà in vigore solo ad avvenuto espletamento delle procedure fissate dalla circolare P.G.R. n. 16/URE del 09.12.1987 e s.m.i.; pertanto fino all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie dovrà essere applicata la perimetrazione delle fasce di rispetto di m. 150.

- ART. 32 - Aree a vincolo idrogeologico

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 30.12.1923, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G. e delle presenti N.T.A., al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

Nelle zone di cui al presente articolo si applicano i disposti degli Artt. 30 e 31 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni e L.R. n. 45/89.

- ART. 33 - Indicazioni e prescrizioni circa l'uso del suolo, emerse dall'indagine geologico-tecnica condotta sul territorio di Barolo

Su tutto il territorio Comunale dovranno essere rispettate le prescrizioni e le norme contenute al punto 9 della "Relazione geologico-tecnica generale" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli di cui agli Artt. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 che qui si intendono integralmente trascritti.

- ART. 33 bis - Eliminazione delle barriere architettoniche

Ai fini del superamento delle barriere architettoniche l'attuazione di tutti gli interventi edilizi pubblici e privati previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale, compresa la realizzazione dei percorsi esterni pedonali, abbinati e non alle sedi veicolari, è subordinata al rispetto dei disposti della legge 9 gennaio 1989, n. 13, del D.M. 14 giugno 1989, n. 236, della legge 30 marzo 1971, n. 118, del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 e di ogni altra disposizione in materia di barriere architettoniche.

Inoltre la realizzazione di nuovi tracciati di infrastrutture a rete, o la manutenzione di quelli esistenti sui sedimi stradali che comportano il ripristino di marciapiedi, devono prevedere il collegamento con la sede viaria mediante adeguate rampe di raccordo.

Il Sindaco, nella realizzazione di opere e infrastrutture pubbliche, oltre che nel rilascio delle concessioni e autorizzazioni edilizie, accerta che sia

garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

CAPITOLO III

NORME GENERALI, PARTICOLARI, TRANSITORIE

- ART. 34 - Definizioni edilizie

Tipi di intervento:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio;

le opere che riguardano le piccole riparazioni o comunque quelle dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, quali sono le opere:

- riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura (ripassatura con sostituzione parziale della copertura), pavimentazioni esterne;
- riparazione infissi interni, rifacimento totale o parziale di pavimentazioni interne;
- sostituzione di rivestimenti interni;
- riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per i servizi igienici e tecnologici, né alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;

- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali opere comprendono:

- pulitura esterna e rifacimento intonaci o rivestimenti esterni;
- consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, in conformità a quanto stabilito dal 7° comma dell'art. 24 della legge regionale 56/77:

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti e di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, né l'eliminazione o la realizzazione di aperture;

- realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari;
- demolizioni e costruzione di tramezzi divisorii non portanti;

- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono fatte salve le seguenti prescrizioni:

- qualora il ripristino ed il consolidamento statico degli elementi strutturali non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche costruttive congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;

- d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Al fine, quindi, di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione alla entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.

Il primo - ristrutturazione edilizia di tipo A - si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

Il secondo - ristrutturazione edilizia di tipo B - ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

La ristrutturazione di tipo A assicura, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio ed esclude trasformazioni urbanistiche di rilievo e "maggiori carichi urbanistici".

Viceversa la ristrutturazione di tipo B intende consentire l'incremento delle superfici utili, ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

Si ricorda che non possono essere previsti interventi di ristrutturazione edilizia

per gli edifici di interesse storico-artistico indicati dall'art. 24, 4° comma, lett. a), legge regionale n. 56/77.

Nell'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B è facoltà dell'Autorità Comunale, sentita la Commissione Edilizia, consentire la ricostruzione di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi naturali eccezionali o di fatti o atti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'avente titolo. La ricostruzione dovrà avvenire con le preesistenti destinazioni d'uso, volumetrie, altezze, sagome, superfici coperte, confrontanze e distanze dai confini; fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di imporre che:

- siano applicati particolari accorgimenti, sia a riguardo dei materiali impiegati sia per quanto concerne eventuali allineamenti, atti a conseguire un miglior inserimento ambientale ed un miglior assetto urbanistico;
 - siano applicate limitazioni, rispetto alla preesistente situazione, per quanto concerne tutti od alcuni parametri edilizi. La ricostruzione non si applica ai crolli dolosamente causati dal proprietario o dall'avente titolo o comunque verificatisi, in corso d'opera, per imperizia o trascuratezza dello stesso o dell'assuntore dei lavori;
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- f) interventi di completamento, quelli rivolti alla realizzazione di nuove opere su parti del territorio già edificate o parzialmente edificate, lotti interclusi, nel rispetto delle prescrizioni, modalità e parametri fissati per le singole zone;
- g) interventi di nuovo impianto, quelli rivolti all'utilizzazione di aree inedificate disciplinate dalle prescrizioni, modalità, parametri e tipologie prescritti per le singole zone.

Per ulteriori chiarimenti in merito alle opere ascrivibili ai singoli tipi di intervento si dovrà fare riferimento alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB. del 27.4.1984.

- ART. 35 - Prescrizioni costruttive particolari

Non sono consentite costruzioni a pilotis se non previste in sede di P.P.E.

Il sottotetto non dichiarato abitabile potrà essere utilizzato esclusivamente per deposito.

Per le edificazioni su terreni in pendenza non è ammesso scavo o riporto di terra che comporti la costruzione di muri od opere di contenimento di altezza superiore a mt 2,50. Non rientrano in questa casistica i muri portanti l'edificio vero e proprio ed i muri funzionali all'edificio stesso in quanto costituenti strutture di contenimento del terrapieno e dei piazzali di monte. In questo ultimo caso, al momento della richiesta di concessione dovrà essere dimostrata la necessità inderogabile e contingente che impone altezze maggiori attraverso uno specifico studio geologico-tecnico e dovrà essere prodotto il progetto di impatto ambientale. Potrà la Commissione Edilizia imporre specifiche prescrizioni a salvaguardia dell'ambiente circostante. Rientrano, invece, nella casistica i muri di sostegno dei cortili e/o del terrapieno sui fianchi ed a valle dell'edificio per i quali dovrà sempre essere rispettata la massima altezza di mt. 2,50. Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nel precedente articolo 6. I suddetti muri di sostegno dei cortili e/o dei terrapieni quando sono più alti di mt. 2,70 devono rispettare le vigenti norme di distanze dai fabbricati e dai confini.

Per l'edificazione su terreni in pendenza è ammessa la costruzione "a schiera" ed ogni singolo corpo costituisce costruzione autonoma sempre che "i corpi" siano individuati dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a mt. 10,00.

Non sono ammessi comunque interventi che comportino modifiche alle caratteristiche clivometriche o morfologiche del terreno naturale se non autorizzati dalle presenti norme e che non sono in contrasto con il R.E.C.

- ART. 36 - Adeguamento dell'altezza dei piani

Allo scopo di incentivare il processo di rivitalizzazione dei volumi edificati esistenti, è consentito l'adeguamento dell'altezza dei piani al livello minimo previsto dall'art. 1 del D.M. Sanità 5 Luglio 1975 (Gazzetta Ufficiale 18.7.1975 n. 190), a condizione che tale adeguamento non sia tecnicamente o giuridicamente possibile utilizzando il volume globale esistente.

- ART. 37 - Definizione di locali abitabili

Sono abitabili i locali che soddisfano per illuminazione e ventilazione alle prescrizioni del D.M. 1975 (G.U. n. 190 del 19.7.1975) ed in particolare:

- l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in mt 2,70 riducibili a mt 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

- ART. 38 - Definizioni sottotetti abitabili

Sono abitabili i vani sottotetto che rispondono ai requisiti previsti dall'Art. 36 del Regolamento Edilizio Comunale e dal precedente Articolo delle presenti norme.

Nei sottotetti preesistenti alla data di pubblicazione della L.R. 6.8.98 n. 21, realizzati legittimamente e compresi in edifici destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza, è sempre consentito, ferme restando le prescrizioni di cui alla stessa L.R. n. 21/98, ricavare con adattamenti ed opere murarie interne, locali da utilizzare a fini abitativi, nei limiti in cui non vengano alterate le altezze di colmo e di gronda e le linee di pendenza. Il recupero può avvenire anche mediante la previsione di aperture, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'organismo architettonico, di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali.

Negli interventi di cui al precedente secondo comma, valgono tutte le prescrizioni di cui alla L.R. n. 21/98, ed in particolare:

- l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda degli spazi uso abitazione, è fissata in non meno di m. 2,40;
- per gli spazi accessori o di servizio l'altezza è riducibile a m. 2,20;
- in caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a m. 1,60 per gli spazi ad uso abitazione ed a m. 1,40 per gli spazi accessori e di servizio.

- ART. 39 - Bassi fabbricati

Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse emergenti per non più di ml. 2,50 dal piano di campagna naturale o dal piano di campagna sistemato secondo il progetto, e destinate esclusivamente ad uso autorimesse private, o magazzini o locali sussidiari ad uso delle annesse abitazioni o delle destinazioni ammesse al piano terreno.

L'altezza massima di ml. 2,50 misurata sino all'estradosso del solaio di copertura o sino alla linea di gronda, è data dalla media delle altezze dei quattro fronti misurati secondo i principi fissati dall'Art. 57 delle N.T.A.

Se un fronte del basso fabbricato è dotato di marciapiede quest'ultimo non deve essere sopraelevato oltre la quota di quello esistente del fabbricato di abitazione, od oltre la quota esistente del cortile di proprietà.

Essi dovranno essere computati nella superficie coperta mediante il rapporto di copertura previsto nelle tabelle di zona e non nel volume edificabile.

Quelli isolati potranno essere costruiti a norma del codice Civile o anche in confine di proprietà; essi non danno diritto al proprietario del fondo limitrofo di richiedere la concessione per la costruzione in confine invocando la costruzione preesistente. Questi sarà tenuto al rispetto delle norme di confrontanza stabilite dal P.R.G.C. o potrà addossare al basso fabbricato esistente solo un altro fabbricato rispondente alle norme del presente articolo.

- ART. 40 - Strade private

La formazione di nuove strade private aperte al pubblico transito, che servono più di un edificio o più di un lotto fabbricabile, deve inserirsi nei programmi di attuazione.

La larghezza e le caratteristiche costruttive delle nuove strade private dovranno essere relazionate all'entità ed alla natura dell'insediamento cui dovranno servire.

La larghezza non potrà comunque essere inferiore a mt 4.

Tutte le strade non soggette a servitù di pubblico transito sono considerate passaggi privati.

Questi sono ammessi unicamente per dare accesso ad aree interne di isolato dalle strade pubbliche o di uso pubblico, dalle quali debbono essere separati con cancelli contrassegnati con numero civico.

Essi non potranno avere larghezza inferiore a mt 3.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi passaggi o accessi privati o servitù di passaggio che servano più di un edificio o più di un lotto edificabile, o che servano un lotto unico se esso è già servito da altro accesso da strada pubblica.

- ART. 41 - Costruzioni in arretramento dal filo stradale

Chi intende arretrare il proprio fabbricato dal filo di costruzione attuale (ove consentito, ovvero nel caso che l'arretramento gli sia imposto in osservazione delle presenti norme) deve provvedere a sistemare l'area dell'arretramento, a non formare frontespizi nudi, oppure a sistemare quelli che rimangono eventualmente scoperti.

L'arretramento di un fabbricato ove sia possibile la demolizione e ricostruzione secondo le presenti norme, in fregio ad una via dà diritto, a chi si arretra, di calcolare l'altezza del suo fabbricato, computando l'arretramento nella larghezza della strada, sino all'altezza massima consentita delle N.T.A., a condizione che provveda a sistemare convenientemente e a regola d'arte, l'area di arretramento nonché a cederla gratuitamente al Comune.

- ART. 42 - Distanza delle costruzioni dalle strade e distanza in corrispondenza di incroci

La conservazione delle linee di fabbricazione esistenti è prevista nelle zone classificate come zone di interesse storico e ambientale, salve diverse prescrizioni di P.P.E.

Le distanze minime tra i fabbricati - tra i quali siano interposte strade o altri spazi destinati al traffico di veicoli con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o di insediamenti - debbono corrispondere a quanto previsto all'Art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Nel caso di strade a sezione trasversale non costante si computa la larghezza media dividendo la superficie (calcolata in proiezione orizzontale) del tronco antistante il lotto per la lunghezza del tronco stesso.

Per quanto attinente alle distanze delle costruzioni, accessi, recinzioni e muri di cinta dalla viabilità si richiama quanto prescritto dall'art. 27 della L.R. 56/77 e dal D.M. 1404/68 nonché gli eventuali maggiori arretramenti riferiti al "confine stradale" derivanti dalla normativa sulla sicurezza della circolazione stabiliti dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione, da applicarsi anche in presenza di diversa indicazione della normativa e tabella di zona.

A tali distanze va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

Si precisa che per "ciglio della strada" si intende la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che

pedonali ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi (quando queste siano transitabili), nonché le strutture di delimitazione non transitabili – parapetti arginelle e simili).

In corrispondenza di incroci e biforcazioni; le fasce di rispetto determinata dalle distanze minime sopraindicate, sono incrementate dall'area di distacco, la cui larghezza a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze minime sopraindicate afferenti alle rispettive strade, ed il terzo lato costruito dalla retta congiungente i due punti esterni.

Nelle fasce di rispetto stradale è consentito a titolo precario l'impianto di vendita carburante ad uso veicolare e sono ammesse unicamente le destinazioni a: percorsi pedonali, piantumazioni, sistemazione a verde e la formazione di parcheggi pubblici, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole.

Agli edifici rurali ad uso residenziale possono essere concessi, nelle fasce di rispetto di cui sopra, aumenti di volume sino al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della strada.

- ART. 43 - Parcheggi privati

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi liberi, da destinarsi a parcheggi, in misura non inferiore a mq 1 ogni 10 mc di costruzione.

- ART. 44 - Recinzioni

In tutte le zone indicate dal Piano Regolatore Generale le recinzioni verso le vie pubbliche e gli spazi pubblici ad uso pubblico e le vie private debbono essere "a giorno" e non superare l'altezza massima di mt 2.

Esse dovranno essere costruite nella parte fuori terra da uno zoccolo in muratura di mattoni o in calcestruzzo di altezza non superiore a mt 0,50 dal suolo, sormontato da rete metallica o da cancellata metallica, tali da consentire il massimo di visibilità trasversale.

Le suddette recinzioni, all'interno del centro abitato definito ai sensi del D.P.R. 495/92 e s.m.i., potranno essere realizzate:

- sui fili di fabbricazione indicate da recinzioni già esistenti o indicati dal Piano per i nuclei classificati in zone di recupero;
- per le strade esistenti ad una distanza minima dall'asse stradale pari alla larghezza della sede viabile sia veicolare che pedonale aumentate delle banchine e di tutte le altre eventuali strutture stradali (scarpate, ecc.), per quelle di larghezza inferiore a mt. 4; a 5/6 della larghezza per quelle tra 4 e 5 mt.; a 4/6 per quelle con larghezza superiore a 5 mt.

In prossimità di ingressi carrai che immettono su strade pubbliche o di pubblico transito, la recinzione dovrà essere arretrata di mt. 5,00 dal ciglio stradale. La larghezza dei passi carrabili non deve mai essere inferiore a mt. 2,00 e superiore a mt. 8,00. La larghezza dei passi carrabili nelle aree produttive, commerciali e turistiche può essere maggiorata da mt. 8,00 a mt. 12,00 per le strade Comunali o Vicinali ad uso pubblico a insindacabile giudizio della Commissione Edilizia Comunale secondo la tipologia d'impianto, le dimensioni planimetriche d'impianto, la capacità di traffico della strada in cui si immettono i passi carrabili ed il flusso motorizzato in uscita ed in entrata dell'area d'impianto.

La larghezza massima dei passi carrabili lungo le strade Provinciali è fissata in mt. 8,00 estendibile in casi particolari a mt. 12,00 unicamente a mezzo di preventiva autorizzazione della Provincia.

In presenza di Piano Esecutivo potranno essere autorizzate soluzioni diverse.

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente richieste dagli Enti, proprietari delle strade.

Le recinzioni dovranno essere ubicate parallelamente all'asse della strada prospiciente.

Anche le divisioni fra la proprietà, recinzioni o muri divisorii, dovranno avere le stesse caratteristiche delle recinzioni descritte al 1° comma.

Possono essere concesse autorizzazioni in deroga a quanto prescritto in caso di restauro e completamento di recinzioni esistenti o muri divisorii esistenti, quando non si abbiano, ad esclusivo giudizio della Commissione Edilizia, a riscontrare ragioni negative di carattere tecnico od estetico.

Comunque l'altezza della muratura piena non può superare ml 2,00 dal suolo.

- ART. 45 - Fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e canali

Nelle fasce di rispetto dei fiumi, torrenti, canali e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed

impianti elettrici approvato con Decreto 11/12/1933 n°1775, ogni trasformazione urbanistico-edilizia è vincolata al rispetto delle norme dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'Art. 1 della Legge Galasso n. 431 del 8.8.1985.

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 vengono stabilite, sulla base dello studio geologico condotto dal geologo dott. Orlando Costagli, le fasce di rispetto inedificabile lungo le sponde del Rio Talloria di Barolo e dei suoi principali confluenti di testata: Rio Bergeisa, Rio Piane di Barolo (anche detto Rio delle Fave) e Rio Bussia. L'ampiezza delle fasce, funzione dell'orografia locale corrisponde alla Classe III-A-1 ed è individuata nella Tavola cartografica n. 3 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" e più dettagliatamente riprodotta nelle tavole di Piano: 15/a/V₂-A "Vincoli", 16/V₂-A "Assetto del territorio Comunale", 17/V₂-A "Assetto del Capoluogo e della frazione Vergne".

Ai sensi dell'art. 22 della "Relazione geologico-tecnica generale" gli stessi tali rii sono inoltre sottoposti ad una fascia di tutela assoluta inedificabile di metri 5 misurati dalla sponda incisa il Rio Talloria di Barolo ed i suoi principali confluenti di testata: Rio Bergeisa, Rio Piane di Barolo (anche detto Rio delle Fave) e Rio Bussia. Entro queste fasce di tutela assoluta non dovranno essere consentiti manufatti di alcun tipo, rilevati o riporti di terreno, recinzioni, stoccaggio, anche provvisorio, di materiali, realizzati parcheggi. Entro tale fascia non sono altre consentite coltivazioni arboree. Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo.

Per i piccoli rii, corsi d'acqua collinari stagionali o perenni, canali, per i compluvi caratterizzati da concentrazione di acque ad elevato cinematisimo entro fossi naturali o artificiali in concomitanza di eventi meteorici intensi, non individuabili sulle tavole di Piano, si prevede una fascia di rispetto inedificabile di 5 m dal loro asse (ampiezza totale 10 m.).

Valgono inoltre tutte le prescrizioni contenute negli articoli 24 – 25 – 26 – 27 e 28 della "Relazione geologico-tecnica generale" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli.

Sono inoltre sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29.6.1939 n. 1497, i fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933 n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 1 Legge n. 431/85) e precisamente:

- Rio Talloria di Barolo inf., diviso nei due rami di Bussia e Fava o Piane, evidenziati sulla Tavola 15/a/V₂-A "Vincoli";
- Rio Bergeisa o Rio della Salmassa o Rio della Rocca, diviso nei due rami Bergeisa e della Rocca, evidenziati sulla Tavola 15/a/V₂-A "Vincoli".

Il vincolo di cui al precedente comma non si applica per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio. All'interno delle aree perimetrate l'autorizzazione di cui all'art. 7 L. 1497/1939 è rilasciata dal Sindaco ai sensi dell'art. 13 bis "Subdelega territoriale" L.R. 3/4/1989 n. 20 pubblicato B.U. 28/2/1998.

Ai sensi dell'art. 96 del R.D. 523/1904 per tutti i corsi d'acqua iscritti nelle acque pubbliche sono vietati: la costruzione di manufatti e gli scavi ad una distanza minore di m. 10; piantagioni e smovimenti del terreno, ad una distanza minore di m. 4.

- ART. 46 - Costruzioni temporanee e campeggi

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione e di campeggi o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, come roulotte o case mobili. Soltanto per la nuova area turistica A.T.4 è prevista la destinazione a campeggio.

CAPITOLO IV

NORME FINALI

- ART. 47 - Natura delle previsioni del P.R.G.C.
Poteri di deroga

Le previsioni di Piano hanno natura precettiva e vincolante.
Non hanno natura precettiva la relazione illustrativa alla quale dovrà comunque farsi riferimento ai fini interpretativi degli elaborati del Piano Regolatore.

E' ammessa la deroga delle norme del Piano Regolatore e del Regolamento Edilizio esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nei limiti e con l'osservanza delle procedure di cui all'art. 16 della Legge 6/8/1967 n. 765.

Qualora si riscontrino difformità tra le indicazioni portate in elaborati diversi, prevalgono le tavole a base catastale o in subordine, quelle a scala 1:5.000.

Le previsioni sulla localizzazione dei servizi ha natura vincolante. Essa si trasforma da vincolante in programmatica in occasione della formazione dei piani esecutivi.

- ART. 48 - Entrata in vigore, varianti e revisioni del P.R.G.

Il P.R.G. è approvato con deliberazione della Giunta Regionale, e da tale data, rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esso.

Il Piano Regolatore Generale è sottoposto a revisione periodica ogni 10 anni e, comunque, in occasione della revisione del Piano Territoriale. Esso mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali.

Per le varianti al P.R.G. valgono le prescrizioni di cui all'art. 17 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

- ART. 49 - Vincolo non aedificandi dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse anche quando siano intervenuti frazionamenti o passaggi di proprietà.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree appartenenti a zone aventi diversa destinazione d'uso, né fra aree non contigue.

Quest'ultima limitazione non si applica nelle aree agricole. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le zone ed i vincoli di Piano Regolatore, archivio da aggiornarsi con congruità, anche in sede di rilascio delle concessioni edilizie e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici i cui indici hanno già avuto utilizzazione; quindi, gli edifici oggetto di concessione e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ad edificare deve essere corredato di una tavola estratta dalle mappe di cui i precedenti commi, aggiornata alla data di presentazione della domanda di concessione.

Il Comune - attraverso il funzionario a ciò delegato dal Sindaco - dichiara, con annotazione in calce alla tavola, la conformità della stessa all'originale; aggiorna la tavola stessa al momento dell'esame del progetto da parte della Commissione Edilizia, e - quindi - dell'emissione della concessione.

Sulla tavola indicata nei commi che precedono, deve essere riportata in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio la cui concessione è richiesta, nonché la superficie che viene allo stesso vincolata per il rispetto degli indici.

APPENDICE

CAPITOLO V

PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

- Art. 50 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)
(Come Art. 13 R.E.C. vigente)

- Art. 51 - Altezza della costruzione (H)
(Come Art. 14 R.E.C. vigente)

- Art. 52 - Numero dei piani della costruzione (Np)
(Come Art. 15 R.E.C. vigente)

- Art. 53 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)
(Come Art. 16 R.E.C. vigente)

- Art. 54 - Superficie coperta della costruzione (Sc)
(Come Art. 17 R.E.C. vigente)

- Art. 55 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)
(Come Art. 18 R.E.C. vigente)

- Art. 56 - Superficie utile netta della costruzione (Sun)
(Come Art. 19 R.E.C.)

- Art. 57 - Volume della costruzione (V)
(Come Art. 20 R.E.C. vigente)

- Art. 58 - Superficie fondiaria (Sf)
(Come Art. 21 R.E.C. vigente)

- Art. 59 - Superficie territoriale (St)
(Come Art. 22 R.E.C. vigente)

- Art. 60 - Rapporto di copertura (Rc)
(Come Art. 23 R.E.C. vigente)

- Art. 61 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
(Come Art. 24 R.E.C. vigente)

- Art. 62 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
(Come Art. 25 R.E.C. vigente)

- Art. 63 - Indice di densità edilizia fondiaria (If)
(Come Art. 26 R.E.C. vigente)

- Art. 64 - Indice di densità edilizia territoriale (It)
(Come Art. 27 R.E.C. vigente)

INDICE

CAPITOLO I	
<u>NORME GENERALI</u>	Pag. 1
- ART. 1 - Oggetto delle norme di attuazione	Pag. 1
- ART. 2 - Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale	Pag. 1
- ART. 3 - Concessione edificatoria	Pag. 2
- ART. 4 - Campo di applicazione della concessione	Pag. 3
- ART. 5 - Interventi soggetti ad autorizzazione ed interventi subordinati a denuncia di inizio attività	Pag. 4
- ART. 6 - Prescrizioni generali di tutela ambientale per gli interventi edilizi	Pag. 6
CAPITOLO II	
<u>CLASSI E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO</u>	Pag. 14
- ART. 7 - Classi di destinazione d'uso del territorio	Pag. 14
- ART. 8 - Impianti tecnologici	Pag. 14
- ART. 9 - Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale	Pag. 15
- ART. 10 - Aree destinate ad usi residenziali	Pag. 21
- ART. 11 - Area edificata di origine antica di recupero ambientale (C.S.)	Pag. 21
- ART. 12 - Edifici di interesse storico artistico	Pag. 29
- ART. 13 - Aree residenziali sature di vecchio impianto (R.V.)	Pag. 29
- ART. 14 - Aree residenziali sature di recente edificazione (R.E.)	Pag. 35
- ART. 15 - Aree residenziali esistenti e di completamento (R.C.)	Pag. 39
- ART. 16 - Aree residenziali di nuovo impianto (A.E.)	Pag. 44
- ART. 16 bis - Area di espansione residenziale in attuazione (A.E.A.)	Pag. 46
- ART. 17 - Aree a verde per giardini e parchi privati	Pag. 47
- ART. 18 - Aree per Edilizia Economica Popolare (E.E.P.)	Pag. 47
- ART. 19 - Aree destinate ad insediamenti produttivi	Pag. 48
- ART. 20 - Aree destinate ad insediamenti produttivi esistenti che si confermano (P.E.)	Pag. 49
- ART. 20 bis - Area per attività esistente di raccolta e vendita di materiali di risulta non deperibili (P.E.5)	Pag. 51
- ART. 21 - Area per insediamenti produttivi artigianali e commerciali esistenti e di completamento (P.C.)	Pag. 52

- ART. 21 bis - Area per insediamenti produttivi artigianali e commerciali in attuazione (P.N.A.)	Pag. 57
- ART. 21 ter - Insediamenti commerciali	Pag. 58
- ART. 22 - Aree di tutela ambientale (Terreni vitati, Cappella di S. Pietro e fascia del Rio della Fava)	Pag. 60
- ART. 23 - Aree vincolate ex lege 29.6.1939 n.1497 (Castello De "La Volta" e "Bosco della Fava" o "Bosco di Barolo")	Pag. 61
- ART. 24 - Aree per attrezzature turistiche e di servizio (A.T.)	Pag. 63
- ART. 25 - Aree agricole	Pag. 71
- ART. 25 bis - Area per insediamento di attività agrituristiche (P.A.)	Pag. 86
- ART. 26 - Allevamenti di bestiame	Pag. 86
- ART. 27 - Nuclei frazionali rurali	Pag. 86
- ART. 28 - Aree inedificabili o edificabili con prescrizioni	Pag. 91
- ART. 29 - Strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali	Pag. 94
- ART. 30 - Attività tollerate nelle zone residenziali	Pag. 94
- ART. 31 - Area a vincolo cimiteriale	Pag. 95
- ART. 32 - Aree a vincolo idrogeologico	Pag. 96
- ART. 33 - Indicazioni e prescrizioni circa l'uso del suolo, emerse dall'indagine geologica tecnica condotta sul territorio di Barolo	Pag. 96
- ART. 33 bis - Eliminazione delle barriere architettoniche	Pag. 96

CAPITOLO III

NORME GENERALI, PARTICOLARI, TRANSITORIE

- ART. 34 - Definizioni edilizie	Pag. 98
- ART. 35 - Prescrizioni costruttive particolari	Pag. 100
- ART. 36 - Adeguamento dell'altezza dei piani	Pag. 101
- ART. 37 - Definizione di locali abitabili	Pag. 101
- ART. 38 - Definizione sottotetti abitabili	Pag. 102
- ART. 39 - Bassi fabbricati	Pag. 102
- ART. 40 - Strade private	Pag. 103
- ART. 41 - Costruzioni in arretramento dal filo stradale	Pag. 104
- ART. 42 - Distanza delle costruzioni dalle strade e distanza in corrispondenza di incroci	Pag. 104
- ART. 43 - Parcheggi privati	Pag. 105
- ART. 44 - Recinzioni	Pag. 105
- ART. 45 - Fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e canali	Pag. 106
- ART. 46 - Costruzioni temporanee e campeggi	Pag. 108

CAPITOLO IV

NORME FINALI

- ART. 47 - Natura delle previsioni del P.R.G.C. Poteri di deroga	Pag. 109
- ART. 48 - Entrata in vigore, varianti e revisioni del P.R.G.	Pag. 109

- ART. 49 -	Vincolo non edificandi dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione	Pag. 110
-------------	---	----------

APPENDICE

CAPITOLO V	Pag. 111
------------	----------

<u>PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI</u>	Pag. 111
---	----------

- ART. 50 -	Altezza dei fronti della costruzione (Hf)	Pag. 111
- ART. 51 -	Altezza della costruzione (H)	Pag. 111
- ART. 52 -	Numero dei piani delle costruzioni (Np)	Pag. 111
- ART. 53 -	Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)	Pag. 111
- ART. 54 -	Superficie coperta della costruzione (Sc)	Pag. 111
- ART. 55 -	Superficie utile lorda della costruzione (Sul)	Pag. 111
- ART. 56 -	Superficie utile netta della costruzione (Sun)	Pag. 111
- ART. 57 -	Volume della costruzione (V)	Pag. 112
- ART. 58 -	Superficie fondiaria (Sf)	Pag. 112
- ART. 59 -	Superficie territoriale (St)	Pag. 112
- ART. 60 -	Rapporto di copertura (Rc)	Pag. 112
- ART. 61 -	Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	Pag. 112
- ART. 62 -	Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	Pag. 112
- ART. 63 -	Indice di densità edilizia fondiaria (If)	Pag. 112
- ART. 64 -	Indice di densità edilizia territoriale (Uf)	Pag. 112

<u>TABELLE DI ZONA</u>	Pag. 113
------------------------	----------

Le modifiche introdotte con la presente variante sono evidenziate:

- con scrittura in **carattere grassetto** le parti aggiunte;
- con **sfondo grigio** le parti stralciate;