INDICE

CAPO 1° PRESCRIZIONI GENERALI

ART. 1 - OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE
ART. 2 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA SECONDA VARIANTE AL P.R.G.C. COME INTEGRATA/MODIFICATA DALLE VARIANTI PARZIALI E DALLA VARIANTE STRUTTURALE
ART. 3 - COMPOSIZIONE DEL PIANO COME INTEGRATO/MODIFICATO DALLE VARIANTI PARZIALI E DALLA VARIANTE STRUTTURALE
ART. 4 - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE
ART. 5 - DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO
ART. 6 - DETERMINAZIONE DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA
ART. 7 - STANDARD URBANISTICI E PARCHEGGI PRIVATI
ART. 8 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

CAPO 2° ATTUAZIONE DELLA SECONDA VARIANTE AL P.R.G.C. COME INTEGRATA/ MODIFICATA DALLE VARIANTI PARZIALI E DALLA VARIANTE STRUTTURALE
ART. 9 - ATTUAZIONE DELLA SECONDA VARIANTE AL P.R.G.C. COME INTEGRATA/ MODIFICATA DALLE VARIANTI PARZIALI E DALLA VARIANTE STRUTTURALE
ART. 10 - INTERVENTI ATTUATIVI DELLA SECONDA VARIANTE AL P.R.G.C._COME INTEGRATA/MODIFICATA DALLE VARIANTI PARZIALI E DALLA VARIANTE STRUTTURALE
ART. 11 - PERMESSO DI COSTRUIRE
ART. 12 - CONDIZIONI DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
ART. 13 - COSTO DI COSTRUZIONE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE
ART. 14 - AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI

CAPO 3° NORME GENERALI

ART. 15 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI – VINCOLI - ISTANZE DI PERMESSO DI COSTRUIRE
ART. 16 - CLASSIFICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELLE AREE
ART. 17 - VIABILITA' ESISTENTE E DI NUOVO IMPIANTO
ART. 18 - DISTANZE, FASCE ED AREE DI RISPETTO
ART. 19/20 - AREE INIDONEE ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA O UTILIZZAZIONE CONDIZIONATA
ART. 21 - AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO, AREE BOSCATE
ART. 22 - AREE A VERDE PRIVATO
ART. 23 - BASSI FABBRICATI
ART. 24 - RECINZIONI
ART. 25 - USO DEL SOTTOSUOLO
ART. 26 - DISTANZA DAI CONFINI E TRA EDIFICI
ART. 26 bis – NORME A TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE
ART. 26 ter - VINCOLI
ART. 26 quater - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 28/99 E S.M.I.

CAPO 4° NORME SPECIFICHE NELLE AREE DELLA SECONDA VARIANTE AL P.R.G.C. COME INTEGRATA/MODIFICATA DALLE VARIANTI PARZIALI E DALLA VARIANTE STRUTTURALE
Capitolo 1° AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
ART. 27 - AREA R1 DI INTERESSE AMBIENTALE E DI RECUPERO (NUCLEO STORICO)

ART. 28 - INTERVENTI AMMESSI NELLE SPECIFICHE CLASSI
ART. 29 - NORME PER GLI EDIFICI SOGGETTI A S.U.E. O PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
ART. 30 - PRESCRIZIONI GENERALI PER IL NUCLEO
ART. 31 - AREE R2 DA MANTENERE ALLO STATO DI FATTO
ART. 32 - AREA R3 DI COMPLETAMENTO
ART. 33 - AREE R4 DI NUOVO IMPIANTO
ART. 34 – Stralciato con la Variante parziale n. 6

Capitolo 2° AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA
ART. 35 - AREE P1 INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DA MANTENERE IN LOCO
ART. 36 - AREE P2 INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO E RIORDINO
ART. 37 - AREA P3 INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO
ART. 38 - AREA PL AD USO LAVORAZIONE CARNI
ART. 38 bis - AREA PDC AD USO IMPIANTO PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI
ART. 38 ter - AREA PDE AD USO DEPOSITO MATERIALI ED ATTREZZATURE EDILI
ART. 38 quater - AREA PIF AD USO DEPOSITO E RECUPERO MATERIALI DI DEMOLIZIONE

Capitolo 3° AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA
ART. 39 - AREA H (AGRICOLA)
ART. 40 - NUCLEI FRAZIONALI RURALI A PREVALENTE RECUPERO E COMPLETAMENTO RESIDENZIALE
ART. 41 - AREA H 1 (AGRICOLA INEDIFICABILE DI RISPETTO DELL'ABITATO)
ART. 41 bis - AREA H 2 AGRICOLA PER ATTIVITA' AGRITURISTICA E FLORO-VIVAISTICA
ART. 41 ter - AREA H 3 AGRICOLA DELLA RETE NATURA 2000 (Siti di interesse comunitario – SIC e Zona di salvaguardia dei Boschi e delle Rocche del Roero)
ART. 42 - NORME PARTICOLARI DI INTERVENTO NELL'AREA H, NEI NUCLEI FRAZIONALI RURALI E AREA H1
ART. 43 - CAVE E PESCHIERE

Capitolo 4° AREE PER SERVIZI
ART. 44 - AREE AFFERENTI GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
ART. 45 - AREE AFFERENTI LE ATTIVITA' PRODUTTIVE
ART. 46 - IMPIANTI TECNOLOGICI

CAPO 5° NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 47 - DEROGHE
ART. 48 - DESTINAZIONE D'USO IN CONTRASTO
ART. 49 - TRANSITORIETA' DELL'USO DEL SUOLO
ART. 50 - MODIFICHE E VARIANTI ALLE PREVISIONI DEL P.R.G.C.
ART. 51 - ENTRATA IN VIGORE DELLA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.
ART. 52 - NORMA TRANSITORIA E FINALE
ART. 53 - NORMA GENERALE

Nota: le parti delle Norme di Attuazione e delle Tabelle di Zona integrate e/o variate con la Variante parziale n. 13 sono evidenziate con carattere in **grassetto** e quelle stralciate in ~~barrato~~.

CAPO 1° PRESCRIZIONI GENERALI

ART. 1 - OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE

Le finalità e gli obiettivi della pianificazione generale del P.R.G.C. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n° 7916755 del 13/07/1992, secondo quanto previsto dalle leggi statali e regionali in materia urbanistica, già confermate nella Seconda Variante e successive Varianti Parziali sono mantenute valide dalla Variante Strutturale n. 3 al P.R.G.C. esse sono indirizzate a:

A) riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente
B) riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio mediante un equilibrato riordino delle zone territoriali omogenee
C) soddisfacimento dei bisogni pregressi e addizionale dei servizi sociali e le attrezzature pubbliche
D) riordino e potenziamento degli insediamenti produttivi
E) difesa e incremento del patrimonio agricolo esistente e delle attività connesse
F) salvaguardia paesistica ed ambientale del territorio comunale.

ART. 2 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA SECONDA VARIANTE AL P.R.G.C. COME INTEGRATA/MODIFICATA DALLE VARIANTI PARZIALI E DALLA VARIANTE STRUTTURALE

La seconda Variante al Piano Regolatore Generale come integrata/modificata dalle Varianti Parziali e dalla Variante Strutturale investe tutto il territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme di Attuazione e le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole.

In base all'art.17 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. il presente Piano è sottoposto a revisione periodica ogni 10 anni dalla data di approvazione e, comunque, in occasione della approvazione e/o revisione del Piano Territoriale.

Essa mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali.

Le presenti Norme costituiscono parte essenziale del P.R.G.C. e definiscono la disciplina necessaria a consentire il controllo normativo dell'intero processo di pianificazione configurato secondo i disposti della L.R. n° 56/77 e s.m.i. ; esse stabiliscono le prescrizioni, le condizioni e i vincoli; integrano le definizioni topografiche indicate in cartografia mediante apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

Tutte le opere esistenti che siano in contrasto con il P.R.G.C. potranno subire modificazioni solo per essere adeguate alle presenti norme.

In attuazione dell'Allegato "A" della D.G.R. 22-2974 del 29/02/2016 e s.m.i. il Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4° lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., si applica secondo le disposizioni fissate con apposita deliberazione di Consiglio Comunale. Gli interventi sottoposti a Contributo Straordinario sono precisati nella seguente Tabella "A"

TABELLA "A" – Interventi sottoposti a Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4° lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in attuazione dell'Allegato "A" della D.G.R. 22-2974 del 29/02/2016

n°	VARIANTE PARZIALE 11	
	Descrizione dell'intervento nella Relazione Illustrativa	Note
1	1RES) Incremento volumetria residenziale su fabbricato esistente in ambito residenziale R3 di completamento, Capoluogo Via Carmagnola	
2	2RES) Inserimento area edificabile residenziale di completamento sottoposta a Permesso di Costruire Convenzionato in ambito residenziale R3 contrassegnata con la lettera "N", Capoluogo Via S. Antonio	
3	1PROD) Ampliamento di area produttiva di completamento e riordino P2A, Capoluogo Via Carmagnola	

n°	VARIANTE PARZIALE 12	
	Descrizione dell'intervento nella Relazione Illustrativa	Note
1	2 RES) Inserimento di area R3 edificabile in zona residenziale di completamento	
2	5 RES) Trasformazione di area inedificabile R3 ed area agricola H1 in area residenziale R3 di completamento	
3	1 PROD) Ampliamento di area produttiva di completamento e riordino P2B e contestuale spostamento di viabilità pubblica	
4	2 AGR) Individuazione di area per allevamento/addestramento di cani	
n°	**VARIANTE PARZIALE 13**	
	Descrizione dell'intervento nella Relazione Illustrativa	**Note**
1	**Ridefinizione e ampliamento di area produttiva di completamento e riordino P2B**	

ART. 3 - COMPOSIZIONE DEL PIANO COME INTEGRATO/MODIFICATO DALLE VARIANTI PARZIALI E DALLA VARIANTE STRUTTURALE

Come prescritto dall'art.14 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. gli elaborati costitutivi della seconda Variante al P.R.G.C. sono:

- relazione illustrativa
- norme di attuazione, contenenti le definizioni e le prescrizioni generali e particolari relative alle classi di destinazione d'uso, ai tipi d'intervento, ai modi di attuazione ed alla gestione del piano comprensive delle tabelle illustrante le caratteristiche d'uso e di edificazione per ogni singola area.
- allegati tecnici comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche, precisate al punto 2 dell'art. 14 della L.R. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni
- tavole di piano

a) schema sintetico di piano, in scala 1/25.000 illustrante schematicamente lo sviluppo del territorio comunale e delle fasce marginali dei comuni contermini;
b) assetto generale di piano esteso a tutto il territorio comunale in scala 1/5.000;
c) gli sviluppi del piano, in scala 1/2.000, relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi ed ai dintorni di pertinenza ambientale
d) sviluppo del piano, in scala 1/1.000, relativo al nucleo storico.

Gli elaborati di cui sopra sono integrati e/o modificati dalla presente Variante Strutturale

ART. 4 - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Ai fini dell'applicazione delle Norme che seguono e delle prescrizioni della seconda Variante al P.R.G.C. come integrata/modificata dalle Varianti Parziali e dalla Variante Strutturale si fa riferimento alle seguenti definizioni:

1) AREA: (St) (Definizione come da art. 4 dell'Allegato B del R.E.C. vigente approvato con D.C.C. n. 12 del 25/07/2018)

2) DESTINAZIONE D'USO: (Definizione come da art. 4 del Regolamento edilizio vigente approvato con D.C.C. n. 12 del 25/07/2018)

3) SUPERFICIE TERRITORIALE: (St) (Definizione come da art. 4 dell'Allegato B del R.E.C. vigente approvato con D.C.C. n. 12 del 25/07/2018)

4) INDICE DI EDIFICAZIONE TERRITORIALE: (It) (Definizione come da art. 4 dell'Allegato B del R.E.C. vigente approvato con D.C.C. n. 12 del 25/07/2018)

5) SUPERFICIE FONDARIA: (Sf) (Definizione come da art. 4 dell'Allegato B del R.E.C. vigente approvato con D.C.C. n. 12 del 25/07/2018)

6) INDICE DI EDIFICAZIONE FONDARIA: (If) (Definizione come da art. 4 dell'Allegato B del R.E.C. vigente approvato con D.C.C. n. 12 del 25/07/2018)

7) RAPPORTO DI COPERTURA: (Definizione come da art. 4 dell'Allegato B del R.E.C. vigente approvato con D.C.C. n. 12 del 25/07/2018)

8) SUPERFICIE COPERTA: (S.c) (Definizione come da art. 4 dell'Allegato B del R.E.C. vigente approvato con D.C.C. n. 12 del 25/07/2018)

9) SUPERFICIE UTILE LORDA: (Sul) (Definizione come da art. 4 dell'Allegato B del R.E.C. vigente approvato con D.C.C. n. 12 del 25/07/2018)

10) SUPERFICIE UTILE NETTA: (Sun) (Definizione come da art. 4 dell'Allegato B del R.E.C. vigente approvato con D.C.C. n. 12 del 25/07/2018)

11) VOLUME: (Definizione come da art. 4 dell'Allegato B del R.E.C. vigente approvato con D.C.C. n. 12 del 25/07/2018)

12) ALTEZZA MASSIMA: (Definizione come da art. 4 dell'Allegato B del R.E.C. vigente approvato con D.C.C. n. 12 del 25/07/2018)

13) DISTANZE DAI FABBRICATI: (Definizione come da art. 4 dell'Allegato B del R.E.C. vigente approvato con D.C.C. n. 12 del 25/07/2018)

14) DISTANZA DAI CONFINI: (Definizione come da art. 4 dell'Allegato B del R.E.C. vigente approvato con D.C.C. n. 12 del 25/07/2018)

15) DISTANZE DALLE STRADE: (Definizione come da art. 4 dell'Allegato B del R.E.C. vigente approvato con D.C.C. n. 12 del 25/07/2018)

16) PIANI FUORI TERRA: (Definizione come da art. 4 dell'Allegato B del R.E.C. vigente approvato con D.C.C. n. 12 del 25/07/2018)

17) INTERVENTO URBANISTICO: (Definizione come da art. 4 dell'Allegato B del R.E.C. vigente approvato con D.C.C. n.12 del 25/07/2018)

18) INTERVENTO EDILIZIO: (Definizione come da art. 4 dell'Allegato B del R.E.C. vigente approvato con D.C.C. n. 12 del 25/07/2018)

19) STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI: (Definizione come da art. 4 dell'Allegato B del R.E.C. vigente approvato con D.C.C. n. 12 del 25/07/2018)

20) AREA LIBERA: (Definizione come da art. 4 dell'Allegato B del R.E.C. vigente approvato con D.C.C. n. 12 del 25/07/2018).

ART. 5 - DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Ai sensi dell'art. 31 della Legge 457/78 e dell'art. 13 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., fatte salve le ulteriori definizioni in sede di strumento urbanistico in relazione alla peculiarità del tessuto edilizio considerato, i principali tipi di intervento edilizi si intendono così specificati:

A) MANUTENZIONE ORDINARIA:

è l'intervento descritto nell'art. 13, comma 3, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i; nonché nel paragrafo I..l della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB del 24/07/1984 e si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

Gli interventi di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 9 lett. c della L. 28.1.77 n°10, non sono soggetti a Permesso di Costruire ma resta fermo l'obbligo di darne preventiva comunicazione al Comune chiedendo il benestare in sede tecnica.

Nel caso di interventi su edifici nell'ambito dei beni culturali ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., l'inizio dei lavori dovrà essere comunicato preventivamente al Sindaco, fornendo una relazione sulle tecniche di intervento, sui materiali ed i colori previsti.

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA:

è l'intervento descritto nell'art. 13 comma 3, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché nel paragrafo 1.2 della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB del 24/07/1984 e si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Ai sensi dell'art. 2 della L.662 /96 e s.m.i., per gli interventi di manutenzione straordinaria il Permesso di Costruire e sostituita dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Gli interventi su edifici riconosciuti di rilevanza documentario- ambientale, nell'ambito dei beni culturali ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., sonno soggetti a Permesso di Costruire del Sindaco ad eseguire i lavori che dovranno prevedere tecniche tese a:

- utilizzare procedure tipiche del restauro quando le caratteristiche dell'edificio lo richiedano;
- uniformare i materiali e i colori delle facciate all'unità edilizia
- utilizzare materiali, elementi, tecnologie tradizionali e recuperare eventuali elementi architettonici e decorativi esistenti, provvedere alla loro eventuale sostituzione con stessi materiali.
- usare, nel caso di sostituzione di elementi costruttivi architettonici, forme e modelli uguali ai preesistenti.

Nel caso che vengano realizzati ripetuti interventi di manutenzione straordinaria su

uno stesso immobile, le relative domande dovranno contenere idonei elaborati che ne permettano la valutazione in rapporto anche agli interventi precedentemente assentiti.

C) RESTAURO

si intendono esclusivamente gli interventi su edifici di pregio e di interesse storico-artistico ed ambientale che esigono particolari attenzioni anche per opere di minore entità.

Il restauro è l'intervento descritto nell'art. 13, comma 3 lettera c) della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché nel paragrafo 1.3 – parte seconda della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB del 24/07/1984; è prescritto di norma per i soli edifici vincolati ai sensi della legge 1089/1939 individuati in cartografia.

Il restauro è rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentono destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuova, purchè con essi compatibili.

Tali interventi comprendono: il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Prima di procedere all'esecuzione dell'intervento dovranno essere prodotte tutte le necessarie indagini storico-critiche e le prove atte ad accertare l'effettivo stato di consistenza e l'asseto statico dell'edificio.

Per le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali valgono i disposti dell'art. 2 della Legge 23/12/96 N° 662 e s.m.i..

Gli interventi su edifici riconosciuti di rilevanza documentario-ambientale, nell'ambito dei beni culturali ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono soggetti a Permesso di Costruire del Sindaco ad eseguire i lavori secondo le procedure di cui all'art. 49 ultimo comma della L.R. 56/77 e s.m.i. richiamate dal punto 1.3 della C.P.G.R n° 5/SG/URB del 27/04/1984.

D) RISANAMENTO CONSERVATIVO:

è l'intervento descritto nell'art.13 comma 3, lettera c) della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché nel paragrafo 1.3 della Circolare P.G.R. n°5/SG/URB del 24/07/1984 e si intendono gli interventi rivolti al recupero complessivo dell'organismo edilizio inteso non solo come conservazione degli elementi esterni nel loro insieme, ma anche delle caratteristiche tipologiche e distributive e ne consentono destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove, purchè con essi contabili.

Per le opere di risanamento conservativo di edifici residenziali valgono i disposti dell'art. 2 della Legge 23/12/96 N° 662 e s.m.i.

Gli interventi su edifici riconosciuti di rilevanza documentario-ambientale, nell'ambito dei beni culturali ambientali di cui all' art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono soggetti a Permesso di Costruire del Sindaco ad eseguire i lavori secondo le procedure di cui all'art. 49 ultimo comma della L.R. 56/77 e s.m.i. richiamate dal punto 1.3 della C.P.G.R. n° 5/SG/URB del 27/04/1984.

E) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

è l'intervento descritto nell'art. 13 comma 3, lettera d) della L.R. 56/77 e s.m.i.,

nonché nel paragrafo 1.4 della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB del 24/07/1984.

In particolare si articola in:

E1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO "A"

Così come descritta nell'art. 13, comma 3, lettera d) della L.R.56/77 e s.m.i., nonché nel paragrafo 1.4 parte seconda della Circolare suddetta e gli interventi comprendono:

- il ripristino o la sostituzione delle finiture esterne con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;
- il consolidamento, rinnovamento o sostituzione, con tecniche appropriate, di elementi costruttivi dell'edificio senza variare le quote degli orizzontamenti esistenti e delle coperture;
- l'installazione o integrazione di impianti tecnologici, relative strutture e volumi tecnici, da realizzarsi preferibilmente all'interno degli edifici o per dimostrata impossibilità, anche all'esterno se realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ambientali tipologici e costruttivi degli edifici senza però che questo comporti aumento della superficie calpestabile;
- la chiusura di spazi coperti di modesta entità delimitati da muri o pilastri come, logge e verande mediante idonei serramenti con vetri, tali da mantenere intatti gli elementi costruttivi e strutturali dell'edificio; tale intervento non dovrà comportare la formazione di vari abitabili
- le variazioni planimetriche necessarie per mutate esigenze funzionali o d'uso e per il miglioramento dell'uso dello spazio.

  È ammessa, dove compatibile con le previsioni della Variante al P.R.G.C. la variazione di destinazione d'uso.

  Gli interventi del presente punto sono soggetti a Permesso di Costruire.

E2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO "B"

così come descritta nell'art.13, comma 3, lettera d) della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché nel paragrafo 1.4 parte terza della Circolare suddetta e gli interventi comprendono:

- il ripristino o sostituzione delle finiture esterne con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;
- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali, anche variando le quote degli orizzontamenti e delle scale;
- valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti con possibilità di realizzare o eliminare aperture e modificazioni ed integrazioni di murature esterne;
- installazione ed integrazione di impianti tecnologici ed igienico sanitari, da realizzarsi anche all'esterno degli edifici senza però che questo comporti aumento della superficie calpestabile;
- le variazioni planimetriche necessarie per mutate esigenze distributive o d'uso e la realizzazione di collegamenti verticali sia interni che esterni ai fabbricati nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici della variante al P.R.G.C..

Sono ammesse l'aggregazione e la suddivisione delle unità immobiliari e la variazione di destinazione d'uso se non in contrasto con le previsioni della variante al P.R.G.C.; nel caso che l'intervento di ristrutturazione sia compreso

nell'ambito normativo agricolo, è consentito, per i fabbricati rurali abbandonati e non più necessari alle esigenze agricole, la trasformazione a destinazione d'uso non agricola dei volumi tecnici quali fienili, stalle, porticati e simili secondo quando meglio precisato nel successivo art. 39.

F) DEMOLIZIONE:

è l'intervento descritto nel paragrafo 1.5 della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB del 24/07/1984 e si articola in:

F1) DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE:

si intende l'intervento volto a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti o parti restanti di fabbricati, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Tale intervento, se non realizzato congiuntamente ad altri tipi di intervento, è soggetto a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, purché non riguardi immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1089/1939 e 1497/1939 nonché individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i..

F2) DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE:

si intende l'intervento che riguarda edifici pericolanti o sprovvisti di caratteristiche tali da giustificarne la conservazione e per i quali è ammissibile la ricostruzione.

La demolizione è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire relativa al progetto di intervento.

In questi interventi è ammissibile il recupero delle volumetrie preesistenti nel rispetto della variante al P.R.G.C., delle prescrizioni specifiche dell'Amministrazione Comunale e delle originarie destinazioni d'uso.

G) COMPLETAMENTO:

si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate, disciplinate con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime; nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

H) AMPLIAMENTO:

Si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di opere funzionalmente connesse ad impianti o insediamenti esistenti per i quali sia prevista la conservazione o la ristrutturazione con le destinazioni compatibili, nel rispetto degli indici e parametri del piano.

I) NUOVO IMPIANTO:

si intendono gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate e disciplinate dal P.R.G.C. con appositi indici, parametri e specifiche tipologie.

L) VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO:

si intendono quegli interventi che non comportano opere edilizie rivolte a mutare in tutto o in parte le destinazioni d'uso di un edificio.

Qualora l'intervento di variazione della destinazione d'uso necessiti di opere

edilizie, esso si configurata come uno degli interventi edilizi di cui alle precedenti lettere.

M) OPERE INTERNE:

si intendono le opere eseguite internamente alle costruzioni, non vincolate ai sensi delle leggi 1089/1939 e 1497/1939, che presentano congiuntamente i seguenti requisiti:

- non contrastino con lo Strumento Urbanistico Generale approvato od adottato e con il Regolamento Edilizio;
- non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. dei lavori pubblici 02/04/1968, non modifichino le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- non rechino pregiudizio alle condizioni statiche dell'immobile.

Ai fini della presente norma non dà luogo ad incremento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse.

Si applicano le disposizioni dell'art. 2 della Legge 23/12/96 n° 662 e s.m.i..

N) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA:

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

Gli interventi del presente punto sono soggetti a Permesso di Costruire e possono avvenire soltanto in presenza di:

- piani di recupero del patrimonio edilizio esistente
- comparti di intervento e di ristrutturazione di cui all'art. 46 L.R. n° 56/77
- piani per l'edilizia economica e popolare
- piani particolareggiati esecutivi
- piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa od obbligatori.

Per gli interventi individuati all'interno del nucleo storico si richiamano le modalità di intervento e procedure previste dall'art. 24, 4° comma lettera d) della L.U.R.

ART. 6 -DETERMINAZIONE DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA

Si definisce capacità insediativa teorica di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondono mediamente la seguente dotazione di volume edificabile:

A) interventi a destinazione mista in aree residenziali produttive ed agricole mc 120/ab. (90 mc/ab. per verifica degli standards urbanistici).
B) interventi a destinazione d'uso esclusivamente residenziale mc 100/ab.

ART. 7 - STANDARD URBANISTICI E PARCHEGGI PRIVATI

Il Piano Regolatore Generale assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici sulla base dei seguenti parametri.

A) AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI:

la dotazione minima, è fissata in 25 mq/abitante, commisurata alla capacità insediativa residenziale in relazione agli interventi abitativi attuati e previsti; tale dotazione è da intendersi, in linea di massima, così ripartita:

1) 5 mq/ abitante per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);
2) 5 mq/abitante per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
3) 12.50 mq/abitante per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
4) 2.50mq/abitante per parcheggio pubblici.

B) AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI:

la dotazione, da assicurare attraverso i piani esecutivi (ove indicati in cartografia) per le aree di nuovo impianto, è fissata nella misura del 20% della superficie territoriale destinata agli insediamenti interessati.

Per le aree di riordino e completamento, nonché per le attività esistenti, la dotazione è del 10% della superficie fondiaria.

In riferimento all'area prevista a viabilità pubblica e parcheggio pubblico (S5) evidenziate con fondo grigio nelle Tavole di Piano, ubicata in Via Carmagnola tra le aree produttive P2B1 e P3, devono essere osservate le prescrizioni contenute all'ultimo comma dell'art. 37.

C) AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI DIREZIONALI E COMMERCIALI:

nei casi di intervento all'interno dell'area R1 di interesse ambientale e di recupero (Nucleo Storico) e di ristrutturazione urbanistica e completamento di cui alle lettere e) ed f) del 3° comma dell'art. 13 L.R., la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie utile lorda (Sul), come definita nell'art. 4 punto 9.

Nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui alla lettera g) del 3° comma dell'art. 13 L.R., la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie utile lorda (Sul), come definita dall'art. 4 punto 9.

La dotazione minima delle aree di cui sopra dovrà essere destinata nella misura di almeno il 50% a parcheggio pubblico.

Nei casi di interventi all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica o di completamento la superficie da destinare a parcheggio potrà essere reperita, come superficie utile, in apposite attrezzature, anche nel sottosuolo.

Ai fini degli standards, di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle aree delle quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico.

Si richiamano i disposti del 2° comma dell'art. 21 della L.U.R. e della L.R. 23/03/1995 n°43.
In ogni caso gli interventi devono rispettare il fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali e ad altre attività presenti nell'area fissato dall'art. 25 dell'Allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.

D) AREE PER PARCHEGGI PRIVATI:

in aggiunta delle aree di cui ai precedenti punti, negli interventi di nuovo impianto, di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica e di variazione di destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a un (1) mq ogni 10 mc di costruzione residenziale**.**
Negli interventi a destinazione turistico-ricettiva e ricreativa (alberghi, pensioni e simili) devono essere riservati per parcheggi non meno di 5 metri quadrati ogni posto a sedere e comunque non inferiore a 1 mq/mc; negli interventi destinati a cinematografi, teatri, sale per conferenze, mostre e attrezzature sportive la superficie a parcheggio non deve essere inferiore a 5 metri quadrati per ogni posto a sedere riferiti al numero massimo degli spettatori o dei fruitori e comunque non inferiore a 1 mq/mc.
Si richiamano in ogni caso le eventuali maggiori dotazioni di spazi a parcheggio pubblico e privato da prevedersi in ottemperanza a specifiche prescrizioni normative o regolamentari di settore.
Ai soli fini del conteggio della superficie a parcheggi privati di cui al presente punto, necessaria per il soddisfacimento della dotazione prevista dalla legge n.122/1989, qualora l'altezza interna libera superi i mt.3,00, l'altezza di piano degli edifici industriali, artigianali, commerciali e produttivi in genere viene considerata pari ad un valore teorico di mt.3.

ART. 8 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Si fa espresso riferimento ai disposti dell'art.27 della Legge 30/03/71 n° 118, del D.P.R. 27/04/78 n° 384 in materia di barriere architettoniche, del D.P.R. 24/07/1996 n° 503 - Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici –nonché i disposti di cui al 4° e 5° comma dell'art. 32 e dell'art. 91 octies della L.R. 56/77 e s.m.i. relativamente all'eliminazione delle barriere architettoniche. Per le opere del presente articolo si applicano i disposti dell'art. 2 della Legge 23/12/96 n°662 e s.m.i..

CAPO 2° ATTUAZIONE DELLA SECONDA VARIANTE AL P.R.G.C. COME INTEGRATA/MODIFICATA DALLE VARIANTI PARZIALI E DALLA VARIANTE STRUTTURALE

ART. 9 - ATTUAZIONE DELLA SECONDA VARIANTE AL P.R.G.C. COME INTEGRATA/MODIFICATA DALLE VARIANTI PARZIALI E DALLA VARIANTE STRUTTURALE

La seconda Variante al Piano Regolatore Generale Comunale come integrata/modificata dalle Varianti Parziali e dalla Variante Strutturale si attua mediante la realizzazione delle opere pubbliche previste e gli interventi, soggetti a Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, definiti nell'art. 5 delle N.d.A..

La variante come integrata/modificata dalle Varianti Parziali e dalla Variante Strutturale determina ed indica le parti del territorio comunale in cui il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione ed alla approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

ART. 10 - INTERVENTI ATTUATIVI DELLA SECONDA VARIANTE AL P.R.G.C. COME INTEGRATA/MODIFICATA DALLE VARIANTI PARZIALI E DALLA VARIANTE STRUTTURALE

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dalla seconda Variante al P.R.G.C. come integrata/modificata dalle Varianti Parziali e dalla Variante Strutturale, nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati al rilascio del Permesso di Costruire, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione.

Ai sensi della legge 28/1/1977 n°10, della L.R. 5/12/1977 n°56 e s.m.i., tali interventi comprendono:
-strumenti urbanistici esecutivi
-interventi edilizi diretti.

1) STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI
Si definiscono strumenti urbanistici esecutivi, a norma della art. 32 della L.R. n°56/77 e s.m.i., esclusivamente:
A) i piani particolareggiati di cui agli art. 38/39 e 40 della L.R. (P.P);
B) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/62 n°167 e successive modificazioni dell'articolo 41 della L.R. (P.E.E.P.);
C) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli art. 43/44 e 45 della L.R.(P.E.C.);
D) i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente a norma dell'art. 28 della legge 57/78 e dell'art. 41/bis della L.R. (P.D.R.);
E) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n° 865 e dell'art.42 della L.R.(P.I.P.);
F) i piani esecutivi di opere pubbliche di cui all'art. 47 della L.R. (P.T.E.).
Il Consiglio Comunale con specifiche deliberazioni può delimitare ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C..

2) INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO
Si definisce intervento edilizio diretto ogni attività edificatoria sui singoli lotti od immobili subordinata al rilascio del Permesso di Costruire secondo i disposti della Legge 17/8/42 n° 1150 e successive modificazioni, della Legge 28/1/1977 n° 10, della Legge 5/8/1978 n° 457, della L.R. 5/12/1977 n° 56 e s.m.i., nonché gli interventi subordinati alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della legge 24/12/93 n° 537 come elencato nell'art. 2 commi 7/8 della legge 23/1296 n°662.

ART. 11 – PERMESSO DI COSTRUIRE

Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree od edifici, o che ne determino mutamenti di destinazione d'uso o che costituiscano utilizzo di risorse naturali o manutenzione ordinaria di immobili, sono soggetti a Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Non sono soggetti a Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività i mutamenti di destinazione d'uso delle unità immobiliari aventi un volume non superiore a 700mc. purché compatibili con le previsioni della presente variante al P.R.G.C..

Non sono inoltre soggetti a Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività le utilizzazioni delle risorse naturali, le modificazioni delle colture agricole in atto e per la manutenzione degli immobili.

Si richiamano i disposti degli art. 48 (relative ad insediamenti industriali e di attività produttive), dell'art. 49 (caratteristiche e validità del Permesso di Costruire) nonché degli art. 54 (per costruzioni temporanee ai campeggi), 55 (per discariche e reinterri per attività estrattive) e 56 (interventi soggetti a Permesso di Costruire) della L.R. 5/12/77 n°56 e s.m.i. che s'intendono integralmente riportati.

Si richiamano inoltre i disposti dell'art. 49 (caratteristiche e validità del Permesso di Costruire) dell'art. 56 nonché i disposti dell'art 2 della legge 23/12/96 n° 662 e s.m.i. e le procedure di cui alla L.R. 03/04/1989 n° 20 e s.m.i. che intendono integralmente riportati.

Tutti i progetti comportanti il rilascio del Permesso di Costruire dovranno contenere specifiche indicazioni tecniche tese a dimostrare l'ammissibilità ai sensi del D.M. 11/03/1988 della Legge Regionale n° 45/89.

ART. 12 - CONDIZIONI DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della Legge 28/1/1977 n°10, per il Permesso di Costruire gratuito e quelli di cui all'art.7 per l'edilizia convenzionata, il Permesso di Costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con delibera del Consiglio Comunale a norma degli atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5°, 6°, 10°, della Legge 28/1/1977 n°10 e s.m.i. e non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 della Legge 28/1/1977 n° 10.

Il riferimento all'art.49, 5° comma L.R. n° 56/12/77 e s.m.i. in casi di particolare complessità degli interventi previsti, e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione.

ART.13 - COSTO DI COSTRUZIONE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE

Fatti salvi i casi di cui all'art. 9 della Legge 28/1/1977 n° 10 il Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 della Legge 28/1/1977 n° 10.

Gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e convenzionata ai sensi dell'art.9 lettera b), ivi compresi quelli degli edifici esistenti, sono soggetti alla corresponsione solo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della Legge 28/1/1977 n° 10 e s.m.i..

La convenzione stipulata tra concessionario e Comune prevederà prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo di cui all'art.8 della Legge 28/1/1977 n° 10 e s.m.i..

ART. 14 - AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni, le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata od usata senza autorizzazione del Comune di Ceresole d'Alba.

Il rilascio dell'autorizzazione, è subordinata alle seguenti condizioni:

A) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte al Permesso di Costruire, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico- sanitario o di altro genere. Relativamente al rispetto delle prescrizioni igienico-sanitario occorre fare riferimento al vigente Regolamento Comunale di Igiene.
B) che la costruzione sia conforme al progetto approvato
C) che siano rispettate le destinazioni previste nel progetto approvato
D) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio armato e semplice
E) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno
F) che siano rispettate le norme antincendio, antisismiche nonché in materia di eliminazione di barriera architettoniche ed in genere di sicurezza delle costruzioni.

Si richiamano i disposti del D.P.R. 22/04/1994 n° 425 e s.m.i. recanti la disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'agibilità ed i collegati di collaudo statico e di iscrizione al catasto.

CAPO 3° NORME GENERALI

ART.15 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI – VINCOLI - ISTANZE DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Fermi restando i vincoli di legge, la seconda variante al P.R.G.C. come integrata/modificata dalle Varianti Parziali e dalla Variante Strutturale, individua gli edifici e le eventuali loro pertinenze da sottoporre a particolare tutela.

Ai sensi dell'art. 24 comma 4 lettera a) della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., sono vincolati oltre gli immobili aventi interesse storico-artistico cartograficamente individuati nella tav. n° 6, "Nucleo Storico" i seguenti edifici:

- Capella di Nostra Signora del Buon Tempo;
- Capella della Madonna dei Prati;
- Chiesa Beata Vergine Assunta (Fraz.ne Capelli)
- Chiesa di San Rocco (Fraz.ne Borretti)
- Santuario Madonna delle Rose (loc.tà Madonna del Pilone)

Gli edifici sono soggetti esclusivamente ad intervento edilizio di restauro e risanamento conservativo secondo la descrizione degli interventi riportata nell'art. 5 delle presenti N.d.A.

Le aree di pertinenza dei sopraelencati edifici sono inedificabili, le aree a verde devono essere mantenute nell'attuale stato di fatto; le essenze arboree non possono essere abbattute se non per ragioni di pubblicità incolumità o per sostituzione naturale.

Tutti gli interventi relativi ad opere in stabili vincolati e terreni attigui sono sottoposti al preventivo nulla osta della Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

Oltre ai sopraelencati immobili la seconda variante, come integrata/modificata dalle Varianti Parziali e dalla Variante Strutturale, individua, ai sensi dell'art. 24 comma 1 punto 2, altri due edifici con relative pertinenze aventi valore storico- artistico e/o ambientale e documentario e precisamente:

- il castello
- la Cascina Alfiere, limitatamente alle strutture originarie, con relativo parco e recinzione.

Gli edifici di cui sopra sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo mentre le aree a verde devono essere mantenute nell'attuale stato di fatto; le essenze arboree non possono essere abbattute se non per ragioni di pubblica incolumità o per sostituzione naturale.

- VINCOLI AI SENSI DELL'ART. 13, 7° comma lett. a) L.R. 56/77 E USI CIVICI

La Seconda Variante, come integrata/modificata dalle Varianti Parziali e dalla Variante Strutturale, individua, ai sensi dell'art. 13 comma 7° lettera a) della L.R.56/77 e s.m.i., quale area di interesse paesistico ed ambientale il perimetro del Bosco dei Cantarelli.

Per quest'era, ad esclusivamente della sub area P 2B specificatamente normata dall'art.36 delle presenti N.d.A., valgono le seguenti prescrizioni:

- le aree libere devono restare inedificate;
- è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed i manufatti anche isolati;
- gli edifici residenziali sono soggetti a restauro e risanamento conservativo con incrementi volumetrici, per adeguamenti igienico- sanitari e tecnici, non superiori al 20% dell'esistente;

Le aree a verde devono essere mantenute nell'attuale stato di fatto; le essenze arboree non possono essere abbattute se non per ragioni di pubblica incolumità o per sostituzione naturale.

Nell'ambito del perimetro del Bosco dei Cantarelli esistono due appezzamenti gravati di uso civico catastalmente individuati al F. 20 n° 28 di mq. 2.081 e n° 41 di mq. 4.355.

- ISTANZE DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DOCUMENTAZIONE

Nelle aree di cui sopra, fermi restando i vincoli di Legge, l'esame delle istanze di Permesso di Costruire sono subordinate alla presentazione della documentazione di supporto composta da:

1) relazione storica sul complesso che illustri, sulla base di elementi documentari e/o induttivi, lo svolgersi nel tempo del processo costruttivo;
2) puntuale e dettagliato rilievo descrittivo dello stato di fatto delle porzioni di immobili oggetto dell'intervento con indicazione delle destinazioni d'uso in atto, della consistenza delle strutture nonché il rilievo in scala adeguata di eventuali manufatti individuati di pregevole valore;
3) dettagliata relazione descrittiva dell'intervento che si intende realizzare con opportuna documentazione sulla metodologia adottata;
4) documentazione fotografica della situazione esistente, in numero adeguato per la comprensione del complesso e delle sue pertinenze, dei vani di maggior interesse e dei particolari costruttivi.

Per le aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004 si prevede che gli interventi in progetto siano subordinati a specifiche misure di mitigazione ed inserimento paesaggistico, da realizzarsi a carico del proponente contestualmente all'avanzamento dei lavori previsti, individuate in sede di progettazione degli interventi ed approvate o prescritte, ove necessario, in fase di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

La sopradetta documentazione di supporto concorrerà a formare l'archivio documentario del Comune.

Per i beni in condizione di vincolo ex L.431/85 è precisamente:

- le fasce spondali descritte al successivo art.18.5
- le aree boscate
- le zone gravate da usi civici

si richiamano le procedure di intervento previste dalla L.R. 20/39 e s.m.i..

ART.16 - CLASSIFICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELLE AREE

Il territorio comunale, ai fini della disciplina dell'uso del suolo di cui all'art. 13 della L.R. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, è suddiviso in aree, distintamente individuate nella cartografia e così classificate:

A) AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI:
R1: Aree edificate, di più antico insediamento, di interesse storico artistico e documentario
R2: Aree edificate, da mantenere allo stato di fatto
R3: Aree parzialmente edificate di ristrutturazione e completamento
R4: Aree di nuovo impianto

B) AREE PER SERVIZI
S1: Aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo
S2: Aree per spazi pubblici di interesse comune
S3: Aree per spazi pubblici a parco, gioco e sport
S4: Aree per parcheggi pubblici
S5: Aree afferenti le attività produttive

C) AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA:
P1: Aree per impianti produttivi esistenti da confermare in loco.
P2: aree di riordino da attrezzare e completare per impianti produttivi industriali- artigianali
P3: Aree di nuovo impianto per insediamenti industriali- artigianali.
PL: Area ad uso lavorazione carni
PDC: Area ad uso impianto per la distribuzione di carburanti
PDE: Area ad uso deposito materiali ed attrezzature edili
PIF: Area ad uso deposito e recupero materiali di demolizione

D) AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA
H: Aree agricole
- : Nuclei Frazionali Rurali a prevalente recupero e completamento residenziale
H1: Aree agricole inedificabili di rispetto dell'abitato
H2: Area agricola per attività agrituristica e floro-vivaistica
H3: Area agricola della Rete Natura 2000 (Siti di interesse comunitario -SIC-)

Ad ogni area, fatto salvo quanto precisato per le aree a servizi, stradali, le aree e le fasce di rispetto, corrispondono più ambiti normativi con norme specifiche sui tipi d'intervento, le modalità e i relativi parametri di attuazione.

Nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti destinati a residenza civile e agricola, attività ricettive, ristorative o ricreative, ad esclusione del Centro Storico, è consentita la realizzazione di piccole costruzioni connesse alla fruizione e manutenzione delle aree verdi di pertinenza degli stessi fabbricati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- destinazioni d'uso: ricovero attrezzi e arredi da giardino, tettoie, dehors, pergolati/pompeiane, gazebo, barbecue e manufatti in genere destinati all'utilizzo delle aree verdi; piccole attrezzature sportive di uso strettamente privato quali: piscine, campi da

tennis, gioco bocce, ecc… Non è consentita la destinazione a residenza e funzioni accessorie, quali garages, depositi di merci, lavanderie, laboratori, né ad attività produttive o connesse alla coltivazione agricola, allevamenti di animali;
i predetti fabbricati devono rispettare le seguenti disposizioni:
- superficie coperta massima: mq 15 al lordo di analoghe costruzioni esistenti per l'intera area di pertinenza del fabbricato principale destinato a residenza (civile e agricola), attività ricettive ristorative o ricreative;
- fino ad una superficie coperta max di mq. 8,00 possono essere realizzate con attività di edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. come definita nel "Glossario Edilizia Libera" di cui all'art. 1, comma 2 del D.Lgs n. 222 del 25/11/2016;
- altezza massima: mt. 3,00;
- distanze da osservare: rispetto a pareti finestrate di fabbricati altrui mt. 10,00, rispetto al fabbricato principale in proprietà valgono le norme del Codice Civile, dai confini mt. 5,00 con possibilità di riduzione fino a mt. 0,00 previo accordo scritto registrato tra le parti; dalle strade come definite all'art. 18;
- devono essere realizzati nel rispetto dei materiali di cui all'art. 129 del Regolamento Edilizio;
- le costruzioni suddette sono consentite "una tantum" in deroga al rapporto di copertura e agli indici di densità fondiaria e rapporto di copertura;
- le predette disposizioni sono da intendersi prevalenti rispetto ad altre analoghe qualora contrastanti riportate nel PRGC.

ART.17 - VIABILITA' ESISTENTE E DI NUOVO IMPIANTO

Gli elaborati grafici della variante al P.R.G.C. come integrata/modificata dalle Varianti Parziali e dalla Variante Strutturale, indicano i tracciati destinati alla viabilità veicolare e pedonale comprese nelle aree urbanizzate e urbanizzande che costituiscono la rete principale di movimento.

Le strade esistenti possono subire modifiche di tracciato, ampliamenti di sede od altre modifiche che permettono la realizzazione di un assetto viario idoneo alla nuova realtà dei trasporti e delle comunicazioni senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. se di limitata entità e giustificate dallo stato di fatto o da precise e specifiche esigenze funzionali, solo nell'ambito delle varie e specifiche fasce di rispetto, viceversa si farà ricorso alle procedure di variante urbanistica.

Negli ambiti soggetti a S.U.E. la viabilità dovrà essere realizzata con strade di larghezza non inferiore a mt. 6,00 con minimo una pista pedonale di larghezza non inferiore a mt.1,50 se non diversamente indicato nelle tavole di Piano.

Nelle aree artigianali ed industriali soggette a S.U.E., la viabilità dovrà essere realizzata con strade di larghezza non inferiore a mt. 7,50 con minimo una pista pedonale di larghezza non inferiore a mt. 1,50 se non diversamente indicato nelle tavole di Piano.

Dette strade devono essere realizzate con tutte le canalizzazioni necessarie, sistemate e mantenute a cura dei proprietari; in caso di inadempienza, l'Amministrazione Comunale, previa diffida, può far eseguire le opere necessarie, recuperando gli oneri sostenuti dai proprietari predetti mediante procedimento ingiunzionale.

È data facoltà al Sindaco, in occasione di interventi in aree urbanizzate o urbanizzande, con esclusione della zona R1, ad eccezione di interventi negli ambiti di Ristrutturazione Urbanistica cartograficamente individuati, sentito il parere della C.E., di imporre sulla base di motivate esigenze, la rettifica degli allineamenti stradali per una profondità sino ad un massimo di mt. 5,00 nel rispetto comunque dei disposti del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione.

Le carreggiate delle nuove strade comunali devono essere realizzate secondo le tipologie, le specifiche tecniche e dimensionali, le caratteristiche delle strade locali a destinazione particolare, definite dal Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5/11/2001 e s.m.i "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".

Il tratto di viabilità in progetto individuato in cartografia tra la perimetrazione dell'area residenziale di nuovo impianto R4c e la strada provinciale per Carmagnola non costituisce apposizione di vincolo preordinato all'esproprio ma costituisce indicazione progettuale del possibile tracciato. L'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio avverrà con apposito provvedimento, ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i., a seguito degli studi di

progetto della strada che facciano riferimento ad un disegno unitario di utilizzo delle aree circostanti.

La nuova viabilità dovrà prevedere adeguati passaggi per la fauna selvatica al fine di garantire una efficace continuità della rete ecologica territoriale. A tal proposito si rimanda alle linee guida per la progettazione dei passaggi per la fauna della Regione Piemonte (Elena Fila-Mauro, Alberto Maffiotti, Lucia Pompilio, Enrico Rivella, Davide Vietti "Fauna selvatica ed infrastrutture lineari", anno 2005).

Nella fase di elaborazione progettuale delle nuove infrastrutture viarie dovranno essere individuate le modalità di mitigazione degli innesti e dei nuovi rami di raccordo individuando aree su cui intervenire con azioni volte alla ricostituzione e alla valorizzazione del paesaggio con l'elenco delle specie da utilizzare per l'impianto di macchie di vegetazione per limitare gli impatti sul territorio.

L'allargamento dell'accesso sulla strada provinciale relativo al tratto di viabilità in progetto individuata in cartografia, tra l'area edificabile R4c e la via Martiri di Ceresole, interessante le particelle catastali 206 e 77 del Foglio 33, deve essere conforme alle norme del D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" ed essere autorizzato dalla Provincia sulla base di un progetto esecutivo.

ART.18 - DISTANZE, FASCE ED AREE DI RISPETTO

A norma dell'art. 27 della L.R.U. la seconda variante al P.R.G.C., come integrata/modificata dalle Varianti Parziali e dalla Variante Strutturale, individua le seguenti fasce ed aree di rispetto.

- 1 - Viabilità

Fatte salve, sempre ed ovunque, eventuali maggiori distanze ed altre norme del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento, in tutto il territorio Comunale all'esterno delle aree perimetrate sono da osservarsi, ai sensi dell'art. 4 e 5 D.M. 1/4/1968 n°1404 e del D.P.R. 495/1992 e s.m.i. le seguenti distanze minime a partire dal confine stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale;

- per strada di piano posta a sud del Concentrico (circonvallazione) ml.30
- per strade provinciali e comunali ml.20
- per strade vicinali ml.10

Per le rimanenti strade, all'interno delle aree urbanizzate o urbanizzande, fatte salve le diverse prescrizioni degli S.U.E., gli interventi devono osservare la distanza minima prevista dalle specifiche tabelle di zona dal confine stradale e spazi pubblici esistenti e/o previsti.

Nelle fasce di rispetto stradale è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, artigianale, industriale e commerciale; sono unicamente ammesse destinazioni a:

- percorsi pedonali
- piste ciclabili e percorsi che agevolino il traffico ciclistico, da attuarsi, per le strade Provinciali e Comunali, secondo la L.R. 33/1990 e s.m.i. e D.G.R. 26/5/1997 n° 85-19500.
- piantumazioni e sistemazioni a verde
- uso agricolo
- parcheggi pubblici (ove occorra)

In dette fasce sono ammesse strutture tecniche pubbliche o di interesse pubblico e potrà essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante e di impianti di servizio di auto-officina secondo le prescrizioni e le procedure previste dal D.lgs 32/98 e s.m.i. sia statali che regionali; per gli impianti di servizio di auto-officina l'area di parcheggio interna deve essere almeno di cinque volte superiore all'area dell'officina.

La distanza dal confine stradale di tali opere sarà determinata dagli enti concessionari della sede stradali.

Per gli edifici esistenti sono ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

- aumenti di volume limitatamente a quanto previsto dal 12° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77.

Le concessioni a costruire nuovi accessi, anche per parcheggi pubblici ubicati a bordo strada, su strade provinciali o comunali saranno rilasciate previo nulla-osta degli enti interessati, a tal fine le tavole di piano riportano l'inizio/fine del centro abitato come individuato da Deliberazione di G.C. n° 119/1993 ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/1992. Gli accessi esistenti sulla viabilità provinciale che siano interessati da nuovi consistenti flussi di traffico veicolare, determinati dall'attuazione delle previsioni insediative inserite con la Variante strutturale n. 3, dovranno essere adeguati alle norme del D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" ed autorizzati dall'Ufficio Tecnico della Provincia sulla base di un progetto esecutivo. Gli interventi di adeguamento degli accessi dovranno essere a carico dei soggetti attuatori delle previsioni insediative.
Comunque gli interventi da realizzarsi all'interno della fascia di rispetto e sulla viabilità di competenza provinciale devono essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario, sulla base di specifici progetti esecutivi comprendenti il progetto della segnaletica orizzontale e verticale, della eventuale illuminazione degli innesti e dei tratti di strada interessati, della organizzazione degli stessi e del ripristino delle condizioni di sicurezza secondo la normativa vigente.

Eventuali variazioni della delimitazione dei centri abitati si intendono automaticamente recepite senza costituire variante al Piano.

- 2 - Fasce cimiteriali

La seconda variante al P.R.G.C. come integrata da successive Varianti Parziali e dalla Variante Strutturale, in riferimento alla D.C.C. n. 31 del 12/12/2007 di recepimento del parere favorevole dell'ASL n. 18 Alba-Bra, prot. 64470 in data 04/12/2007, individua nelle tavole di piano delle fasce di rispetto cimiteriale delle seguenti profondità:

-cimitero Concentrico	mt.100/120 come indicato in cartografia
-cimitero Fraz. Cappelli-Cristini	mt **200** ~~100~~

In queste fasce non sono ammesse nuove costruzioni, né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse:
- restauro e risanamento conservativo
- manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume
- realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici anche attrezzati e colture agricole.

- 3 - Fasce di rispetto dalle opere di presa degli acquedotti- dagli impianti di depurazione delle acque di rifiuto.

La seconda variante al P.R.G.C., come integrata/modificata dalle Varianti Parziali e dalla Variante Strutturale individua nelle tavole di piano le seguenti fasce di rispetto con le profondità:
- dall'area asservita agli impianti di depurazione mt.100
- dalle opere di presa degli acquedotti mt. 200

o come indicato in cartografia per il pozzo di captazione del Concentrico così come già vigente per la prima variante al P.R.G.C.

Non costituisce variante l'eventuale riduzione della fascia di rispetto di 200 mt. se attuata secondo i disposti del D.P.R. 24/05/1998 n° 236 e s.m.i..

L'uso del suolo in tali fasce deve rispettare i disposti del D.P.R. 236/88 e s.m.i..

In queste fasce sono vietate le attività inquinanti come indicate dalle indagini geologiche specifiche.

Negli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Non sono ammessi nuovi interventi edilizi salvo quelli non in contrasto con le disposizioni di legge sia statali che regionali con specifico riferimento ai DPR 236/88, DLgs 152/99 e DLgs 258/00.

Per il pozzo ad uso acquedottistico ubicato nella particella catastale n.437 del foglio di mappa n.20 in Frazione Borretti vale la delimitazione delle aree di salvaguardia individuate in cartografia di Piano ai sensi del Regolamento Regionale 11 Dicembre 2006 , n.15/R" Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano" e approvate con Determina Regionale n.475 del 2 novembre 2015. Nelle predette aree di salvaguardia si applicano i vincoli e le limitazioni d'uso definiti dagli artt.4 e 6 del predetto Regolamento Regionale. In particolare, è vietato accumulare e spandere sugli appezzamenti classificati urbanisticamente come "aree agricole" concimi chimici, fertilizzanti e prodotti fitosanitari".

- 4 - <u>Distanze da elettrodotti</u>

I conduttori delle linee degli elettrodotti e le cabine e sottostazioni elettriche determinano fasce di rispetto secondo le modalità di calcolo fissate dai D.P.C.M. 8 luglio 2003 e D.M. 29 maggio 2008. Tali fasce di rispetto sono definite dalla distanza di prima approssimazione (Dpa) fornita dal gestore della linea, fatta salva la possibilità di definire il calcolo esatto della fascia di rispetto per l'emergere di situazioni di non rispetto della Dpa, ai sensi del D.M. 29 maggio 2008

I nuovi fabbricati od aree destinati a gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, sanitari, scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore devono rispettare le distanze da qualunque conduttore delle linee degli elettrodotti e dalle cabine e sottostazioni elettriche stabilite dai D.P.C.M. 8 luglio 2003 e D.M. 29 maggio 2008.

In queste fasce non sono ammesse nuove costruzioni, ampliamento di quelle esistenti né la coltivazione di alto fusto; sono tuttavia ammesse:

- restauro e risanamento conservativo
- manutenzione ordinaria e straordinaria.

- 5 - <u>Distanze dai rii</u>

Fatta eccezione per le aree perimetrate, se difese da adeguate opere di protezione, è vietata ogni nuova edificazione e relative opere di urbanizzazione lungo i rii e/o corsi d'acqua per una profondità minima riferita al limite della proprietà demaniale; per i canali arginati privati al limite della fascia direttamente asservita, secondo le seguenti specificazioni:
- per fiumi, torrenti, canali arginati mt. 25
- per fiumi, torrenti, canali non arginati mt. 100
- per gli altri corsi d'acqua minori e/o bealere mt. 5
- mt. 200 per laghi naturali, artificiali e per le zone umide.

Le tavole di progetto dalla Variante Strutturale del PRGC evidenziano il limite delle fasce di rispetto spondale ex art. 29 L.R. 56/77 afferenti ai corsi d'acqua principali.

Esse confermano le distanze di cui sopra per i corsi d'acqua non oggetto delle "Verifiche di compatibilità idraulica delle previsioni dello strumento urbanistico (PRGC) ai sensi della D.G.R. n° 45-6566 del 15/07/2002" redatte dallo Studio ANSELMO Associati mentre per quelli oggetto dello studio, le fasce includono quanto riportato nella cartografia a corredo dell'indagine della pericolosità geomorfologica e delle idoneità all'utilizzazione urbanistica ove, in riferimento al fascicolo "verifiche di compatibilità idrogeologica", tali fasce comprendono le aree con livelli di pericolosità Eb)-Ee) indicati nella Classe IIIA.

L'applicazione del predetto disposto relativo alle fasce di inedificabilità di mt. 200 da prevedersi in zona agricola per i laghi e zone umide è da intendersi riferito ai bacini idrici artificiali esistenti nel territorio.

Inoltre ai fini dell'applicazione della legge 431/85 la seconda variante al P.R.G.C. individua ai sensi del R.D. 11/12/1933 n° 1775 le seguenti acque pubbliche:

Di competenza Regionale (allegato A L.R. 20/89 e s.m.i.)
- Rio Ricchiardo (n° 286 dell'elenco) dal confine con Montaldo e Monteu Roero fino al confine con il comune di Sommariva Bosco
- Rio Aprile o Stellone (n° 284 dell'elenco) dallo sbocco alla strada per Ceresole.

Di competenza Comunale
- Rio dei Cocchi (n° 285 dell'elenco) dalla cascina Mattina al confine della provincia di Torino
- Rio Venesina (n° 283 dell'elenco) dal confine della provincia di Torino fino al confine del comune di Monteu Roero.

Per tutti gli edifici ad uso residenziale e non, esistenti in tali zone sono ammessi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ampliamento; l'ampliamento dovrà avvenire sul lato opposto alla sede da salvaguardare
- aumenti di volume non superiore al 20% del volume esistente per sistemazioni igieniche e tecniche.

In ogni caso, per gli interventi ammissibili nelle aree perimetrate ma non difese da

adeguate opere di protezione, dovrà essere dimostrata, in specifici elaborati tecnici, la loro compatibilità con la situazione idrogeologica del rio o corso d'acqua esistente a distanza inferiore a quelle indicate al primo comma dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i..

E' inoltre consentita la realizzazione di impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, di percorsi pedonali e ciclabili, attrezzature di rete per i pubblici servizi, coltivazioni agricole e dove occorre la realizzazione di parcheggi pubblici.

I terreni, pur se inedificabili possono essere computati per la determinazione delle cubature nell'area agricola e nuclei frazionali rurali.

Ai fini edificatori le indicazioni cartografiche delle tavole di piano rivestono un carattere indicativo e/o descrittivo mentre valgono le distanze effettive, riferite alla cartografia, che devono essere verificate in loco.

Per i tipi di intervento e le destinazioni d'uso valgono le limitazioni derivanti dalle perimetrazioni operate dal geologo ai sensi della C.P.G.R. n° 7/LAP del 8/5/1996.

Si richiamano i disposti del R.D. n° 523 del 25/7/1904 come specificati dalla C.P.G.R. n° 14/LAP /PET del 8/10/1998.

Nelle zone di espansione residenziale e di espansione per attività produttive si richiede, ove consentito a norma di legge, la sistemazione delle fasce ed aree di rispetto come zone verdi e di compensazione ambientale, al fine di costruire una rete ecologica urbana e migliorare la funzione di riequilibrio ecologico con l'esterno dell'urbanizzato. In merito si evidenzia l'importanza dell'utilizzo di sole specie autoctone e con sesti di impianto e composizione delle specie arbustive ed arboree naturali formi.

ART. 19/20 - AREE INIDONEE ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA O AD UTILIZZAZIONE CONDIZIONATA

La Variante Strutturale fa espresso riferimento alle perimetrazioni, classificazioni e normative operate dal geologo ai sensi della Circolare P.G.R. 8/5/1996 n° 7/LAP.

Per gli interventi sul territorio e nelle singole aree normative si richiamano pertanto le limitazioni e modalità di intervento derivanti da detta classificazione e le ulteriori specificazioni fornite dagli elaborati di indagine geologico-tecnica (relazioni, tavole, schede ecc. sottoelencate), sostitutive delle precedenti, da considerarsi come parte integrante delle prescrizioni normative della Variante Strutturale:

- Relazione geologica;
- Carta dell'acclività;
- Carte geomorfologica e dei dissesti;
- Carta geologico - litotecnica,
- Carta geoidrologica,
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica;
- Allegati (Schede rilevamento dei fenomeni dissestivi – Documentazione pozzi);
- Verifiche di compatibilità idrogeologica - Schede delle aree oggetto di variante;
- Tav. A – Sovrapposizione della zonizzazione con l'indagine di pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica (Carta di sintesi – Circ. 7/LAP/96) - scala 1:10.000;
- Tav. A1 – Sovrapposizione della zonizzazione con l'indagine di pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica (Carta di sintesi – Circ. 7/LAP/96) – (Parte Sud del territorio comunale) - scala 1:5.000;
- Tav. A2 – Sovrapposizione della zonizzazione con l'indagine di pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica (Carta di sintesi – Circ. 7/LAP/96) – (Parte Nord del territorio comunale) - scala 1:5.000;

Il P.R.G. individua, su tutto il territorio comunale e per ogni singola area, la classe e/o le classi di idoneità d'uso e di rischio idrogeologico (Classe II - Classe III) secondo le risultanze e le indicazioni contenute nella "Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica". In riferimento a tale zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nelle relative tavole di sintesi valgono le seguenti prescrizioni (integrate dalle "Disposizioni particolari", riportate al termine del presente articolo, inerenti le verifiche di compatibilità idraulica aggiornate a Luglio 2024):

Classe II-1

Settori interessati da:

- problematiche geotecniche, geologiche e geomorfologiche;
- modesti allagamenti, sempre a bassa energia;
- ridotta soggiacenza da piano campagna della falda libera (1).

(1) Per questi settori è sconsigliata la costruzione di locali interrati o, in alternativa, dovranno essere

Gli interventi edilizi ed urbanistici, eseguiti nel rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 11/03/1988 e s.m.i., dovranno essere preceduti da una verifica tecnica, con studi di dettaglio da parte di tecnici abilitati, volta a dimostrare la compatibilità dell'intervento e le condizioni di rischio esistente in rapporto al condizionamento locale presente.

Classe II-2

Settori a rischio di allagamenti con grado di pericolosità moderato (Esondabilità TR=300-500 anni).
Gli interventi edilizi ed urbanistici, realizzati nel rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 11/03/1988 e s.m.i., dovranno essere preceduti da una verifica tecnica, con studi di dettaglio da parte di tecnici abilitati, volta a dimostrare la compatibilità dell'intervento e le condizioni di rischio esistente in rapporto al condizionamento locale presente e da un'eventuale verifica idraulica, in relazione a quanto disposto nello studio "*Verifiche di compatibilità idraulica delle previsioni dello strumento urbanistico (PRGC) ai sensi della D.G.R. n° 45-6566 del 15/07/2002 e s.m.i."* redatte dallo Studio ANSELMO Associati.

Classe IIIA

Aree inedificate, o con edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.
In questa classe ricadono porzioni di territorio interessate da processi con un grado di pericolosità:

- elevato, evento di piena di riferimento di 100 - 200 anni (Eb).
  Per tali aree sono consentiti tutti gli interventi riportati dall' Art. 9 (*Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico*) - punto 6 delle norme di attuazione (PAI).

- molto elevato, evento di piena di riferimento di 20 - 50 anni (Ee).
  Per tali aree sono consentiti tutti gli interventi riportati dall' Art. 9 (*Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico*) - punto 5 delle norme di attuazione (PAI).

- molto elevato, frane attive (Fa).
  Per tali aree sono consentiti tutti gli interventi riportati dall' Art. 9 (*Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico*) - punto 2 delle norme di attuazione (PAI).

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati solo a seguito di studi, condotti in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11/03/1988 e s.m.i., volti a dimostrare la compatibilità tra l'intervento e le condizioni di dissesto e di rischio esistenti, nonché a prescrivere gli eventuali accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Tali studi devono essere allegati al progetto d'intervento, redatti ed asseverati da uno o più tecnici abilitati in materia per le rispettive competenze.

Classe IIIB-2

adottate soluzioni per la mitigazione della pericolosità.

Nell'ambito delle norme, a carattere generale, relative a questa classe si evidenzia che nuove edificazioni o completamenti saranno ammessi solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto territoriale e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità:

- Tutti i progetti dovranno essere corredati da apposita Relazione Tecnica che documenti l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.
- I titoli abilitativi edilizi potranno essere rilasciati quando l'Amministrazione Comunale riterrà raggiunta la messa in sicurezza delle aree in esame attraverso interventi di sistemazione idrogeologica.

In assenza dell'attuazione degli interventi di riassetto territoriale e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità, sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali a titolo indicativo:

- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici;
- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22.

Gli interventi ammessi potranno essere realizzati solo a seguito di studi, condotti in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11/03/1988 e s.m.i., volti a dimostrare la compatibilità tra l'intervento e le condizioni di dissesto e di rischio esistenti, nonché a prescrivere gli eventuali accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Tali studi devono essere allegati al progetto d'intervento, redatti ed asseverati da uno o più tecnici abilitati in materia per le rispettive competenze.

Classe III - indifferenziata

Porzioni del territorio non edificate, o con presenza di isolati edifici, da considerarsi complessivamente come una Classe IIIA, con locali aree di Classe IIIB ed eventuali aree in Classe II non cartografate.

Sino ad ulteriori indagini di dettaglio, da sviluppare nell'ambito di varianti future dello

strumento urbanistico, le porzioni classificate in Classe III indifferenziata sono inedificabili e sono consentiti sugli edifici isolati, eventualmente presenti in tali aree, gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltreché gli adeguamenti igienico-funzionali (si intende quindi possibile: la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc., escludendo viceversa la realizzazione di nuove unità abitative).
Gli interventi ammessi potranno essere realizzati solo a seguito di studi, condotti in ottemperanza alle prescrizioni di cui al D.M. 11/03/1988 e s.m.i., volti a dimostrare la compatibilità tra l'intervento e le condizioni di dissesto e di rischio esistenti, nonché a prescrivere gli eventuali accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Tali studi devono essere allegati al progetto d'intervento, redatti ed asseverati da uno o più tecnici abilitati in materia per le rispettive competenze.

Disposizioni generali

1. Ciascuna classe e sottoclasse, precedentemente citate, è assoggettata a tutte le normative vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico ed idraulico; e in generale a tutte le norme relative al riassetto del territorio.
2. Ogni tipo di intervento, compreso il cambio di destinazione d'uso, ad eccezione degli interventi elencati al punto 5 di questo capitolo, è subordinato alla sottoscrizione, da parte del soggetto attuatore e/o concessionario, di atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone derivanti dal dissesto segnalato.
   Quanto sopra si applica alla classe III ed alle relative sottoclassi.
3. Nell'ambito delle norme, a carattere generale, relative alla classe III, sono consentiti i seguenti tipi d'intervento:
   - gli interventi idraulici e quelli di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico e/o di dissesto nel rispetto del D.M. 11/03/1988 e s.m.i.;
   - mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico-idraulico nelle quali vi sia una diminuzione del carico antropico e non vi sia la presenza stabile di persone (cfr. punto 6.3 della N.T.E alla Circ. P.G.R. 08/05/1996 n° 7/LAP);
   - con specifico riferimento alle attività agricole presenti sui versanti o ubicate in prossimità del reticolo idrografico attualmente non compreso nelle perimetrazioni definite dal P.S.F.F. e dal P.A.I (Fasce Fluviali A, B, C) - ma site in ambiti comunque esterni a settori riconducibili alla fascia A di detti Piani (alveo ordinario o straordinario in base a criteri idraulici o geomorfologici), in assenza di alternative praticabili, si ritiene possibile, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi *l.s.* (Fa, Ee, Eb, ecc.), in settori interessati da processi distruttivi torrentizi o di conoide, in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipienti. Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dal D.M. 11.03.88 e s.m.i.. La progettazione dovrà

prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. ai parchi fluviali), vale quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

Si esclude la realizzazione di nuovi campeggi in aree riconosciute nelle Classi terze.

4. Le distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché quelli appartenenti al demanio ancorché non inscritti nei predetti elenchi e non normati nelle "*Verifiche di compatibilità idraulica delle previsioni dello strumento urbanistico (PRGC) ai sensi della D.G.R. n° 45-6566 del 15/07/2002 e s.m.i."* redatte dallo Studio ANSELMO Associati, sono stabilite dall'art. 96, lett. f), del T.U. approvato con R.D. 25 luglio 1904, n. 523 e dagli artt. 132 ÷ 136, del R.D. 8 maggio 1904, n.368.
5. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di cambiamento di destinazione d'uso (in destinazioni a minor rischio geologico-idraulico) sono consentiti anche senza la certificazione geologica, geotecnica, idrogeologica ed idraulica purché non comportino aumenti significativi della volumetria esistente o trasformazioni radicali della struttura edilizia e delle aree pertinenziali esistenti, né aumento del carico urbanistico.

Disposizioni particolari

Limitatamente alle aree in Frazione Cappelli, poste lungo il tronco del Rio Stellone tra il ponte della SP 290 e l'attraversamento mediante guado della strada sterrata che porta a Località Baracche, oggetto di analisi effettuata dallo Studio ANSELMO Associati nell'ambito delle verifiche di compatibilità idraulica aggiornato a Luglio 2024, la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica" riconosce le seguenti classi di rischio idrogeologico (evidenziate negli elaborati costituenti le "Modifiche ex art. 17 – 12° comma – LR 56/1977 e s.m.i. – Agosto 2024"):

Classe II – Media pericolosità geomorfologica

Questa classe è suddivisa in due sottoclassi, in ragione di diverse situazioni riscontrate:

Classe II-1

Settori di territorio interessati da:
- problematiche geotecniche, geologiche e geomorfologiche;
- modesti allagamenti, sempre a bassa energia;
- ridotta soggiacenza da piano campagna della falda libera.

Classe II-2

Settori di territorio a rischio di allagamenti con grado di pericolosità moderato.

nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e s.m.i. e realizzabili a

livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio.

Classe IIIA

Aree inedificate, o con edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.
In questa classe ricadono porzioni di territorio interessate da processi con un grado di pericolosità:

- elevato, evento di piena di riferimento di 100 - 200 anni (Eb).
- molto elevato:
  - evento di piena di riferimento di 20 - 50 anni (Ee);
  - frane attive (Fa).

ART. 21 - AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO, AREE BOSCATE

La Variante Strutturale conferma quanto la seconda variante al P.R.G.C. individua cartograficamente in scala 1:25.000 le aree soggette a vincolo idrogeologico e zone boscate.

Per tali aree (urbane ed agricole) valgono i disposti previsti dall'art. 30 della L.R. n°56/77 e s.m.i. nonché le norme previste dalla Legge Regionale n° 45 del 09/Agosto/1989, sia dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 31/Gennaio/1990 n° 2/P.G.R..

Sono comunque vietate in ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione:
A) nelle aree di boschi ad alto fusto e di rimboschimento
B) in tutte le aree soggette a dissesto, pericolo, pericolo di
o che comunque presentino caratteri geomorfologici tali che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico può essere consentita, previa l'autorizzazione di cui l'art. 7 del R.D. 30/12/1923 n° 3267 dal Presidente della Giunta Regionale, l'apertura di strade che siano al servizio di attività agro-silvo-pastorali ed estrattive.

Per i boschi rientranti nelle tipologie forestali QC10X e QC30X (come da stralcio cartografico presente nel RA della VAS che riporta le indicazioni del Piano Territoriale Forestale) associate all'habitat prioritario 9160 "Querco-carpineti di pianura e degli impluvi collinari" valgono le prescrizioni di cui all'art. 16 del Piano Paesaggistico Regionale già operative ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, di seguito riportate: "i boschi costituenti habitat d'interesse comunitario, come identificati ai sensi della direttiva Habitat e della Rete Natura 2000, esclusi i castagneti puri non da frutto, costituiscono ambiti intangibili, salvo che per gli interventi di manutenzione e gestione del patrimonio forestale e delle infrastrutture esistenti, di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza aumento di cubatura del patrimonio edilizio esistente, nonché per la realizzazione di infrastrutture di interesse regionale e sovraregionale non localizzabili altrove e per gli interventi strettamente necessari per la difesa del suolo e la protezione civile."
Per gli interventi selvicolturali si dovrà fare riferimento all'art. 30 del D.P.G.R. 20/09/2011 n. 8/R.
Qualora le superfici boscate che, in riferimento alla cartografia del Piano Territoriale Forestale, rientrano nelle tipologie forestali sopra citate, a seguito di relazione forestale redatta da tecnico abilitato, risultino attribuibili ad una tipologia forestale non più associabile all'habitat prioritario, le prescrizioni di cui sopra saranno oggetto di specifica deroga.

ART. 22 - AREE A VERDE PRIVATO

Per tutti i nuovi interventi residenziali nelle aree R, esclusa l'area R 1 (Nucleo Storico), ma compreso l'ambito A.R. 2, deve essere realizzato verde privato nella misura minima del 30% della superficie del lotto.

La Variante Strutturale individua nel Nucleo Storico, adiacente alla R4C, e lungo Via S. Rocco, in zona R2, due aree che debbono essere mantenute a verde privato.

Nelle aree che nelle tavole riferite al "Nucleo Storico" la seconda variante al P.R.G.C. come integrata/modificata dalle Varianti Parziali e dalla Variante Strutturale, individua in cartografia aree a verde privato-orti, sono consentiti gli interventi di cui al punto A dell'art. 28/1 solo nel caso in cui venga dimostrata l'irreperibilità degli stessi nell'ambito dei volumi accessori esistenti e risultino più in generale ammissibili in base alla normativa di piano ed alle classificazioni di intervento previste.

In tali aree sono ammessi, oltre a percorsi pedonali e veicolari unicamente interventi per il miglioramento del verde ornamentale o produttivo.

Possono essere realizzati spazi di sosta per il raggiungimento degli standards di legge qualora non esistenti negli edifici o su lotti di terreno cui l'area verde è asservita.

Per gli edifici esistenti, ove non diversamente normati, sono ammessi:
- restauro e risanamento conservativo
- manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambiamenti di destinazione d'uso.

ART. 23 - BASSI FABBRICATI

I bassi fabbricati potranno essere realizzati nelle aree R2, R2A ,R3, R4, H, H2, H3 e Nuclei Frazionali Rurali a prevalente recupero e completamento residenziale, lungo i confini, purché non prospicienti strade pubbliche ad esclusione dell'area R 2A ove sono ammessi lungo la prevista strada verso l'area R4A a condizione che l'ingresso venga realizzato da Via Pautasso.

Essi non incidono sulla densità volumetrica fondiaria del lotto di appartenenza solo se destinati ad usi accessori alle destinazioni in atto o previste nell'edifico principale (autorimesse, depositi ecc.) e con dimensionamento rapportato alle esigenze delle unità abitative esistenti e/o previste.

I bassi fabbricati sono concessi a condizione che con la loro realizzazione la superficie coperta complessiva del lotto non superi il 40%; essi non costituiscono costruzioni ai fini del rispetto della distanza da osservarsi per i nuovi interventi edilizi.

L'altezza massima non potrà superare i mt. 2,50 alla linea di gronda e mt. 3,50 al colmo, misurata all'intradosso; distanza di mt 10,00 minima da pareti finestrate di altrui proprietà e mt. 5,00 minima di distacco laterale dai cigli stradali. Nei casi in cui l'altezza libera interna (intesa come altezza media nei casi di copertura inclinata o misurata all'intradosso di eventuali solette interne piane) è pari o superiore a mt. 2,70 dovrà essere garantito il non utilizzo a fini abitativi, mediante atto notarile di vincolo della destinazione d'uso, registrato e trascritto.

I bassi fabbricati, quando non costruiti in aderenza, disteranno almeno mt. 6,00 dall'edificio in proprietà.

Nelle aree H i bassi fabbricati non potranno superare i 50 mq. con distacchi di cui al DPR 495/1992 e s.m.i. dalle strade pubbliche.

I bassi fabbricati devono fare riferimento relativamente all'uso dei materiali alle disposizioni contenute nell'art. 129 del Regolamento Edilizio.

ART. 24 – RECINZIONI (Vedi art. 89 e 86 del R.E.C. vigente approvato con D.C.C. n.12 del 25/07/2018)

Negli insediamenti di interesse documentario-ambientale (nucleo storico) non è ammessa la demolizione delle recinzioni o dei muri di cinta in pietra e/o mattoni né la modifica delle caratteristiche architettoniche degli stessi.

E' ammessa l'apertura di nuovi accessi pedonali o carrai nelle sopracitate recinzioni purché queste risultino compatibili con gli elementi formali tipologici e strutturali esistenti.

Le recinzioni esistenti ricadenti in spazi che la variante al P.R.G.C. destina a strade o spazi pubblici possono essere soggette esclusivamente ad opere di manutenzione ordinaria in quanto destinate ad essere rimosse in concomitanza della sistemazione di detti spazi da parte dell'Amministrazione Comunale.

In corrispondenza degli incroci dovrà essere prevista una soluzione planimetrica tale da migliorare la visibilità e permette una più adeguata sistemazione dell'incrocio da attuarsi previo nulla-osta degli enti interessati.

Ferme restando le altezze di cui al punto precedente tutte le recinzioni non prospettanti su strade e/o spazi pubblici e lungo i confini interni di proprietà dovranno essere a vista con livelletta costante a scansione regolare dei dislivelli.

Il filo di recinzione, dal confine stradale delle strade esistenti o in progetto, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- esistente per l'area R1
- in tutte le aree perimetrate all'interno dei centri abitati come delimitati ai sensi del D.P.R. n° 495/1992 e s.m.i., ad esclusione di quelle soggette a S.U.E., l'arretramento sarà di mt. 1,00 min. previo parere dell'Ente proprietario della strada e fatti salvi maggiori arretramenti da prevedersi in ossequio a quanto disposto dal richiamato N.C. della Strada, dal relativo Regolamento di esecuzione e attuazione e dal D.P.R. 24 Luglio 1996 n°503.
-

La fascia di terreno compresa tra il ciglio della strada e la recinzione sarà gravata di uso pubblico.

Per particolari condizioni di viabilità è data facoltà all'Amministrazione, previo sopraluogo, di impartire ulteriori disposizioni.

I cancelli di accesso alle proprietà laterali alla viabilità pubblica dovranno essere arretrati, per esigenze viarie, tenuto conto delle condizioni orografiche e planimetriche, fino ad un max. di mt. 5.00 dal filo recinzione secondo le indicazioni degli enti preposti alla viabilità di sbocco ed i passi carrai dovranno essere dotati di idonee opere (griglie) per l'intercettazione delle acque; sono fatti salvi i disposti di cui all'art. 46 D.P.R. 495/1992 e s.m.i..

A tal fine le tavole di piano riportano l'inizio/fine del centro abitato come individuato da deliberazione di Giunta Comunale n°119/1993 ai sensi dell'art.4 del D.Lgs 285/1992.

Le predette disposizioni sono da intendersi specificazioni da applicarsi all'art. 89 del Regolamento Edilizio vigente approvato con D.C.C. n. 12 del 25/07/2018.

ART. 25 - USO DEL SOTTOSUOLO

In tutto il territorio comunale l'utilizzazione del sottosuolo a scopo edificatorio, all'esterno dell'area occupata dai fabbricati in elevazione è consentita solo come dotazione di vani accessori agli edifici esistenti o previsti ed è soggetta, oltre che alle disposizioni generali e alle destinazioni d'uso ammesse, alle seguenti disposizioni:

a) l'eventuale area libera sovrastante la soletta di copertura dovrà essere sistemata, per la parte non necessaria a spazi di manovra e di sosta, a verde:
b) quando ragioni funzionali o estetico- ambientali lo richiedano è data facoltà al Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di consentire l'emergere della costruzione interrata dal piano del terreno sistemato in misura non superiore a cm. 100, eccetto nell'area R1, escludendo tale emergenza dal computo del volume edilizio e della superficie coperta, nonché dall'obbligo delle distanze.
c) la copertura delle parti sopraelevate dovrà essere debitamente sistemata e raccordata con le quote preesistenti in modo da renderla utilizzabile ed integrata con le aree libere circostanti.

ART. 26 - DISTANZE DAI CONFINI E TRA EDIFICI

In tutto il territorio comunale, fatte salve le maggiori distanze prescritte dal D.P.R n° 495/1992 ed s.m.i. e quelle tabellari o topograficamente descritte dalla seconda variante al P.R.G.C. come integrata/modificata dalle Varianti Parziali e dalla Variante Strutturale, è ammessa l'edificazione ad una distanza dai confini di proprietà, confini stradali e/o spazi pubblici, non inferiore a mt.5,00.

La distanza dai confini di proprietà potrà essere ridotta fino ad essere completamente esclusa nel caso in cui sia prodotto un atto pubblico di impegno, trascritto nei Registri Immobiliari, da parte dei proprietari e di ogni altro avente causa del fondo vicino, in cui dichiarino di acconsentire alla riduzione o all'annullamento della distanza predetta e si obblighino, nel caso di successiva costruzione sul loro fondo, a rispettare le distanze minime imposte tra fabbricati, o a costruire a loro volta in aderenza ove consentito dalle N.d.A..

La distanza dai confini potrà altresì essere annullata quando l'edificazione avviene in aderenza ad un fabbricato vicino preesistente e si dimostri, in fase progettuale, l'adeguamento e il coordinamento delle due costruzioni.

Per tutte le nuove costruzioni la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovrà essere di mt. 10,00, per i bassi fabbricati valgono le norme di cui all'art. 23 delle N.d.A..

Restano salve le diverse prescrizioni delle singole zone attuative o ambiti normativi di cui ai successivi capitoli e/o delle allegate tabelle di zona, nonché le diverse prescrizioni in ambito di S.U.E..

Ai fini di una corretta applicazione delle predette prescrizioni ed interpretazione di quanto stabilito nelle successive norme e tabelle di zona si precisa che sono da intendersi in ogni caso richiamati gli arretramenti minimi stabili dall'art.9 del D.M. 2/4/1968 n° 1444.

ART. 26 bis - NORME A TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

Con la presentazione del Progetto esecutivo per l'acquisizione del permesso a costruire, con apposita relazione o nell'ambito della relazione tecnico illustrativa del progetto, il Progettista è tenuto a descrivere e documentare le modalità con cui il progetto presentato corrisponde alle prescrizioni:

- del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i, Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia;
- della DGR 46-11965 del 4 agosto 2009, Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia". Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'articolo 21, lettere d), e) e f);
- della DGR 46-11967 del 4 agosto 2009 Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia". Disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere g) e p);
- della DGR 46-11968 del 4 agosto 2009, Aggiornamento del Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria – Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e Disposizioni attuative della Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) Articolo 21, lettere a), b) e q);
- del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", con specifico riferimento all'Allegato 1 allo stesso;
- del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici";
- dell'art. 11 "Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti" del D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 "Attuazione delle Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE";
- di ogni altra normativa di settore, nazionale o regionale, successivamente promulgata.

Ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso, dovrà tendere al rispetto delle indicazioni contenute nell'art. 129 del Regolamento Edilizio.

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

Ogni intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere dotato di una adeguata

cisterna interrata per la raccolta ed il successivo riutilizzo delle acque meteoriche ricadenti sulle coperture della dimensione minima pari a mc. 0,03 per mq. di superficie coperta, con un minimo di 3 mc.; per le destinazioni non residenziali il valore 0,03 viene dimezzato.

Per favorire il razionale utilizzo delle risorse idriche si dovrà prevedere l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare o per ogni singola utenza.

Nella progettazione di nuove aree edificate e delle aree a servizi si dovrà fare riferimento a quanto contenuto nell'art. 129 del Regolamento Edilizio e alle disposizioni di cui ai seguenti commi del presente articolo.

Nelle nuove aree edificabili contestualmente alla progettazione degli interventi edilizi e urbanistici devono essere progettati gli spazi a verde di mitigazione dell'impatto paesaggistico e ambientale.

La realizzazione degli interventi dovrà essere preceduta dalla redazione di un progetto del verde, da allegarsi all'istanza di permesso di costruire, che dovrà essere sottoposto alla verifica degli uffici comunali.

Rispetto alla superficie fondiaria attinente a ciascun intervento edilizio di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione dovrà essere garantita una percentuale di superficie non pavimentata pari almeno al 30%. Una quota non inferiore al 50 % di questa superficie non pavimentata dovrà essere sistemata con piantumazioni arboree e arbustive addensate volte a realizzare zone o fasce di vegetazione naturale. La restante parte potrà essere sistemata a prato o prato arborato e potrà accogliere, per una quota non superiore al 30 % della superficie residua, parcheggi realizzati con tecniche e materiali, come autobloccanti e prato armato, che non comportano impermeabilizzazione del suolo.

Qualora, nell'ambito degli interventi di demolizione e ricostruzione, non risulti possibile coprire la suddetta percentuale di superficie non pavimentata, la quota residua verrà monetizzata in forma convenzionale con il Comune.

Le aree a parcheggio realizzate secondo una tipologia a piazzale, di dimensioni superiori a 300 mq., dovranno essere sistemate con impianto regolare di alberature, secondo modalità ed essenze concordate con l'Amministrazione Comunale e preferibilmente pavimentate con elementi prefabbricati permeabili.

Le specie arboree e arbustive di previsto impianto dovranno appartenere alla vegetazione locale, escludendo specie esotiche di esclusivo valore ornamentale, e dovranno preferibilmente essere a chioma ampia e crescita veloce, al fine di favorire la presenza di entomofauna ed avifauna.

Nelle aree oggetto di sistemazione a verde si dovrà inoltre provvedere all'applicazione della **D.G.R. n. 1 - 5738 del 7 ottobre 2022** ~~D.G.R. n.33-5174 del 12 giugno 2017~~, in merito a quanto previsto riguardo alle specie esotiche invasive; in tal senso, ove possibile ai fini di quanto perseguito con la suddetta D.G.R., si dovrà attuare una preliminare eradicazione delle specie indicate negli elenchi (Black list) riportati in allegato alla stessa ed eventualmente presenti nell'area di intervento.

Prima di avviare le attività di costruzione, si raccomanda di asportare e accantonare temporaneamente il terreno agrario di scotico, che verrà riutilizzato per la sistemazione dell'area al termine dei lavori; gli eventuali quantitativi in esubero verranno messi a disposizione dell'Amministrazione Comunale per utilizzi in altre aree.

Si provvederà inoltre:

- all'immediato inerbimento dei cumuli di terra accantonati, nonché delle zone sterrate risistemate, attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con l'area di intervento;
- in caso di apporto di terreno agrario dall'esterno del sito, a controllare che esso non contenga semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive.

Per prevenire la potenziale collisioni da parte dell'avifauna, negli edifici industriali e terziari di nuova realizzazione nonché negli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione degli edifici industriali e terziari esistenti:

- è vietata la realizzazione di superfici trasparenti specchiate;
- nel caso:
  - di pareti trasparenti, anche riferite ad un solo locale,
  - di finestrature a nastro,
  - di finestre o porte finestre con superfici trasparenti unitarie superiori a mq. 2,

  si prescrive l'utilizzo di materiale (vetro o altro) reso percepibile dall'avifauna in volo ricorrendo a idonei elementi complementari.

Per il contenimento dell'inquinamento luminoso gli impianti di illuminazione esterna realizzati:

- nelle aree ricadenti nel SIC IT1110051 Peschiere e laghi di Pralormo, nonché nelle aree ad esso prossime (500 m dai confini) e nelle aree ricadenti in contesto boschivo si applicano, ai sensi della L.R. 24 marzo 2000, n.31 e collegata DGR n. 29-4373 del 20 novembre 2006, i limiti del parametro di emissione luminosa superiore previsti per le zone 1;
- in tutte le altre aree del territorio comunale si applicano i limiti previsti per le zone 2.

In ogni caso gli impianti di illuminazione esterna dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

- adozione di apparecchi con ottica cut-off ed installazione dell'apparecchio di illuminazione a 90° rispetto al palo di sostegno;
- adozione di lampade ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa, quali quelle a LED;
- adozione di elementi di chiusura piani e preferibilmente trasparenti, realizzati con materiale stabile anti ingiallimento;
- impiego, a parità di luminanza, di apparecchi che conseguano impegni ridotti di potenza elettrica e condizioni ottimali di interasse dei punti luce;
- l'impiego di dispositivi in grado di ridurre l'emissione di luce, che tra le ore 24.00 e le ore 06.00 non dovrà superare il 30% rispetto alla situazione di regime, fermo restando il vincolo di assicurare condizioni di sicurezza, con particolare riferimento alla circolazione stradale.

ART. 26 Ter – Vincoli

Per gli interventi di realizzazione di nuovi insediamenti, la Relazione tecnica illustrativa degli interventi previsti facente parte degli elaborati progettuali presentati per l'acquisizione del permesso di costruire, oppure, ove previsto, predisposti per il Piano Esecutivo Convenzionato o per il Permesso di Costruire Convenzionato, dovrà contenere uno specifico paragrafo dedicato alla verifica se l'area di intervento sia soggetta o meno al rispetto di vincoli territoriali – ambientali.
Si richiamano in tal senso, a titolo di riferimento non esaustivo, le categorie di vincolo più frequenti:

a) fascia di rispetto di corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004, art. 142, co 1 lett. c) e L.R. 56/1977 e s.m.i., art. 29;
b) zone boscate (D.Lgs 42/2004, art. 142, comma 1 lett. g);
c) vincolo idrogeologico (LR 45/1989).

Ove presenti i suddetti vincoli dovranno essere illustrati con apposita cartografia e la Relazione tecnica illustrativa dovrà descrivere le misure e gli interventi volti ad assicurare il rispetto delle prescrizioni normative associate ai vincoli, richiamando altresì gli elaborati complementari di quelli di progetto in tal senso predisposti.

Gli interventi previsti:

- dovranno essere coerenti con quanto previsto dalla normativa regionale vigente in merito alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile;
- non dovranno interferire con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- non dovranno prevedere la realizzazione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde, ai sensi dell'art. 2 c. 6 della l.r. 22/1996 e s.m.i.;
- non dovranno interferire con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- in caso di nuovi prelievi, dovranno acquisire la concessione di derivazione ai sensi del DPGR 10/R e s.m.i del 29/07/2003 in funzione della destinazione d'uso della risorsa;
- in caso di stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del DPGR 10/R e s.m.i., non sarà necessario acquisire una concessione di derivazione idrica.

Si specifica che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e pertanto non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

ART. 26 quater – DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 28/99 E S.M.I.

L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m., della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 e succ. mod ed int., il cui allegato A è di seguito denominato "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita approvati dal Comune.

Il P.R.G. individua cartograficamente sulla apposita tavola le seguenti zone di insediamento commerciale:

- A.1: addensamento storico rilevante, ubicato nel capoluogo;
- L.1: localizzazione urbana non addensata, ubicata nel capoluogo.

Oltre alle zone di insediamento individuate cartograficamente, in base al c. 3 dell'art. 14 degli "Indirizzi regionali" è possibile riconoscere in sede di procedimento per il rilascio di autorizzazioni commerciali localizzazioni di tipo L.1.
La compatibilità territoriale delle tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella allegata ai Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

Esternamente all'addensamento A.1 ed alla localizzazione L.1 è ammesso soltanto l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.

Per le attività commerciali di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15, c. 10, degli "Indirizzi regionali" relativamente agli accorpamenti, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i. è stabilito nella misura del 100% della SUL ed è attribuito interamente al parcheggio.
Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applicano il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate, per le medie strutture ricadenti nell'addensamento A.1 non si applica la formula per il calcolo dei parcheggi riportata nell'art. 25 degli "Indirizzi regionali".
Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma seguente.

Con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi nell'addensamento A.1.

In tutte le rimanenti aree di P.R.G., esterne all'addensamento A1, ove è consentito il commercio al dettaglio limitatamente all'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità e opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. e secondo le finalità indicate all'art. 6, c. 3, lettera c del D. Lgs. 114/98. In particolare la nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A.1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.
Gli interventi di cui al capoverso precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

Si richiama il rispetto degli articoli 23, 24, 25, 26 e 27 degli "Indirizzi regionali".

CAPO 4° NORME SPECIFICHE NELLE AREE DELLA SECONDA VARIANTE AL P.R.G.C. COME INTEGRATA/MODIFICATA DALLE VARIANTI PARZIALI E DALLA VARIANTE STRUTTURALE

Capitolo 1° AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

ART. 27 - AREA R 1 DI INTERESSE AMBIENTALE E DI RECUPERO (NUCLEO STORICO)

La seconda variante al P.R.G.C. come integrata/modificata dalle Varianti Parziali e dalla Variante Strutturale, negli elaborati grafici in scala 1:1000, perimetra le parti di territorio comunale e gli insediamenti di interesse documentario-ambientale da sottoporre a particolare tutela e che devono quindi applicare le disposizioni dettate dal presente articolo.

In quest'area, classificata ai sensi dell'art. 24 1° c., punto 1, della L.R. 56/77 e s.m.i., gli interventi dovranno essere prevalentemente ispirati alla conservazione, al risanamento ed al recupero delle caratteristiche storico-ambientali del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Tutti gli interventi dovranno tendere all'eliminazione degli elementi deturpanti, al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio e tali da garantire la permanenza del tessuto sociale preesistente.

La seconda Variante al P.R.G.C. come integrata/modificata dalle Varianti Parziali e dalla Variante Strutturale individua, nelle Tavole di Piano in scala 1:1000, i tipi di intervento consentiti negli edifici e negli spazi liberi ricadenti entro la perimetrazione.
Relativamente agli edifici, questi vengono identificati in classi, ad ogni classe corrispondono le prescrizioni dei tipi di intervento edilizio ammesso.

Gli edifici ricadenti nell'area R 1 di cui al primo comma sono assegnati ad una delle seguenti classi:

CLASSE 1 - Edifici e manufatti di interesse storico-artistico, e relative pertinenze, vincolati ai sensi delle vigenti leggi.

CLASSE 2 - Edifici e relative pertinenze, di interesse documentario ed ambientale.

CLASSE 3 - Edifici, anche rurali e accessori privi di particolari caratteristiche architettoniche ma che per consistenza, ubicazione concorrono a caratterizzare l'ambiente.

CLASSE 4 - Edifici di recente costruzione e/o integrale ristrutturazione, privi di valore

architettonico, ma importanti per ubicazione ai fini della trama viaria e del tessuto urbanistico.

CLASSE 5 - Edifici uso abitazione o promiscui, anche rurali costruiti di recente, privi di valore architettonico e ambientale.

CLASSE 6 - Edifici e relative pertinenze da sottoporre ad intervento di ristrutturazione urbanistica.

ART. 28 - INTERVENTI AMMESSI NELLE SPECIFICHE CLASSI

Le istanze di Permesso di Costruire, prodotte secondo la documentazione dell'art. 15 delle presenti N.d.A., nelle aree di interesse ambientale e di recupero devono indicare il tipo di intervento da realizzarsi all'interno delle classificazioni di cui all'articolo 27 delle presenti N.d.A..

Per gli immobili inclusi nelle classi di cui all'articolo 27 gli interventi ammessi sono:

CLASSE 1 Restauro
Risanamento conservativo

CLASSE 2 Manutenzione ordinaria
Manutenzione straordinaria
Risanamento conservativo
Ristrutturazione edilizia di tipo "A"

CLASSE 3 Manutenzione ordinaria
Manutenzione straordinaria
Ristrutturazione edilizia di tipo "A" e "B"

CLASSE 4 Manutenzione ordinaria
Manutenzione straordinaria
Ristrutturazione edilizia di tipo "A"

CLASSE 5 Manutenzione ordinaria
Manutenzione straordinaria
Ristrutturazione di tipo "A" e "B"

CLASSE 6 Manutenzione ordinaria
Ristrutturazione urbanistica (ambiti di S.U.E.) secondo le specifiche prescrizioni

La descrizione dei singoli tipi di intervento edilizi ammessi è riportata nell'art. 5 "DEFINIZIONI E TIPI DI INTERVENTO" delle presenti N.d.A..

Gli interventi di classe 2 e 3, compreso l'edificio principale nell'area S1 per l'istruzione del preobbligo e gli edifici nell'area adiacente S2 di interesse generale, devono tutelare gli elementi di pregio che caratterizzano gli immobili.

Gli interventi su edifici inseriti in classe 1 e 2 sono subordinati al parere della commissione di cui all'art. 91 bis della L.U.R..

Sono altresì ammessi nel rispetto delle indicazioni di cui sopra, ad esclusione degli interventi di restauro e di risanamento conservativo:

A) ampliamento "una tantum" della consistenza edilizia ad usi abitativi nei limiti necessari all'inserimento o al miglioramento funzionale delle unità abitative, comunque non

eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale esistente (25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale); tali ampliamenti dovranno con priorità essere realizzati recuperando spazi liberi interni alla sagoma dei fabbricati esistenti (logge, vani scale, depositi, ecc.) in assenza di tali spazi a lato dei fabbricati esistenti ed ove non possibile prospicienti spazi pubblici con distanza minima da essi di mt. 6,00 e mt. 5,00 dai confini od in aderenza in caso di preesistenza e/o assenso dei vicini con le modalità dell'art. 26, comma 2;

B) adeguamento delle altezze interne dei locali alle altezze minime fissate dalle vigenti leggi in materia a parità di volume ed ove non possibile fino ad un massimo di incremento volumetrico pari al 20% del volume esistente.

28/1 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Fermo restando le classi di intervento previste dalla seconda variante del P.R.G.C., come integrata/modificata dalle Varianti Parziali e dalla Variante Strutturale, all'interno dei volumi esistenti e compatibilmente con le tipologie edilizie, sono ammesse:

- residenze
- attività di tipo commerciale, direzionale, ricettivo, artigianato locale di servizio non nocivo e molesto solo se il proponente ne dimostri la compatibilità con il contesto infrastrutturale e la disponibilità di adeguati spazi a servizi pubblici o di uso pubblico o preveda il loro recupero in sede di intervento; sono escluse le lavorazioni insalubri.
- attrezzature e servizi sociali.

28/2 PARAMETRI EDILIZI:

Nell'area di interesse ambientale e di recupero, gli interventi ammessi dovranno sottostare ai seguenti parametri:

1-altezze degli edifici:
esistente; è ammessa una tolleranza in più o in meno di mt. 1.00 solo nel caso di adeguamento delle altezze interne (punto B precedente); non sono consentite variazioni delle inclinazioni di falda che si discostino da quelle ricorrenti o che comportino la perdita di orizzontamenti di pregio né realizzare piani fuori terra in numero superiore agli esistenti;

2-distanze tra fabbricati:
non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra fabbricati esistenti; esclusi ampliamenti

3-le distanze dalle strade:
attuali o arretramento in presenza di Piano di Recupero; minimo mt. 6,00 in caso di ampliamenti

5-indice di edificazione fondiaria:
attuale; esclusi ampliamenti

Tutti gli interventi in quest'area dovranno rispettare le prescrizioni per i materiali edilizi contenute nell'art. 129 del Regolamento Edilizio.

ART. 29 - NORME PER GLI EDIFICI SOGGETTI A S.U.E. O PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Gli edifici inclusi nella classe VI° dell'art. 28 e le relative aree di pertinenza, nonché le zone individuate dalla Variante Strutturale, sono soggetti a Strumento Urbanistico Esecutivo di ristrutturazione urbanistica come descritto nell'art. 5 delle presenti N.d.A. secondo ambiti individuati nella cartografia.

AMBITI P.R. 2/3/4/5/~~6~~/7/8/9/10

In questi ambiti il Permesso di Costruire è subordinato alla redazione di un Piano di Recupero secondo i seguenti parametri:

- P.R. 2 -

- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: tutte quelle di cui all'art. 28/1
- SUPERFICIE COPERTA: attuale
- ALTEZZA MASSIMA: attuale, 6.50 max per adeguamento delle altezze interne dei vani residenziali
- VOLUME REALIZZABILE: attuale + ampliamento max di 500 mc
- VINCOLI: riqualificazione e/o demolizione dei bassi fabbricati esistenti
  individuazione di spazi a parcheggio nella misura di un mq. ogni 10 mc.

- P.R. 3 -

- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: tutte quelle di cui all'art. 28/1
- SUPERFICIE COPERTA: attuale + ampliamento max del 20%
- ALTEZZA MASSIMA: m. 7,50 o quella attuale se superiore
- VOLUME REALIZZABILE: attuale + ampliamento max di 800 mc
- VINCOLI: riqualificazione e/o demolizione dei fabbricati esistenti e ricostruzione anche con diverso assetto planovolumetrico, nel rispetto dei caratteri tipologici tipici del centro storico e nel rispetto delle distanze dai confini (5 mt), dalla strada provinciale (6 mt) e dai fabbricati (10 mt)
  individuazione di spazi a parcheggio nella misura di un mq. ogni 10 mc.
  individuazione e cessione area a pubblico parcheggio di 600 mq. min. su via Martiri di Ceresole
  la destinazione d'uso residenziale, per i fabbricati esistenti attualmente con altre destinazioni, è ammessa solo a seguito della cessazione definitiva dell'attività di allevamento nella stalla posta nell'adiacente mappale n. 691.

- P.R. 4 -

- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: tutte quelle di cui all'art 28/1
- SUPERFICIE COPERTA: attuale
- ALTEZZA MASSIMA: attuale
- VOLUME REALIZZABILE: attuale
- VINCOLI: rettifica viaria su strada latistante
  individuazione di spazi a parcheggio nella misura di un mq. ogni 10 mc

- P.R. 5 -

- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: tutte quelle di cui all'art 28/1
- SUPERFICIE COPERTA: attuale + ampliamento max del 20%
- ALTEZZA MASSIMA: m. 7,50 o quella attuale se superiore
- VOLUME REALIZZABILE: attuale + ampliamento max di 500 mc
- VINCOLI: riqualificazione e/o demolizione dei fabbricati esistenti e ricostruzione anche con diverso assetto planovolumetrico, nel rispetto dei caratteri tipologici tipici del centro storico e nel rispetto delle distanze dai confini (5 mt), dalla strada provinciale (6 mt) e dai fabbricati (10 mt)
  in caso di demolizione obbligo di arretramento dalla strada provinciale e di cessione al Comune di una fascia sul fronte strada di almeno mt 2 di profondità per la realizzazione del marciapiede
  individuazione di spazi a parcheggio nella misura di un mq. ogni 10 mc

- P.R. 7 / P.R. 8 / P.R. 9 / P.R. 10 -
(individuazione con D.C.C. n° 3 del 27/01/2011 e D.C.C. n° 5 del 30/04/2012 ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78 e s.m.i.)

- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: tutte quelle di cui all'art 28/1
-SUPERFICIE COPERTA: attuale
- ALTEZZA MASSIMA: attuale
- VOLUME REALIZZABILE: attuale
- VINCOLI: riqualificazione edifici esistenti secondo le classi ed i tipi di intervento della normativa dell'area R 1
  individuazione di spazi a parcheggio nella misura di 1 mq. ogni 10 mc.

- P.C.C 6 -

In questo ambito gli interventi edilizi sono consentiti con Permesso di Costruire Convenzionato secondo i seguenti parametri:

- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: tutte quelle di cui all'art. 28/1
- SUPERFICIE COPERTA: attuale + ampliamento max del 20%
- ALTEZZA MASSIMA: m. 7,50 o quella attuale se superiore
- VOLUME REALIZZABILE: attuale + ampliamento max di 500 mc
- VINCOLI: riqualificazione e/o demolizione dei fabbricati esistenti e ricostruzione anche con diverso assetto planovolumetrico, nel rispetto dei caratteri tipologici tipici del centro storico e nel rispetto delle distanze dai confini (5 mt), dalla strada comunale (5 mt dal nuovo confine stradale conseguente all'allargamento di Via Ricciardo) e dai fabbricati (10 mt);
  individuazione di spazi a parcheggio nella misura di un mq. ogni 10 mc.;
  individuazione, cessione gratuita al Comune e realizzazione di area a pubblico parcheggio di 370 mq. min. su via Ricciardo, come da indicazione cartografica del PRGC, che preveda i lavori di scavo, riempimento e realizzazione della fondazione, stesa sovrastante di strato di ghiaia rullata, aiuola di delimitazione tra il parcheggio e la via Ricciardo, aiuola di

delimitazione tra il parcheggio ed una proprietà privata sul lato ovest, piantumazione di siepi nelle aiuole con predisposizione dell'impianto di irrigazione, predisposizione per l'impianto di illuminazione del piazzale, tubazione per lo smaltimento delle acque meteoriche, pavimentazione finale in autobloccanti. Tali lavori devono essere definiti nel dettaglio mediante elaborati progettuali sottoposti all'approvazione del Comune e regolati da apposita modifica della convenzione stipulata in data 21 settembre 2017, notaio Fenoglio, rep. n. 21719, racc. n. 14415;
cessione gratuita al Comune e sistemazione del sedime necessario per l'allargamento di Via Ricciardo su tutto il fronte dell'ambito, come evidenziato con fondo grigio sulla cartografia del PRGC, fino ad ottenere una sezione stradale di almeno m. 8,00 di larghezza (misurati ai confini dell'ambito rispetto alle recinzioni esistenti sull'altro lato della strada);
i vincoli di cui sopra saranno dettagliatamente definiti nella Convenzione allegata al Permesso di Costruire;
dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute all'art. 28/2.

AMBITO A.R.- 2 -

In questa area, caratterizzata dalla presenza di attività non compatibili con la residenza (attività artigianale), a seguito della rilocalizzazione della sopradetta attività, gli interventi edilizi sono consentiti con Permesso di Costruire convenzionato tendente alla riorganizzazione ed al recupero del tessuto edilizio esistente, anche mediante parziali demolizioni e ricostruzioni, che preveda la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie.

Tutti gli interventi di cui al comma precedente devono sottostare ai seguenti parametri:
- DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: tutte quelle di cui all'art. 28/1
- SUPERFICIE COPERTA: ≤ all'attuale
- ALTEZZA MASSIMA: 7.50
- VOLUME REALIZZABILE: 2100 mc.
- VINCOLI: individuazione di spazi a parcheggio nella misura di un mq. ogni 10 mc; realizzazione di verde privato di superficie almeno pari al 30% del lotto.

Fino all'attuazione degli interventi descritti mediante Strumento Urbanistico Esecutivo o Permesso di Costruire convenzionato, sugli immobili é consentita esclusivamente la manutenzione ordinaria.

Il Comune, con delibera del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.27 della legge 457/78, potrà individuare ambiti nei quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione del piano di recupero, fermo restando le norme delle singole aree.

ART. 30 - PRESCRIZIONI GENERALI PER IL NUCLEO STORICO

Oltre agli interventi e alle prescrizioni degli articoli precedenti, la seconda variante al P.R.G.C. come integrata/modificata dalle Varianti Parziali e dalla Variante Strutturale nella tavola del "Nucleo Storico" individua alcuni elementi caratterizzanti da mantenere nel caso di interventi edilizi.

Lungo via Martiri:
- con linea tratteggiata sono indicati i fronti caratterizzanti da mantenere o ricostruire con le medesime caratteristiche architettoniche;
- con stelle la presenza di pareti dipinte, di meridiane, portali ecc.

Per tutti gli interventi interessanti le porzioni di muratura di cui al comma precedente è imposto il rigoroso mantenimento ed il restauro delle superfici decorate.

Negli interventi di cui al secondo comma, prima alinea, è compresa la ricostruzione della parte di edificio (censito a catasto al foglio 32 mappale 140) costituente la cortina edilizia individuata come fronte di interesse ambientale. La parte da ricostruire è individuata con l'intervento di ristrutturazione edilizia, il quale consente la ricostruzione della parte di cortina edilizia demolita, da attuarsi con permesso di costruire diretto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- larghezza di manica ed altezza non superiori a quelle della parte di edificio esistente posta sul lato est;
- sul lato ovest l'edificio potrà essere ricostruito in aderenza a quello esistente;
- le caratteristiche architettoniche ed i materiali costruttivi dovranno essere congruenti con il fronte di interesse ambientale di cui fa parte;
- non potranno essere aperti accessi carrai sulla Strada Provinciale 10.

ART. 31 - AREE R 2 DA MANTENERE ALLO STATO DI FATTO

Sono le aree in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione.

In quest'area gli interventi devono essere prevalentemente orientati alla sistemazione ed all'adeguamento funzionale del tessuto edilizio preesistente senza aumento della capacità insediativa.

Le aree sopracitate vengono suddivise in :
R 2 - aree del concentrico
R 2A - area di via Pautasso (Edificio I.A.C.P.)
R2B – aree di Via Carmagnola

Le aree libere sono inedificabili e la capacità insediativa relativa, fino al raggiungimento dell'indice max. di edificabilità fondiaria (If) di zona, può essere utilizzata dai lotti contigui già edificati e della stessa proprietà per interventi di ampliamento o ricostruzione.

31/1 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Compatibilmente con le tipologie edilizie, sono ammesse:
- residenze
- attività di tipo commerciale (esclusi supermercati, grandi magazzini, centri commerciali e simili), direzionale, ricettivo, artigianato locale di servizio non nocivo e molesto, escluse le lavorazioni insalubri.
- attrezzature e servizi sociali.

31/2 INTERVENTI AMMESSI:

- quelli di cui ai punti A, B, C, D, E1, E2, F1, L dell'art.5 delle presenti N.d.A. per i quali l'attuazione è ammessa con Permesso di Costruire.
- quelli di cui ai punti F2, N dell'art. 5 delle presenti N.d.A. per i quali l'attuazione è ammessa solo in presenza di S.U.E.
- quello di cui al punto H, dell'art. 5 delle presenti N.d.A. limitatamente a quanto necessario all'inserimento o al miglioramento funzionale e degli impianti igienico-sanitari delle unità abitative, comunque non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale esistente (25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale); tali ampliamenti dovranno con priorità essere realizzati recuperando spazi liberi interni alla sagoma dei fabbricati esistenti (logge , vani scale depositi , ecc.) in assenza di tali spazi anche prospicienti spazi pubblici con distanza minima di mt 6,00 ; entro tali limiti, è consentito l'adeguamento delle altezze interne dei locali alle altezze minime fissate dalle vigenti leggi in materia , comunque non eccedenti il 20% del volume esistente.

Gli interventi di cui alla lettera H (ampliamento) sono consentiti una sola volta e la loro

attuazione è ammessa con autorizzazione/concessione singola.

31/3 PARAMETRI EDILIZI:

1 - Altezze degli edifici:
esistente, in caso di ampliamento o adeguamento altezza max. mt. 7,50
2 - Distanza dei fabbricati:
esistente ovvero mt. 10,00 in caso di demolizione e ricostruzione o pareti finestrate;
mt. 20,00 per soli locali di abitazione dall'impianto di lavorazione carni, come definito dall'art. 38/3 N.d.A., di zona PL.
3 - Distanza dai confini:
esistente, non inferiore a mt. 5,00 o in aderenza in caso di preesistenza e/o di documentato impegno dei vicini con le modalità dell'art. 26, comma 2
4 - Distanza dalle strade:
esistente, mt 6,00 min. verso spazi pubblici e/o strade
5 - Indice di edificazione fondiaria:
attuale
6 - Rapporto di copertura:
attuale o 25 % max. in caso di ampliamento di cui al punto 31/2
7 - Parcheggio:
come indicato nell'art. 7 punto D
8 - Verde privato:
come indicato nell'art. 22 e dove evidenziato in cartografia.

Gli interventi di tipo H (ampliamenti) dovranno sottostare alle norme del precedente punto 31/2, 3° comma; gli interventi di tipo F2 (demolizione con ricostruzione) saranno ammessi nel rispetto dei parametri edilizi e delle volumetrie esistenti, comunque, in entrambi i casi, non si potranno superare l'indice massimo di edificazione fondiaria fissato per la zona in 0.70 mc/mq e un rapporto di copertura pari al 25% dell'intero lotto di riferimento.

Per la zona R 2A, fatto salvo quanto disposto dal 2^ comma dell'art. 23, la destinazione d'uso ammessa è esclusivamente residenziale soggetta a manutenzione ordinaria/straordinaria e ristrutturazione edilizia con mantenimento dei parametri edilizi esistenti.

Per le due aree R2B, catastalmente individuate al foglio 33 particelle 282 e 285 in via Carmagnola, non è consentito alcun ampliamento di volume.

Il Comune, con delibera del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78, potrà individuare ambiti nei quali il rilascio delle concessioni è subordinato alla formazione del Piano di Recupero, fermo restando le norme delle singole aree.

ART. 32 - AREA R 3 DI COMPLETAMENTO

La Variante Strutturale al P.R.G.C. individua come aree di completamento le aree già urbanizzate e quasi completamente edificate ove il tessuto edilizio esistente ammette dei lotti per nuove edificazioni.

In queste aree gli interventi dovranno essere orientati alla sistemazione ed all'adeguamento del tessuto urbanistico ed edilizio preesistente, all'ampliamento degli edifici esistenti, alla nuova edificazione nelle aree libere individuate.

Gli elaborati grafici della Variante Strutturale al P.R.G.C. individuano in suddette aree, con apposita simbologia, le porzioni di territorio disponibili per nuove edificazioni e i lotti liberi interclusi e marginali temporaneamente inedificabili destinati agli sviluppi futuri dell'edificazione.

32/1 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Compatibilmente con le tipologie edilizie sono ammesse:

- residenziale
- attività di tipo commerciale (esclusi supermercati, grandi magazzini, centri commerciali e simili), direzionale, ricettivo, artigianato locale di servizio non nocivo e molesto escluso lavorazioni insalubri – industriali - agricole.

32/2 INTERVENTI AMMESSI:

- tutti quelli ammessi per R 2 con Permesso di Costruire
- quelli di cui al punto G dell'art. 5 delle presenti N.d.A. sulle aree libere individuate nelle tavole di Piano o che si rendessero tali a seguito di demolizioni con Permesso di Costruire o con Permesso di Costruire Convenzionato sensi dell'art. 49, 5^ comma L.R. 56/77 e s.m.i. in ambiti cartograficamente individuati.

32/4 PARAMETRI EDILIZI:

- per gli interventi ammessi, ad esclusione delle nuove costruzioni, valgono i parametri già fissati ai punti 31/3 dell'art. 31.
- per gli ampliamenti di cui al 3^ comma dell'art. 31/2 obbligo del rispetto dell'indice di edificazione di zona.
- per le nuove edificazioni valgono i seguenti parametri:

1 - altezze degli edifici:
max mt.7,50 (due piani fuori terra)

2 - distanza dei fabbricati:
la distanza non potrà essere inferiore a mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti degli edifici antistanti o in aderenza in caso di consenso e/o impegno documentato del vicino con le modalità dell'art. 26, comma 2.

3 - distanza dai confini:
non inferiore a mt. 5,00, in aderenza in caso di preesistenza o di consenso e/o

impegno documentato dei vicini con le modalità dell'art. 26, comma 2.

4 - distanza dalle strade:

l'allineamento dei fabbricati verso spazi pubblici e/o strade non potrà essere inferiore a mt. 6,00. Per l'area R3 prospettante sulla strada Provinciale n° 10 si richiamano i maggiori arretramenti indicati in cartografia

Per i fabbricati prospettanti sulla via Martiri di Ceresole d'Alba posti tra l'ambito E e la delimitazione del Nucleo Storico arretramento minimo di 1,50 mt. da attuale filo marciapiede in caso di ristrutturazione.

5 - indice di edificazione fondiaria:

0,70 mc/mq; 0,90 mc/mq per lotto su via Ricciardo siglato con lettera A; 0,40 mc/mq per lotto su via San Rocco siglato con lettera B

0,70 mc/mq per il lotto su Via Pautassi siglato con lettera C

0,66 mc/mq per il lotto su Via Carmagnola n. 46 siglato con lettera M al lordo della volumetria già esistente di mc. 468

6 - rapporto di copertura:

25% per nuovi interventi.

7 - parcheggio e verde privato:

come indicato negli art. 7 punto D e art. 22

8 - indice di edificazione territoriale:

0,70 mc/mq per ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato siglati con lettere E-F-G-H-N (devono essere osservate le prescrizioni puntuali riportate nel successivo 4° comma)

L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. nei lotti edificabili è ammessa mediante Permesso di Costruire.

Per il lotto edificabile ubicato all'angolo tra via Regina Margherita e via S. Antonio, adiacente al Nucleo Storico, censito a Catasto al Foglio n. 32 Mappali n. 259, 268, 682, l'intervento edilizio deve rispettare i particolari costruttivi di cui all'art. 28. La proprietà dovrà realizzare e completare l'allargamento del tratto di strada Via Regina Margherita da cedersi al Comune, come indicato sulla Tavola di Piano n. 7 – Concentrico - scala 1:2.000, entro e non oltre anni uno dalla data di approvazione dell'atto di permuta di aree stipulato tra la proprietà suddetta e il Comune di Ceresole d'Alba, riferito alla proprietà comunale censita a Catasto al Foglio n. 32 Mappale n. 681 e Foglio n. 31 Mappale n. 525 (parte) ed alla proprietà privata censita a Catasto al Foglio n. 32 Mappali n. 259 (parte) e 682 (parte); nello stesso tempo di anni uno la parte privata dovrà dare attuazione alle ulteriori specifiche condizioni stabilite nella permuta citata.

Per il lotto su via Ricciardo siglato con lettera A l'attuazione è ammessa con convenzione/i subordinata/e alla stipula di convenzione o di atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione per lo spostamento della fognatura esistente di smaltimento delle acque bianche ai sensi dell'art. 49, 5^ comma L.R. 56/77 e s.m.i.

Per gli ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, in cartografia siglati con lettere E-F-G-H-N l'attuazione è ammessa con Permesso di Costruire Convenzionato che comporta la cessione della superficie prevista a sedime stradale e a servizi ai sensi dell'art. 49, 5^ comma L.R. 56/77 e s.m.i. In particolare per il lotto contrassegnato con la

lettera C in via Pautassi l'attuazione è sottoposta a permesso di costruire convenzionato con obbligo di cessione gratuita al Comune della superficie prevista a sedime stradale localizzata nella particella catastale 243 del Foglio 24.
In particolare per il lotto contrassegnato con la lettera "N" in via San. Antonio l'attuazione è sottoposta a permesso di costruire convenzionato con obbligo di cessione gratuita al Comune e contestuale realizzazione della superficie prevista a parcheggio pubblico localizzata nelle particelle catastali 431, 424, 152 del Foglio 31. I fabbricati esistenti potranno essere demoliti e ricostruiti con diverso assetto plano volumetrico. L'indice di edificazione territoriale pari a 0,70 mc/mq è da intendersi al lordo della volumetria già esistente di mc .530; devono essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica allegata alla Variante Parziale n. 11.

Per il lotto edificabile catastalmente individuato al F. 31 n° 212-214-216-217 e 132 l'intervento edilizio deve ricadere su area di classe IV (aree di intensa attività umane) del Piano di Classificazione Acustica come aggiornato da Variante specifica.

In sede di rilascio delle concessioni edilizie per nuovi edifici dovranno essere garantite, in quanto esistenti e/o realizzate contestualmente all'esecuzione degli stessi, le urbanizzazioni primarie minime di cui all'art. 51 L.R. 56/77 e s.m.i., e specificatamente:
lettere a) e b);
lettere c) e d); limitatamente al solo allacciamento degli edifici residenziali;
lettera e); limitata all'allacciamento alla rete dell'energia elettrica.

Il Comune, con delibera del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.27 della legge 457/78, potrà individuare ambiti nei quali il rilascio delle concessioni è subordinato alla formazione del Piano di Recupero, fermo restando le norme delle singole aree.

I lotti individuati sulla cartografia della Variante strutturale n. 3 (Tavola n. 2 – Concentrico) come modifiche n. 16, 17, 25 e 31 non possono avere nuovi accessi diretti dalla strada provinciale n. 10 per Carmagnola.

Per i lotti individuati sulla cartografia della Variante strutturale n. 3 (Tavola n. 2 – Concentrico) come modifiche n. 16, 19, ~~30~~ e 43 in fase di rilascio dei provvedimenti autorizzativi per i nuovi insediamenti residenziali, da realizzare in prossimità di impianti o infrastrutture adibiti ad attività produttive, si prescrive la presentazione al Comune di una "Valutazione di Clima Acustico", con indicazione delle soluzioni progettuali atte a conseguire il rispetto dei limiti acustici di legge.

Per il lotto edificabile catastalmente individuato al F. 33 n° 266 in via S. Redegonda, siglato con lettera L, dovrà essere prevista una fascia alberata al margine esterno sul lato sud; l'impianto di illuminazione esterna dovrà essere conforme alla Norma "N I 10819 – Requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso (1999) - Zona 3". L'edificio di nuova costruzione dovrà rispettare i dispositivi normativi di cui all'art.26bis "Norme a tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche".

Il lotto edificabile catastalmente individuato al foglio 33 particella 144 in via Martiri di Ceresole, siglato con lettera P, è subordinato alla cessione gratuita del sedime per l'allargamento della strada comunale, secondo le modalità stabilite dalle strutture tecniche

del Comune. La superficie fondiaria edificabile è stabilita in mq. 1.200 al netto del sedime ceduto. L'eventuale potenziamento dell'illuminazione pubblica potrà essere consentito a discrezione del Comune a scomputo del contributo di costruzione.

ART. 33 - AREE R 4 DI NUOVO IMPIANTO

Le aree di nuovo impianto sono le parti di territorio comunale, anche parzialmente dotate di opere di urbanizzazione, inedificate, o parzialmente edificate dove l'attività edilizia è subordinata alla realizzazione di nuovi impianti infrastrutturali.

Le aree sono suddivise in R 4, R 4A, R 4C, R 4D.

L'area R 4D interessa una zona produttiva di P.R.G.C. Vigente, in contrasto con il contesto residenziale, la cui attuazione mediante S.U.E. (PEC) è subordinata alla cessazione dell'attività ed alla demolizione delle strutture produttive esistenti.

In queste aree gli interventi dovranno essere orientati alla realizzazione di nuovi insediamenti con destinazione residenziale.

Gli elaborati grafici della Variante Strutturale al P.R.G.C. individuano, in area R4 lungo via Pautasso, con apposita simbologia, porzione di territorio intercluso e marginale temporaneamente inedificabile destinato agli sviluppi futuri dell'edificazione.

Gli interventi edilizi si attuano mediante S.U.E.(PEC) la cui estensione è evidenziata con apposita simbologia e campitura negli elaborati grafici della variante.

La cessione degli spazi pubblici a servizi verde e parcheggio, deve corrispondere in quantità, forma e ubicazione a quanto indicato nelle tavole della Variante Strutturale al P.R.G.C. con esclusione:

- dell'ambito a P.E.C. dell'area R4 ubicato in prossimità dell'area PL (Lavorazione carni) per il quale l'area S3 potrà essere reperita unitariamente anche in altra ubicazione.
- dell'ambito a P.E.C. dell'area R4D ubicato lungo via Madonna dei Prati e via S. Antonio per il quale l'area S 4 potrà essere reperita, per pari superficie, anche in altra ubicazione lungo la viabilità esistente.

Le aree attuate R4 A sono individuate e confermate come indicato nel P.R.G.C. Vigente e negli elaborati grafici allegati alle convenzioni dei P.E.C. già approvati dal Consiglio Comunale.

Per le aree R4 A, i dati urbanistici delle tabelle riportano quelli degli atti delle convezioni sopracitate.

Nelle allegate tabelle sono riportate le superfici territoriali e le quantità edificabili della zona in oggetto.

33/1 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

residenziale, direzionale, ricettivo, artigianato di servizio non nocivo e molesto, escluso lavorazioni insalubri – industriali - agricole.

33/2 MODALITA' DI INTERVENTO:

l'attuazione dei nuovi interventi è consentita esclusivamente in presenza di S.U.E. (P.E.C.) esteso agli interi ambiti cartograficamente individuati nelle tavole di piano.

33/3 PARAMETRI EDILIZI:

1 - Altezza degli edifici:
max mt. 7,50 (2 p.f.t.)
2 - Distanza fra fabbricati:
la distanza tra pareti finestrate non potrà essere inferiore a mt.10.00; mt. 20,00 per soli locali di abitazione dall'impianto di lavorazione carni, come definito dall'art. 38/3 N.d.A., di zona PL
3 - Distanza dai confini:
non inferiore a mt. 5,00 all'interno del lotto individuato per le nuove edificazioni
4 - Distanza da strade:
non inferiore a mt. 6,00
5 - indice di edificazione territoriale:
0,55 mc./mq., 0,70 mc./mq per area R4 D
6 - indice di edificazione fondiario:
0,70 mc./mq., 0,90 mc./mq per aree R4 C e R4 D
7 - Rapporto di copertura:
max 25 % del lotto individuato per nuove edificazioni
8 - Parcheggio e verde privato:
come indicato negli art. 7 punto D e art. 22.

Gli interventi edilizi nelle aree R 4 sono subordinati alla cessione delle aree attrezzate a servizi e a sedime stradale come sopra specificato. In particolare per l'area R4 ubicata su via Carmagnola e via Pautassi dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune (nello stato in cui si trova), quando lo stesso ne farà richiesta, l'area esterna al PEC prevista come viabilità localizzata sulla particella catastale 178 del Foglio 24

Per la realizzazione dei piani esecutivi convenzionati ai sensi degli articoli 43, 44 e 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., devono essere applicate le disposizioni dell'art. 44 delle presenti N.d.A..

Per l'area R 4 C individuata sulla cartografia della Variante strutturale n. 3 (Tavola n. 2 – Concentrico) come modifica n. 29 in fase di rilascio dei provvedimenti autorizzativi per i nuovi insediamenti residenziali, da realizzare in prossimità di impianti o infrastrutture adibiti ad attività produttive, si prescrive la presentazione al Comune di una "Valutazione di Clima Acustico", con indicazione delle soluzioni progettuali atte a conseguire il rispetto dei limiti acustici di legge. A margine dell'area produttiva sede di una falegnameria dovranno essere previste quinte alberate.

ART. 34 – Stralciato con la Variante parziale n. 6

Capitolo 2° AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA.

ART. 35 - AREE P 1 INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DA MANTENERE IN LOCO

La Variante Strutturale al P.R.G.C. individua le aree destinate ad impianti produttivi-artigianali esistenti.

In queste aree gli interventi saranno finalizzati a garantire la conservazione in loco delle attività produttive esistenti, anche mediante ampliamenti e l'inserimento di adeguati spazi a servizi, in quanto riconosciuti compatibili con l'ambito urbanistico in cui ricadono.

35/1 DESTINAZIONI AMMESSE:

a) piccola industria, artigianato, attività commerciali di prodotti aziendali e residenze connesse; escluse attività produttive nocive; in particolare non è consentito l'insediamento di impianti, attività produttive, immagazzinamenti, che la Giunta comunale, sulla base di adeguata istruttoria richiesta alle competenti amministrazioni, agenzie o strutture – quali servizi di igiene pubblica del Servizio sanitario pubblico, agenzie per la protezione dell'ambiente, e simili – ritenga dannose, nocive o moleste per la salute e/o per la qualità della vita della comunità locale; gli impianti e le attività insediande devono comunque essere dotati degli strumenti, delle tecnologie e delle cautele, tese ad evitare nocività o molestie, che saranno prescritte dal Comune, su indicazione delle competenti amministrazioni, agenzie o strutture, in sede di rilascio del permesso di costruire, come modalità esecutive del progetto edilizio;

b) non è comunque consentita ,indipendentemente dalle risultanze emerse dalle competenti amministrazioni, agenzie o strutture – quali servizi di igiene pubblica del Servizio sanitario pubblico, agenzie per la protezione dell'ambiente, e simili , di cui al precedente punto a) , la realizzazione né il recupero edilizio di costruzioni,attrezzature ed impianti di qualsiasi tipo destinate ad insediamenti produttivi che comportino il rischio di incidenti rilevanti o il deposito o il trattamento in qualunque forma di rifiuti di qualsiasi tipo o di derivati dai rifiuti di qualsiasi tipo. Sono fatti salvi i depositi temporanei dei propri rifiuti (derivanti dalla lavorazione del ciclo produttivo) in attesa di idonei smaltimenti nel rispetto della normativa in vigore. Le predette aree di deposito temporaneo dovranno essere attrezzate in modo tale da evitare ogni forma di dispersione degli inquinanti al suolo e di infiltrazioni nel sottosuolo, nonché di diffusione di polveri e di odori.

c) nelle presenti aree a destinazione produttiva, non sono in ogni caso consentiti insediamenti che comportino i rischi, le attività o gli effetti sopra elencati, indipendentemente dalla necessità o meno di opere edilizie.

d) sono fatte salve le attività esistenti e funzionanti alla data di adozione della Variante Parziale n.9 ancorchè ricadenti nei casi di cui ai precedenti punti a), b), c), tuttavia senza possibilità di riconversione in attività e con le modalità di cui ai precedenti punti del presente articolo.

35/2 INTERVENTI AMMESSI:

manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione interna ed ampliamenti impianti esistenti nei limiti consentiti come specificato nell'allegata tabella

35/3 PARAMETRI EDILIZI:

1 - Altezza degli edifici:
esistente
2 - Distanza tra fabbricati:
esistente, 10,00 mt.
3 - Distanza da strade e confini:
dai confini stradali esistente o minimo mt.10,00; mt. 30,00 da tracciato circonvallazione di piano
dai confini esistente; minimo mt. 5,00 o aderenza in presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino con le modalità dell'art. 26, comma 2.
4 - Rapporto di copertura:
per tutti gli interventi il rapporto massimo di copertura è del 50%.

E' ammessa la realizzazione massima, a servizio dei singoli impianti produttivi, di due unità abitative per provate necessità del titolare e/o personale di custodia, comunque non superiori complessivamente a mq. 200 di superficie utile e se contenute in unico edificio.

Le superfici destinate alle attività commerciali consentite, dovranno avere dimensionamento rapportato alle esigenze di vendita dei prodotti aziendali.

Per il lotto posto in prossimità di via Ricciardo vincolo di inedificabilità nelle fasce di rispetto stradale e cimiteriale.

ART. 36 - AREE P 2 INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO E RIORDINO

In queste aree gli interventi saranno finalizzati a garantire l'ordinato sviluppo delle attività esistenti, a completare le aree mediante ordinati interventi che prevedono anche l'inserimento di adeguati spazi a servizi.

Le aree sopracitate vengono divise in:
A) - P 2A
B) - P 2B

Gli interventi sulle aree P2 dovranno essere improntati agli indirizzi contenuti nelle "Linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)" pubblicate sul 1° supplemento al B.U.R.P. n. 31 del 06.08.2009.

36/1 DESTINAZIONI AMMESSE:

piccole industrie, artigianato, attività commerciali limitatamente alle esistenti ed a quanto previsto per le aree P1 e residenze connesse; escluse attività produttive nocive, in particolare vale quanto previsto all'art. 35/1.

36/2 INTERVENTI AMMESSI:

ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria; ampliamenti di impianti esistenti con Permesso di Costruire per la P 2A e P.E.C. per la P 2B per ambiti di intervento come indicato in cartografia e Permesso di Costruire Convenzionato per l'area P2B in loc. Pautasso **e l'area P2B in frazione Cappelli**. L'ampliamento dell'area P2A negli appezzamenti censiti a catasto al Foglio 22 Mappali 105, 106, 108 ubicato in via vecchia per Carmagnola (strada delle tre vie) può essere realizzato solo per la ditta attigua già insediata; si attua con permesso di costruire diretto con atto unilaterale d'impegno ai sensi dell'art. 49, comma 4 della L.R.n.56/77 e s.m.i. nel quale si preveda a carico della Ditta proponente: realizzazione e asservimento ad uso pubblico dell'ampliamento della viabilità esistente e parcheggio come visualizzati in cartografia di Piano; asfaltatura del tratto stradale compreso da Via Carmagnola fino al confine con la particella catastale n. 150 del Foglio 22 e dell'area a parcheggio di uso pubblico; installazione di due punti luce e predisposizione della linea interrata nel medesimo tratto viabilistico.

36/3 PARAMETRI EDILIZI:

1 - Altezza degli edifici:
edifici produttivi max. mt. 8,00 ad esclusione delle infrastrutture tecnologiche;
per gli edifici produttivi delle aree P2B contigue all'area P3 sono ammesse altezze di mt. 10,00, fatte salve le sovrastrutture tecniche documentate necessarie; per l'area P2B di fraz. Cappelli sono ammesse altezze fino a mt. 15,00, **fatte salve le sovrastrutture tecniche documentate necessarie;**
residenze altezza max. 7,50 (2 piani f. t.)
2 - Distanza tra fabbricati:

non meno di mt. 10,00; per l'area P2B di fraz. Cappelli non meno della distanza pari all'altezza del fabbricato più alto

3 - Distanza da strade e confini:

dai confini stradali: minimo mt. 10,00; 20,00 ove indicato in cartografia

Per l'area P2B ubicata ad ovest del Concentrico, in fregio alla Strada Provinciale Carmagnola-Alba, la distanza minima dal tracciato della strada in ampliamento posta sul lato nord e dal ciglio della strada privata posta sul lato ovest è di 10,00 mt.

dai confini: mt. 5,00; per l'area P2B di fraz. Cappelli distanza pari almeno a metà dell'altezza del fabbricato.

4 - Rapporto di copertura:

per tutti gli interventi il rapporto massimo di copertura è del 50%.

Per le infrastrutture/sovrastrutture tecnologiche (silos, magazzini automatici ecc.) distanza come punto 3 nel rispetto di ½ del ribaltamento.

E' ammessa la realizzazione massima, a servizio dei singoli impianti produttivi, di due unità abitative per provate necessità del titolare e/o personale di custodia, comunque non superiori complessivamente a mq. 200 di superficie utile e se contenute in unico edificio.

Ogni intervento per edifici produttivi, dovranno rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 129, punti 9 e 10 del Regolamento Edilizio

Per le aree P2, in sede di attuazione dei nuovi impianti e/o ampliamenti dovranno essere reperite aree a servizi per attrezzature pubbliche o di uso pubblico nella percentuale minima del 10 % della superficie fondiaria dei lotti di intervento fatta salva la possibilità di monetizzare il 50% dello standard come indicato all'art.45/1.

Per l'ambito P2B ubicato lungo la comunale del Pautasso obbligo di rettifica viaria come indicato in cartografia e reperimento di area a servizi S5 come indicato in cartografia o, per pari superficie, anche con altra ubicazione lungo la viabilità rettificata.

Per parte dell'area P2A posta ad est del Concentrico lungo la Prov. Carmagnola-Alba, ricadente nella classe IIIB-2, si richiamano le opere di riassetto preliminari ad ogni intervento edilizio.

Per parte dell'area P2B lungo la Prov. per Pralormo si richiamano i vincoli di inedificabilità nei settori sondabili.

Norma transitoria: Per l'area P2A posta a nord-est del concentrico, in Via Artuffi, insistente sui mappali n. 120 e 116 del foglio 31 del Catasto Terreni, l'attività di recupero di macerie derivanti dall'attività edilizia esercitata sul mappale 116 potrà essere mantenuta su tale terreno oltre il 15 ottobre 2014, data di scadenza dell'iscrizione nel registro provinciale delle imprese che effettuano il recupero dei rifiuti speciali non pericolosi (Iscrizione n° 200), prevista dal D. Lgs. 152/2006 e normative ad esso collegate, subordinatamente all'autorizzazione provinciale di prosecuzione dell'attività oltre la stessa data e fino alla nuova scadenza stabilita nell'autorizzazione. Oltre tale termine l'attività di cui sopra dovrà essere ricollocata su area apposita P IF individuata sul territorio comunale ed i mappali n. 120 e 116 dovranno essere destinati ad area agricola H. In ogni caso l'attività dovrà essere

ricollocata all'atto di presentazione del PEC R4, qualora questo intervenga prima della nuova scadenza eventualmente autorizzata dalla Provincia, successiva al 15 ottobre 2014.

Per l'area P2B di frazione Cappelli l'intervento di ampliamento della superficie coperta è consentito con altezza fino a mt. 15, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo che tenga conto delle indicazioni e prescrizioni previste dagli elaborati del PRGC (Variante strutturale n. 3 e relativo Rapporto Ambientale inerente la Valutazione Ambientale Strategica) o proponga nuove sistemazioni che possano risultare più idonee al rispetto del contesto paesaggistico-ambientale esistente, in particolar modo nel caso di realizzazione di volumetrie di importante dimensione.
- Il progetto architettonico dell'intervento dovrà essere accompagnato da un apposito studio paesaggistico–ambientale finalizzato ad illustrare dettagliatamente le soluzioni progettuali e le relative misure di mitigazione degli impatti.
- Lo studio dovrà essere composto da una parte di analisi del contesto territoriale esistente e degli elementi che lo caratterizzano e da una parte di progetto, che illustri le soluzioni adottate e le connessioni tra queste e le specificità territoriali. Lo studio dovrà essere altresì corredato da esaustive rappresentazioni grafiche che evidenzino lo stato finale delle opere in progetto, mediante foto inserimento nel contesto esistente delle stesse e delle mitigazioni previste.
- Le mitigazioni previste dovranno prevedere sia la realizzazione di piantumazioni di specie arboree autoctone, d'alto fusto, disposte secondo le diverse tipologie tipiche dei luoghi (gruppi arborei, filari, alberature isolate), sia l'utilizzo di materiali e colorazioni atti a garantire un inserimento ottimale dei manufatti edilizi nel contesto paesaggistico circostante.

~~A seguito dell'ampliamento di cui sopra, che prevede lo spostamento degli uffici esistenti prima dell'intervento nella nuova struttura ampliata, è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenza delle superfici non più utilizzate ad uffici, per una superficie utile lorda complessiva di mq. 607 rispetto alla situazione esistente all'atto di adozione della Variante parziale n. 8. La superficie interessata dal cambio di destinazione d'uso a residenza deve essere utilizzata unicamente per le esigenze abitative del nucleo famigliare che fa capo all'insediamento produttivo o per il personale di custodia.~~

La Variante parziale n. 12, successiva agli interventi sopra elencati, prevede l'ampliamento della superficie territoriale dell'area P2B di frazione Cappelli, e la conseguente riorganizzazione interna dell'insediamento produttivo da realizzarsi mediante permesso di costruire convenzionato alle seguenti condizioni:

- realizzazione preventiva dello spostamento della strada provinciale n. 290 e relativa rotatoria a totale carico dell'azienda insediata e secondo il progetto approvato dalle strutture tecniche della Provincia, con conseguente cessione all'azienda del sedime stradale abbandonato; fino al termine dell'intervento vale l'individuazione cartografica della viabilità esistente precedente alla Variante parziale 12;
- il nuovo tratto stradale dovrà essere ceduto alla Provincia a titolo gratuito completo di frazionamento catastale;
- allargamento a carico dell'azienda insediata di alcuni tratti di viabilità comunale (Via Cabasse) presente nelle vicinanze dello stabilimento, secondo le modalità stabilite nella convenzione allegata al permesso di costruire;
- allargamento/rifacimento a carico dell'azienda insediata del ponticello di scavalco del rio Aprile sulla strada provinciale n. 290, secondo il progetto approvato dalle strutture

tecniche della Provincia e le modalità stabilite nella convenzione allegata al permesso di costruire;
- definizione di misure mitigative di cui all'art. 26 bis;
- eventuali alberature, siepi e recinzioni lungo il nuovo tratto di strada provinciale dovranno rispettare l'articolo 26, commi 6, 7, 8 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada (D.P.R. n. 495/1992).

La Variante parziale n. 13, successiva agli interventi sopra elencati, prevede l'ampliamento della superficie territoriale dell'area P2B di frazione Cappelli, e la conseguente riorganizzazione interna dell'insediamento produttivo da realizzarsi mediante permesso di costruire convenzionato alle seguenti condizioni:

- **l'intera superficie perimetrata P2B, pari a circa mq. 127.664, costituisce superficie fondiaria soggetta al rapporto di copertura Rc = 0,54; al suo interno sul lato ovest viene individuata la viabilità di accesso e le aree a servizi S5 per parcheggi e verde da cedere o assoggettare all'uso pubblico, in applicazione della disposizione dell'art. 21, comma 1, punto 2, della LR 56/1977 e s.m.i., secondo la quale la dotazione a standard urbanistici può essere assolta anche tramite aree interne all'insediamento produttivo, purché vincolate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione;**
- **gli interventi previsti consistono nell'ampliamento dei volumi esistenti (nuova superficie utile destinata ai processi produttivi, ampliamento del magazzino automatico, ampliamento del parcheggio coperto, ecc.), inoltre nella realizzazione della viabilità interna, parcheggi privati scoperti, aree verdi e locali tecnici;**
- **trattandosi di un'area produttiva di riordino e completamento, devono essere reperite aree a standard urbanistici nella percentuale minima del 10 % della superficie fondiaria, fatta salva la possibilità di monetizzare il 50% dello standard come indicato nel precedente comma 6° e nell'art. 45/1;**
- **l'ampliamento del magazzino automatico deve essere realizzato con altezza massima pari a quello esistente; la struttura di copertura del parcheggio multipiano per il posizionamento dei pannelli fotovoltaici, finalizzata ad aumentare l'autonomia energetica dell'insediamento, costituisce sovrastruttura tecnica che può superare l'altezza massima prevista di mt. 15,00; la somma della superficie coperta del magazzino automatico (esistente più ampliamento) e della sovrastruttura del parcheggio multipiano in progetto non deve superare l'8% dell'intera superficie coperta dello stabilimento;**
- **Il progetto architettonico dell'intervento dovrà essere accompagnato da un apposito studio paesaggistico–ambientale finalizzato ad illustrare dettagliatamente le soluzioni progettuali e le relative misure di mitigazione degli impatti;**
- **lo studio dovrà essere composto da una parte di analisi del contesto territoriale esistente e degli elementi che lo caratterizzano e da una parte di progetto, che illustri le soluzioni adottate e le connessioni tra queste e le specificità territoriali;**
- **lo studio dovrà essere altresì corredato da esaustive rappresentazioni grafiche che evidenzino lo stato finale delle opere in progetto, mediante fotoinserimento nel contesto esistente delle stesse e delle mitigazioni previste;**
- **le mitigazioni previste dovranno prevedere sia la realizzazione di piantumazioni di specie arboree autoctone, d'alto fusto, disposte secondo le diverse tipologie**

tipiche dei luoghi (gruppi arborei, filari, alberature isolate), sia l'utilizzo di materiali e colorazioni atti a garantire un inserimento ottimale dei manufatti edilizi nel contesto paesaggistico circostante;

- **ai fini del rispetto delle disposizioni dell'art. 26 bis, comma 9, per il calcolo della superficie non pavimentata pari almeno al 30% della superficie fondiaria attinente all'intervento edilizio di ampliamento, valgono anche le aree inedificabili H1 di cui all'art. 41, previste attorno all'insediamento produttivo, la cui sistemazione a prato o con piantumazioni arboree viene definita in quantità e tipologia nel suddetto studio paesaggistico–ambientale;**
- **la convenzione allegata al permesso di costruire specificherà le misure di compensazione ambientale a fronte della perdita della risorsa suolo, consistenti nella riqualificazione di aree pubbliche e/o private con interventi di rinaturalizzazione e miglioramento di aree a verde, la piantumazione di formazioni arboree ed alberature (a titolo indicativo area verde in Via S. Antonio, area sportiva "Caccia", parcheggio del cimitero della Frazione Cappelli, sponde del Rio Stellone, ecc.);**
- **parte dell'insediamento produttivo ricade nella fascia di m. 150 dal Rio Stellone ed è quindi soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004; gli interventi edilizi in tale area sono sottoposti alla preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 dello stesso D.Lgs. per la verifica di compatibilità con il bene tutelato;**
- **nelle more della stipula della convenzione urbanistica tra il Comune ed il soggetto attuatore, possono essere realizzate mediante titolo abilitativo diretto le operazioni di approntamento del cantiere, scavo e consolidamento del terreno con palificazioni e fondazioni interrate, livellamento del piano di campagna, con esclusione di ogni costruzione edilizia fuori terra e delle sistemazioni definitive delle aree interne al complesso produttivo;**
- **gli interventi edilizi minori sugli edifici esistenti e relative aree pertinenziali, già realizzati a seguito di convenzione urbanistica, non sono soggetti a nuovo convenzionamento.**

Per le aree P2A in Borgata Borretti, individuate sulla cartografia della Variante strutturale n. 3 (Tavola n. 3 – Frazione Borretti) come modifiche n. 58 e 63, non è consentita l'apertura di nuovi accessi diretti dalla strada provinciale n. 10 per Carmagnola.

ART. 37 - AREA P 3 INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO

In quest'area gli interventi saranno finalizzati alle nuove realizzazioni di impianti necessari a soddisfare i bisogni emergenti della struttura produttiva ed occupazionale del Comune.

Tutti i nuovi impianti dovranno avvenire in presenza di P.E.C. esteso a singoli o più ambiti individuati nelle tavole della Variante Strutturale al P.R.G.C..

Gli interventi sulle aree P3 in oggetto dovranno rispettare le indicazioni contenute nelle "Linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)" pubblicate sul 1° supplemento al B.U.R.P. n. 31 del 06.08.2009.

L'ambito di via Bonissani del Concentrico comprende l'area P3 e l'area S4 antistante.

Per tutti gli interventi valgono le seguenti norme:

37/1 DESTINAZIONI AMMESSE:

tutte quelle dell'area P 2 con esclusione della piccola industria per l'area di via Bonissani del Concentrico. Inoltre deve essere rispettato quanto prescritto all'art.35/1.

37/2 INTERVENTI AMMESSI:

nuovi impianti

37/3 PARAMETRI EDILIZI:

1 - altezze degli edifici:
per edifici produttivi max mt.10,00 con l'esclusione delle infrastrutture tecnologiche;
per residenze altezza max mt. 7,50 (due p.f.t.)
2 - Distanza fra fabbricati:
tra i fabbricati non meno di mt. 10,00
3 - Distanza dalle strade e confini:
dai confini stradali minimo mt. 10,00; 20,00 ove indicato in cartografia
dai confini minimo mt. 5,00
4 - Rapporto di copertura:
per tutti i nuovi interventi 50%

Per le infrastrutture/sovrastrutture tecnologiche (silos, magazzini automatici ecc.) distanza come punto 3 nel rispetto di ½ del ribaltamento.

In quest'area, per ogni impianto produttivo è ammessa la realizzazione massima di due unità abitative per provate necessità del titolare e/o personale di custodia non superiori complessivamente a mq. 200 di superficie utile e se contenute in unico edificio; per l'area P3 di via Bonissani del Concentrico le unità abitative sono ammesse all'interno degli edifici

produttivi nel rispetto dei 10,00 mt. max di altezza.

Ogni intervento nell'area P3 ad esclusione dell'ambito di via Bonissani del Concentrico deve prevedere opere di mitigazione visiva tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e spazi pubblici
La mitigazione visiva dovrà essere attuata con barriere arboree o arbustive autoctone di altezza tale da conseguire un efficace mascheramento degli edifici.

E' facoltà dell'Amministrazione imporre particolari costruttivi di finitura e in sede di interventi edilizi impattanti il rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 129, punti 9 e 11 del Regolamento.

Le indicazioni viarie dell'area, individuate nella cartografia, escluso l'ambito di via Bonissani del Concentrico, hanno carattere prescrittivo mentre quelle interne agli ambiti saranno individuate in sede di P.E.C.

Per la P 3, in sede di redazione del P.E.C., obbligo di reperire aree a servizi per attrezzature pubbliche o di uso pubblico nella percentuale del 20 % della superficie territoriale degli ambiti di intervento; per l'area P3 di via Bonissani del Concentrico obbligo, in sede di redazione del P.E.C., di urbanizzare l'antistante area a servizi S 4 con facoltà, da parte dell'Amministrazione Comunale, di permettere l'edificazione fino al confine della stessa.

Per intervenuto accordo scritto tra i proprietari dell'area di seguito descritta e il Comune si prescrive quanto segue:
- l'area prevista a viabilità pubblica e parcheggio pubblico (S5), evidenziata con fondo grigio nelle Tavole di Piano, ubicata in Via Carmagnola tra le aree produttive P2B1 e P3, dovrà essere ceduta gratuitamente (alle condizioni stabilite nel citato accordo scritto) a favore del Comune quando lo stesso ne farà richiesta, allorquando risulterà necessaria per l'attuazione delle previsioni delle limitrofe aree produttive P3.

ART. 38 - AREA PL AD USO LAVORAZIONE CARNI

Il P.R.G.C. vigente individua l'area destinata a lavorazione carni.

38/1 DESTINAZIONI AMMESSE:

lavorazione carni e quanto consentito nell'addensamento A1 per gli esercizi di vicinato

38/2 INTERVENTI AMMESSI:

manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione interna ed adeguamenti sanitari-tecnologici a seguito di prescrizioni sanitarie con Permesso di Costruire

38/3 PARAMETRI EDILIZI:

1 - Altezza degli edifici:
esistente
2 - Distanza tra fabbricati:
esistente; min. 20,00 mt. tra impianto di lavorazione carni, con esclusione di locali ad uso ufficio, deposito o simili, ed abitazioni di terzi
3 - Distanza da strade e confini:
dai confini stradali esistente
dai confini esistente
4 - Rapporto di copertura:
attuale

Gli adeguamenti sanitari-tecnologici sono consentiti in deroga ai parametri edilizi sopra riportati.

ART. 38 bis - AREA P DC AD USO IMPIANTO PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI

La Variante Strutturale al P.R.G.C. individua ad ovest del Concentrico un'area destinata ad impianto per la distribuzione di carburanti esistente.

38/1 DESTINAZIONI AMMESSE:

impianto per la distribuzione di carburanti con relativi servizi accessori (bar-punto ristoro, officina per piccole riparazioni di autoveicoli, autolavaggio, deposito ecc.)

38/2 INTERVENTI AMMESSI:

manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamenti con Permesso di Costruire

38/3 PARAMETRI EDILIZI:

1 - Altezza degli edifici:
per fabbricato max. mt. 4,00
per pensilina max. mt. 5,00
2 - Distanza tra fabbricati:
esistente
3 - Distanza da strade e confini:
dai confini stradali minimo mt. 10,00 per pensilina ed impianti tecnologici;
minimo mt. 20,00 per fabbricato
dai confini minimo mt. 5,00
4 - Rapporto di copertura:
massimo 500 mq. di superficie coperta

Gli interventi relativi l'impianto, con relativi servizi accessori, e gli adeguamenti tecnologici dovranno rispettare le norme vigenti in materia

ART. 38 ter - AREA P DE AD USO DEPOSITO MATERIALI ED ATTREZZATURE EDILI

La Variante Strutturale al P.R.G.C. individua lungo la strada vicinale, nel tratto comunale, per Caramagna, ad ovest del Concentrico, un'area destinata a deposito materiali ed attrezzature edili.

38/1 DESTINAZIONI AMMESSE:

deposito materiali ed attrezzature edili, ricovero macchine operatrici

38/2 INTERVENTI AMMESSI:

nuove costruzioni con Permesso di Costruire. Le opere di urbanizzazione connesse all'attuazione degli interventi dovranno essere a totale carico dei soggetti richiedenti, senza concorso da parte del Comune.

38/3 PARAMETRI EDILIZI:

1 - Altezza degli edifici:
massimo mt. 6,00
2 - Distanza tra fabbricati:
esistente; 10,00 mt
3 - Distanza da strade e confini:
dai confini stradali minimo mt. 20,00
dai confini minimo mt. 5,00
4 - Rapporto di copertura:
massimo 200 mq. di superficie coperta

Ogni intervento deve prevedere opere di mitigazione visiva che dovrà essere attuata con barriere arboree autoctone di altezza tale da conseguire un efficace mascheramento degli edifici.

E' facoltà dell'Amministrazione imporre particolari costruttivi, in sede di richiesta di intervento edilizio nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 129, punti 9 e 11 del Regolamento Edilizio.

ART. 38 quater - AREA P IF AD USO DEPOSITO E RECUPERO MATERIALI DI DEMOLIZIONE

La Variante Strutturale al P.R.G.C. individua, lungo la strada vicinale Carmagnola-Ceresole d'Alba, a nord-ovest del Concentrico, un'area destinata a deposito e recupero materiale derivante da demolizioni edilizie.

38/1 DESTINAZIONI AMMESSE:

deposito e recupero materiale, non nocivo, mediante impianto mobile di frantumazione, derivante da demolizioni edilizie.

38/2 INTERVENTI AMMESSI:

nuove costruzioni e strutture tecnologiche con Permesso di Costruire. Le opere di urbanizzazione connesse all'attuazione degli interventi dovranno essere a totale carico dei soggetti richiedenti, senza concorso da parte del Comune.

38/3 PARAMETRI EDILIZI:

1 - Altezza degli edifici:
massimo mt.6,00
2 - Distanza tra fabbricati:
10,00 mt
3 - Distanza da strade e confini:
dai confini stradali minimo mt. 20,00
dai confini minimo mt. 10,00
4 - Rapporto di copertura:
massimo 250 mq. di superficie coperta
comprese strutture tecnologiche e/o produttive

Ogni intervento deve prevedere opere di mitigazione visiva che dovrà essere attuata con barriere arboree autoctone di altezza tale da conseguire un efficace mascheramento degli edifici.

E' facoltà dell'Amministrazione imporre particolari costruttivi, in sede di richiesta di intervento edilizio e il rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 129, punti 9 e 11 del Regolamento Edilizio.

L'attuazione nell'area è subordinata ad atto di impegno unilaterale per la cessazione di analoga attività in area P2A in fregio a via Artuffi del Concentrico.

Capitolo 3° AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA.

ART. 39 - AREA H AGRICOLA

In quest'area gli interventi saranno finalizzati prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola ed ad un riuso degli edifici abbandonati e non più necessari, tali da soddisfare le esigenze dei produttori e lavoratori agricoli.

A tale fine si fa esplicito richiamo ai disposti dell'art.25 della L.R. n° 56 e s.m.i..

Per tutti gli interventi da realizzarsi in quest'area valgono le seguenti prescrizioni:

39/1 DESTINAZIONI AMMESSE:

A - Residenze rurali legate alla conduzione dei fondi
B - Recupero e trasformazione degli edifici esistenti non più necessari o abbandonati.
C - Attrezzature ed infrastrutture agricole quali stalle, silos, serre, ecc., destinate al potenziamento di aziende agricole. Di tali destinazioni possono avvalersi i soggetti di cui all'art. 25, comma 4°, della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., richiamato dall'art. 42, comma 5°, delle presenti norme, con i limiti ed i parametri urbanistico-edilizi delle stesse.

39/2 INTERVENTI AMMESSI:

A - Manutenzione ordinaria e straordinaria
B - Ristrutturazione ordinaria e straordinaria
C - Ampliamenti per il miglioramento igienico-sanitario e funzionale
D - Nuove costruzioni
E – Demolizione senza ricostruzione

Per tutti gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradali, cimiteriali ecc. sono consentite le possibilità previste dall'art.18 delle presenti N.d.A. nonché quanto previsto dall'art. 27 della L.R. n° 56/77 e s.m.i..

39/3 PARAMETRI EDILIZI:

Gli interventi di nuova edificazione, compresi gli ampliamenti e le soprelevazioni, quando non diversamente normati, devono sottostare ai seguenti parametri:

A) Per gli edifici di cui al punto A dell'art. 39/1

1 - Altezza massima:
mt. 7,50 (2 p.f.t.)
2 - Distanza dei fabbricati:
mt. 10,00
3 - Distanza da strade:
mt 10,00 per vicinali ed interpoderali

mt 20,00 per comunali e provinciali fatte salve maggiori distanze da prevedersi in applicazione di quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione

- dai confini:

mt 5,00 o aderenza in caso di consenso e/o impegno documentato dei vicini con le modalità dell'art. 26, comma 2.

4 - Indice di edificazione:

l'indice di nuova edificazione per le abitazioni rurali è compreso tra 0.001 mc/mq e 0.06 mc/mq, riferito all'utilizzazione degli appezzamenti dell'azienda agricola, secondo le indicazioni dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.

5 - Rapporto di copertura:

per tutti gli interventi max. 30% del lotto destinato all'intervento.

B) Per gli edifici di cui al punto C dell'art. 39/1

1 - Altezza massima:

mt. 8,00 ad esclusione delle infrastrutture tecnologiche; mt. 7,50 (2 p.f.t.) per residenze connesse.

2 - Rapporto di copertura:

max. 30% del lotto, minimo 3.000 mq. per nuove stalle e minimo 5.000 mq. per impianto aziendale biogas, destinato all'intervento con dimensionamento proporzionato alle effettive esigenze delle aziende agricole singole ed associate.

3 - Distanze per i fabbricati che non siano stalle, scuderie, concimaie ecc.:

quelle dei punti 2 e 3 lett. A).

Non è previsto l'insediamento di strutture ed attrezzature per allevamenti di animali e di impianti di biogas, di aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile; all'occorrenza, qualora l'A.C. lo ritenga opportuno, si procederà alla individuazione di apposite aree ex art. 25, 2° c. lettera h) della L.R. 56/77 ricorrendo alle procedure di Variante al P.R.G.C.

Sono consentiti impianti di biogas al servizio di aziende/ società agricole ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'azienda/società agricola richiedente il permesso di costruire deve dimostrare che l'impianto è alimentato per una quota minima del 70% con prodotti derivanti da deiezioni di origine animale ed una quota massima del 30% con prodotti di origine vegetale di secondo raccolto come risulta dal Fascicolo Aziendale della azienda/società agricola stessa;
- deve essere dimostrato altresì che i prodotti derivanti da deiezioni di origine animale e quelli di origine vegetale, sono prodotti esclusivamente dall'azienda/società agricola stessa;
- i terreni necessari per lo spandimento connessi al funzionamento dell'impianto a biogas che si intende realizzare possono essere: in proprietà, in affitto, in comodato d'uso come risultante da contratti regolarmente registrati; avere la disponibilità di terreni come da contratto registrato della durata minima di anni 5 dalla data di presentazione della richiesta di permesso di costruire;
- se la potenza nominale dell'impianto che si intende realizzare è:

a) superiore a 180 KWe devono essere rispettate le seguenti distanze misurate dal limite esterno dell'intera area utilizzata dall'impianto:

mt. 50 dalla abitazione di proprietà,

mt. 200 dalle abitazioni di terzi,
mt. 1.000 da tutte le aree perimetrate sulla cartografia di PRGC;
b) inferiore a 180 KWe devono essere rispettate le seguenti distanze misurate dal limite esterno dell'intera area utilizzata dall'impianto:
mt. 50 dalla abitazione di proprietà,
mt. 200 dalle abitazioni di terzi con possibilità di ridurre tale distanza con accordo registrato e trascritto tra le parti;

- è sottoposta a permesso di costruire diretto, subordinato alla stipula di un atto di impegno con il Comune che disciplini le garanzie finanziarie (fideiussione bancaria o assicurativa di € 30.000 che preveda la rinuncia del fideiussore all'escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, comma 2 del Codice Civile e la rinuncia alle eccezioni dell'art.1957, comma 2 e 3 del Codice Civile, oltre al pagamento entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente) per l'esecuzione delle opere di mitigazione ambientale come di seguito specificato:
- debbono essere realizzate opere di mitigazione ambientale mediante la realizzazione di barriere alberate (alberi di medio e alto fusto) e arbusti a macchia visivamente compatta utilizzando essenze locali;
- le essenze dovranno avere le seguenti caratteristiche dimensionali all'atto della piantumazione:
  alberi con fusto pari almeno ad un'altezza di mt. 3,00;
  siepi e /o arbusti sempreverdi di altezza pari almeno a mt. 1,00;
- tinteggiatura dei fabbricati con tonalità pastello da concordare preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale
- durata della polizza fideiussoria di anni 3 dalla data della messa a dimora delle piante, arbusti, ecc…

Le predette prescrizioni relative alle opere di mitigazione sono da intendersi specificazioni da applicarsi all'art. 129, punto 12 del Regolamento Edilizio vigente.

In sede di rilascio di concessione si dovrà dare garanzia che gli impianti, anche per le parti eventualmente esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e che vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi.

Sono considerati allevamenti aziendali di bestiame quelli nei quali il carico di bestiame medio annuo non superi i 40 q.li di peso vivo per Ha di terreno in proprietà ed in affitto, purché nel comune di Ceresole o in comuni confinanti, disponibile per lo smaltimento dei liquami dell'azienda ed il cui titolare abbia la qualità di imprenditore agricolo a titolo principale.

Il peso del bestiame va calcolato con riferimento al peso vivo medio annuo delle varie specie di animali secondo valori tabellari utilizzati dalle norme legislative statali e/o regionali per il Piano di Utilizzazione Agronomica.

I terreni aziendali devono essere in proprietà per minimo il 30 % ed in affitto, comprovato con contratto di durata minima triennale, sul quale dovrà comparire il vincolo per lo spandimento dei liquami, o, in caso di contratto in corso, con durata residua minima triennale, integrato, se non richiamato, con il vincolo per lo spandimento dei liquami, a decorrere dalla richiesta del Permesso di Costruire, per il restante massimo 70 %.

Sono considerati allevamenti di tipo intensivo quelli che pur nel rapporto di 40 q.li di peso vivo per Ha di terreno in proprietà ed in affitto, come specificato ai precedenti comma, prevedono insediamenti con più di 200 capi grandi (bovini, suini, ecc..) o di 2.000 capi piccoli (polli, conigli, ecc..).

L'entità della superficie utile, relativa ai soli spazi per l'allevamento, delle stalle di nuova costruzione, esclusi corridoi, corsie ecc., in sede di richiesta del Permesso di Costruire, deve essere dimensionata secondo i seguenti parametri:

-	suini ingrasso	Max. mq.	1,50	per n.1 capo
-	scrofe riproduzione adulte	Max. mq.	7,00	per n.1 capo
-	bovini adulti stab. fissa	Max. mq.	7,50	per n.1 capo
-	bovini adulti stab. libera	Max. mq.	4,00	per n.1 capo
-	bovini sanati	Max. mq.	2,00	per n.1 capo
-	ovini ingrasso	Max. mq.	2,00	per n.1 capo
-	bovini adulti per riproduzione	Max. mq.	12,00	per n.1 capo

per gli altri animali dovrà essere prodotta, in sede di richiesta del Permesso di Costruire, apposita relazione dimostrante l'entità della superficie utile per capo.

Le distanze minime per i nuovi allevamenti, esclusi degli ampliamenti "una tantum" per gli allevamenti esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare della Variante Parziale n° 5 le cui distanze dalle aree perimetrate di P.R.G.C. sono inferiori a quelle previste, saranno:

- Per stalle aziendali:
  - 1500 mt. dal confine di tutte le aree perimetrate di P.R.G.C. per gli allevamenti di suini, sanati, aviconiculi;
  - 150 mt. dal confine delle aree perimetrate del solo Concentrico per gli allevamenti bovini, ovini ecc;
  - 20 mt. dai locali di abitazione del conduttore
  - 50 mt. dai locali di abitazione di terzi
- Per gli allevamenti intensivi:
  - 2000 mt. dal confine di tutte aree perimetrate di P.R.G.C. per gli allevamenti di suini, sanati, aviconiculi;
  - 1000 mt. dal confine delle aree perimetrate del solo Concentrico per gli allevamenti bovini, ovini ecc;
  - 20 mt. dai locali di abitazione del conduttore
  - 50 mt. dai locali di abitazione di terzi

Gli allevamenti devono essere collocati secondo le prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di Permesso di Costruire, tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione dei nuclei abitativi; possono altresì essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro e/o occultamento e di raccordo paesistico-ambientale.

Per gli allevamenti esistenti alla data del 16/02/2006 (adozione del Progetto Preliminare della Variante parziale n° 5), le cui distanze dalle aree perimetrate di P.R.G.C. sono inferiori a quelle previste, sono consentiti ampliamenti "una tantum" del 40% della superficie utile esistente nel rispetto del rapporto di 40 q.li di peso vivo per Ha di terreno aziendale in proprietà ed in affitto (senza tener conto delle percentuali sopra specificate

per quanto riguarda la proprietà e/o l'affitto), nel rispetto della distanza minimale esistente dalle aree perimetrate di P.R.G.C. fatte salve le distanze minime di 20 mt. dai locali di abitazione del conduttore e 50 mt. dai locali di abitazione di terzi.

Gli ampliamenti "una tantum" di allevamenti esistenti non incidono, ai fini della distanza, sulla operatività edificatoria delle aree perimetrate di P.R.G.C.

C) Edifici rurali non più necessari o abbandonati di cui al punto B dell'art. 39/1

Gli edifici rurali che risultano abbandonati o non più necessari alla data di adozione della seconda variante al P.R.G.C. ed ugualmente quelli che in qualsiasi momento siano motivatamente e provatamente dichiarati dal proprietario imprenditore agricolo non più necessari alle esigenze della propria azienda agricola, accertati dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura di cui alla L.R. 63/78 e s.m.i. possono, previo pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione e nel rispetto delle caratteristiche originarie dell'edificio, essere riutilizzati ad usi abitativi civili, agrituristici solo se formano un unico corpo di fabbrica con la parte già destinata a residenza, gli edifici accessori separati dal corpo principale dovranno essere destinati a pertinenze.

In tali edifici sono consentiti interventi di cui alle lettere A, B, C, D, E, di cui all'art. 5 punto 15 delle presenti N.d.A. ed ampliamento "una tantum" della consistenza edilizia ad usi abitativi nei limiti necessari all'inserimento o al miglioramento delle attrezzature e degli impianti igienico-sanitari e al miglioramento funzionale delle unità abitative, comunque non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale esistente (25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale); tali ampliamenti dovranno con priorità essere realizzati recuperando spazi liberi interni alla sagoma dei fabbricati esistenti nonché adeguamenti delle altezze interne dei locali alle altezze minime fissate dalle vigenti leggi in materia.

Per gli edifici a destinazione agrituristica, per i quali vale quanto stabilito alla L.R. 23/3/1995 n° 38, si richiamano i disposti del 1^, 2^, 3^, comma dell'art. 10 nonché l'ultimo comma dell'art.11 della L.R. n° 31 del 15 Aprile 1985; in ogni caso la cubatura complessiva dell'abitazione dell'imprenditore agricolo e della struttura agrituristica non potrà superare i 1500 mc.

In adiacenza alla strada comunale per Pralormo, é stata topograficamente individuata un'area a destinazione allevamento cani già da tempo insediato in ambito agricolo; per quest'area valgono le norme e i tipi di intervento già previsti per le aree agricole con l'esclusione di nuovi fabbricati ad uso abitazione, è tuttavia consentita, all'interno degli edifici esistenti la realizzazione di una unità abitativa, per provate necessità del titolare e/o personale di custodia non superiore complessivamente a mq. 200 di superficie utile.

In adiacenza alla strada comunale per Pralormo, é stata topograficamente individuata un'area a destinazione allevamento cani già da tempo insediato in ambito agricolo; per quest'area valgono le norme e i tipi di intervento già previsti per le aree agricole con l'esclusione di nuovi fabbricati ad uso abitazione, è tuttavia consentita, all'interno degli edifici esistenti la realizzazione di una unità abitativa, per provate necessità

del titolare e/o personale di custodia non superiore complessivamente a mq. 200 di superficie utile.

In adiacenza alla Cascina Bonicelli é topograficamente individuata un'area a destinazione allevamento/addestramento cani; in essa è ammessa la realizzazione di box per ospitare i cani e di locali di servizio per deposito e preparazione alimenti, ad un solo piano fuori terra; sono esclusi fabbricati ad uso abitazione. La struttura deve rispettare le norme sanitarie richieste dal Servizio Veterinario dell'ASL (Reg. regionale n° 2 del 11/11/2008).

Per i nuovi edifici di cui al precedente punto 39/1 lett. C devono essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art. 129, punti 9 e 12 del Regolamento Edilizio.

Nell'area H sono ammessi impianti fotovoltaici a terra da attuarsi secondo le norme del "Regolamento per l'installazione di campi fotovoltaici di potenza superiore a 20KWp" cui si fa riferimento e secondo la legislazione statale e regionale vigente e nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 123 del Regolamento Edilizio.

ART. 40 - NUCLEI FRAZIONALI RURALI A PREVALENTE RECUPERO E COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

La seconda variante al P.R.G.C. individua, con numerazione progressiva da 7 a 13, come nuclei frazionali rurali a prevalente recupero e completamento residenziale le aree del territorio in cui si sono riscontrati fenomeni di aggregazione e completamenti spontanei.

In tali aree gli interventi saranno finalizzati a garantire e favorire il raggruppamento delle residenze agricole evitando quindi l'occupazione disorganica delle aree coltivate ed al recupero dei volumi esistenti che non comportino un incremento del carico urbanistico.

A tale scopo è ammessa la concentrazione ed il trasferimento della cubatura, che deve risultare da apposito atto di vincolo, dalle aree H e H 1 calcolata in base alle colture in atto (art. 25 L.R. n° 56/77 e s.m.i.).

Si richiamano le limitazioni di intervento ed uso derivanti dalla presenza di pozzi idropotabili e di elettrodotto.

Nell'ambito delle perimetrazioni dei nuclei frazionali rurali, valgono le seguenti prescrizioni:

40/1 DESTINAZIONI AMMESSE:

quelle del precedente punto 39/1 con l'esclusione di nuovi allevamenti di suini, sanati, aviconiculi e di quelli intensivi.

40/2 INTERVENTI AMMESSI:

A -manutenzione ordinaria e straordinaria
B - ristrutturazione edilizia
C - nuove costruzioni
D - Ampliamenti per il miglioramento igienico-sanitario e funzionale
E - Demolizione senza ricostruzione

- Sono inoltre consentiti sul patrimonio edilizio esistente, in caso di ristrutturazione edilizia, i recuperi ad uso abitativo e/o produttivo dei volumi esistenti.

40/3 PARAMETRI EDILIZI:

1 - Altezza degli edifici:
per gli edifici di cui al punto C dell'art.39/1 mt. 8,00 ad esclusione delle infrastrutture tecnologiche, per residenze altezza massima di mt.7,50 (due p.f.t.)

2 - Distanza dei fabbricati:
abitazioni: mt 10,00, in aderenza solo nel caso di preesistenza e documentato assenso dei vicini con le modalità dell'art. 26, comma 2.
per stalle aziendali:
almeno 20,00 mt. dai locali di abitazione del conduttore;

almeno 50,00 mt dai locali di abitazione di terzi;

Per gli allevamenti esistenti alla data del 16/02/2006 (adozione del Progetto Preliminare della Variante parziale n° 5), le cui distanze dalle altre aree perimetrate di P.R.G.C. sono inferiori quelle previste, sono consentiti ampliamenti "una tantum" del 40% della superficie utile esistente nel rispetto del rapporto di 40 q.li di peso vivo per Ha di terreno aziendale in proprietà ed in affitto (senza tener conto delle percentuali sopra specificate per quanto riguarda la proprietà e/o l'affitto), nel rispetto della distanza minimale esistente dalle altre aree perimetrate di P.R.G.C. fatte salve le distanze minime di 20 mt. dai locali di abitazione del conduttore e 50 mt. dai locali di abitazione di terzi.

Gli ampliamenti "una tantum" di allevamenti esistenti non incidono, ai fini della distanza, sulla operatività edificatoria delle aree perimetrate di P.R.G.C.

3 - Distanza da strade e confini:
tutti gli edifici dovranno distare dai confini stradali non meno di mt. 6,00;
dai confini mt 5,00 o in aderenza in caso di preesistenza o consenso documentato dei vicini con le modalità dell'art. 26, comma 2.

4 - Indice di edificazione fondiaria per le residenze rurali:
l'indice di nuova edificazione è compreso tra 0,001 mc/mq e 0,06 mc/mq, riferito all'utilizzazione degli appezzamenti della azienda agricola, secondo i disposti dell'art.25 L.R.56/77 e s.m.i.

5 - Rapporto di copertura:
per tutti gli interventi max. 30% del lotto di intervento, minimo 3.000 mq. per nuove stalle.

<u>40/4 Edifici rurali non più necessari o abbandonati di cui al punto B dell'art. 39/1</u>

Gli edifici rurali che risultano abbandonati alla data di adozione della seconda variante al P.R.G.C., ed ugualmente quelli che in qualsiasi momento siano motivatamente e provatamente dichiarati dal proprietario imprenditore agricolo non più necessari alle esigenze della propria azienda agricola, possono essere riutilizzati ad altre destinazioni, secondo le seguenti prescrizioni:

- atto di impegno notarile o d'obbligo unilaterale che per almeno 10 anni nell'azienda non saranno realizzate nuove costruzioni aggiuntive;
- a tale condizione gli edifici dichiarati "non più necessari" possono essere destinati ad usi abitativi civili, compresi quelli agrituristici nonché ad usi produttivi.

In tali edifici sono consentiti interventi di cui alle lettere A, B, C, D, L, E di cui all'art. 5 delle presenti N.d.A. ed ampliamenti della consistenza edilizia ad usi abitativi nei limiti necessari all'inserimento o al miglioramento delle attrezzature e degli impianti igienico-sanitari e al miglioramento funzionale delle unità abitative, comunque non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale esistente (25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale); tali ampliamenti concessi "una tantum", dovranno con priorità essere realizzati recuperando spazi liberi interni alla sagoma dei fabbricati esistenti nonché adeguamenti delle altezze interne dei locali alle altezze minime fissate dalle vigenti leggi in materia.

Per i nuovi edifici di cui all'art. 39 punto 39/1 lett. C devono essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art. 129, punti 9 e 12 del Regolamento Edilizio.

ART. 41 - AREA H 1 AGRICOLA INEDIFICABILE DI RISPETTO DELL'ABITATO

La Variante Strutturale al P.R.G.C. individua come H1 le aree agricole ubicate a sud, est e nord dell'abitato poste tra la prevista circonvallazione sud di piano ed il concentrico, una fascia tra la comunale per Monteu Roero e la provinciale Carmagnola-Alba e l'ampia zona a nord dello stesso tra l'area produttiva P 2B posta ad ovest del concentrico e la provinciale Casanova-Ceresole d'Alba che debbono essere mantenute allo stato di fatto.

In cartografia di Variante Strutturale al P.R.G.C la zona è delimitata tra la simbologia a tratto continuo rispetto l'area H agricola e la perimetrazione delle zone o dalla viabilità esistente o di piano.

La zona a nord dell'abitato ha anche valenza di "corridoio libero" per eventuale circonvallazione nord.

In esse sono ammessi, anche in riferimento ai piani zonali di sviluppo agricolo, tutti gli interventi rivolti alla riqualificazione ed allo sviluppo delle colture che non ne pregiudichino il valore ambientale e paesaggistico.

41/1 PRESCRIZIONI:

sono consentite le destinazioni agricole in atto.

- Per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione della seconda Variante al P.R.G.C..sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo ed ampliamento dell'infrastrutture agricole fino ad un max. del 50% della superficie coperta esistente secondo i parametri edilizi di cui all'art. 39/3 dell'area H.
- I terreni possono essere computati per la determinazione volumetrica con le stesse caratteristiche delle aree agricole H
- Sono ammessi i trasferimenti di cubatura nelle aree H e nuclei frazionali rurali previo vincolo di inedificabilità.

~~La Variante parziale n. 12 individua una nuova area Agricola H1 (per la quale valgono le disposizioni di cui sopra), compresa tra il sedime della strada provinciale 290 Ceresole - Casanova e la previsione di spostamento della stessa, di fronte all'area produttiva di completamento e riordino P2B nei pressi della Frazione Cappelli.~~

La Variante parziale 13 individua al contorno dell'area produttiva di completamento e riordino P2B, nei pressi della Frazione Cappelli, aree agricole H1 inedificabili da mantenere a prato naturale con essenze arboree ed arbustive, aventi anche la funzione di mitigazione ambientale e della percezione visiva dei volumi in progetto nell'insediamento produttivo. Come richiamato nell'art. 36, la convenzione allegata al permesso di costruire specificherà le misure di compensazione ambientale a fronte della perdita della risorsa suolo; in particolare lungo il corridoio del rio Stellone nel tratto a monte della SP 290 si prevederà di potenziare ed ampliare la vegetazione legnosa esistente, definendone la superficie e tipologia delle essenze nello studio

paesaggistico–ambientale allegato al progetto architettonico dell'intervento.
L'estremo sud-est verso il rio Stellone è occupato da un bacino di raccolta delle acque meteoriche derivanti dalle superfici impermeabili dello stabilimento (con annesso vano tecnico per le attrezzature di prelievo e pompaggio), avente la funzione di irrigazione delle aree naturali e contemporaneamente di serbatoio antincendio per l'attività produttiva (come richiesto dalla normativa di settore).
In tali aree H1 è ammessa la realizzazione di un percorso con superficie drenante per consentire l'accesso ai mezzi di lavoro che devono effettuare le opere di manutenzione delle aree e del bacino di raccolta delle acque meteoriche.

ART. 41 bis - AREA H 2 AGRICOLA PER ATTIVITA' AGRITURISTICA E FLORO-VIVAISTICA

La Variante Strutturale al P.R.G.C. individua ad est del Concentrico, in località Madonna del Pilone, lungo la strada provinciale Carmagnola-Alba e lungo la strada comunale dei Donati, un'area destinata ad attività agrituristica, da svolgersi nell'ambito del recupero della cascina esistente, e floro-vivaistica.

41/1 DESTINAZIONI AMMESSE:

- recupero edificio esistente per uso agrituristico compresa residenza per la conduzione delle attività svolte
- attrezzature agricole quali tettoie, depositi, serre, escluse stalle, fatta eccezione per quelle a scopo didattico di piccole dimensioni, con capi di grandi dimensioni non superiori complessivamente a 30 e capi di piccole dimensioni non superiori complessivamente a 60, in entrambi i casi esclusi i capi nati e in periodo di svezzamento
- allestimento percorsi didattici e ludici debitamente attrezzati ecc.
- strutture per esposizione e vendita prodotti agricoli e di vivaio aziendali
- attività di acquacoltura a scopi didattici

41/2 INTERVENTI AMMESSI:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamenti per edificio esistente
nuove costruzioni accessorie e complementari su area attualmente libera

38/3 PARAMETRI EDILIZI:

1 - Altezza degli edifici:
max. mt. 8,00 per attrezzature connesse alla conduzione del fondo con obbligo, ad esclusione delle serre, di realizzarle in ampliamento dell'edificio esistente sul lato opposto alla strada provinciale.
max. mt. 5,00 per strutture accessorie e complementari su area attualmente libera
2 - Distanza tra fabbricati:
10,00 mt.; aderenza per ampliamenti
3 - Distanza da strade e confini:
dai confini stradali minimo mt. 10,00 da strada comunale;
minimo mt. 20,00 da strada provinciale
dai confini minimo mt. 5,00
4 - Rapporto di copertura:
esistente; incremento massimo di 500 mq. di superficie coperta complessiva per attrezzature connesse alla conduzione del fondo e per strutture accessorie e complementari
5 – Superficie utile per le stalle: come da art. 39/3, comma 8°
6 – Distanze minime per le stalle:
20 mt. dai locali di abitazione del conduttore
50 mt. dai locali di abitazione di terzi.

E' ammessa la realizzazione massima, a servizio dell'attività, di due unità abitative per provate necessità dell'imprenditore agricolo a titolo principale e/o personale salariato, comunque non superiori complessivamente a mq. 200 di superficie utile da reperirsi all'interno del fabbricato esistente.

Reperimento spazi a parcheggio non inferiore a 5 mq. per il numero massimo di fruitori da dimostrarsi con specifico elaborato annesso alla richiesta dell'atto assentivo comunale.

Per il recupero dell'edificio esistente, per il suo ampliamento e per le strutture accessorie e complementari devono prevedersi particolari costruttivi tipici della zona con facoltà dell'Amministrazione di imporre particolari costruttivi di finitura (serramenti, intonaci, zoccolature, tinteggiature, ecc.).

Ove l'Amministrazione ritenesse troppo impattanti sull'ambiente i nuovi edifici devono prevedersi opere di mitigazione visiva che dovranno essere attuate con barriere arboree o arbustive autoctone di altezza tale da conseguire un efficace mascheramento.

E' facoltà dell'Amministrazione, in sede di richiesta di intervento edilizio richiedere "rendering" per verificare la mitigazione visiva.

La realizzazione di nuovi accessi dalla viabilità dovrà essere preventivamente concordata con gli enti preposti. Non sono comunque consentiti nuovi accessi diretti dalla strada provinciale n. 10 per Carmagnola; l'accessibilità all'area sia garantita dalla strada comunale dei Donati oppure utilizzando l'accesso alla cascina esistente nella perimetrazione dell'area stessa.

ART. 41 ter - AREA H 3 AGRICOLA DELLA RETE NATURA 2000 (Siti di interesse comunitario – SIC e Zona di salvaguardia dei Boschi e delle Rocche del Roero)

La Variante Strutturale al P.R.G.C. individua come H 3 le aree agricole della Rete Natura 2000, ubicate nella zona nord del territorio comunale, suddivise in tre perimetrazioni rispettivamente in prossimità delle località Palermo, cascina Baracche e cascina Colombero, in recepimento di analoghe perimetrazioni classificate come aree della Rete Natura 2000 (Siti di interesse comunitario – SIC codice IT1110051 Peschiere e Laghi di Pralormo -) che debbono essere mantenute allo stato di fatto.

In esse sono ammessi, per l'interesse conservazionistico che rivestono, interventi che non compromettano il raggiungimento degli obiettivi di tutela e che non alterino le caratteristiche naturalistiche-ambientali e le tendenze evolutive naturali.

41/1 PRESCRIZIONI:

Sono consentite le destinazioni agricole in atto.

- Per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Strutturale al P.R.G.C..sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con Permesso di Costruire
- Per gli ampliamenti e per le nuove costruzioni agricole di cui all'art. 39 N.d.A. il Permesso di Costruire è subordinato ai relativi pareri degli organi preposti
- I terreni possono essere computati per la determinazione volumetrica con le stesse caratteristiche delle aree agricole H
- Sono ammessi i trasferimenti di cubatura nelle aree H e nuclei frazionali rurali previo vincolo di inedificabilità.

Sono esclusi gli interventi suscettibili di determinare, aggravare o consolidare significative alterazioni allo stato dei luoghi o di singole risorse di interesse naturalistico, paesaggistico o culturale o interferenze con il reticolo idrografico superficiale e con le falde sotterranee.

E' fatto divieto di apertura cave e discariche di rifiuti, di inerti e di qualsiasi materiale.

Per le peschiere si fa espresso riferimento alle norme dell'art. 43 delle presenti N.d.A.

I progetti degli interventi suscettibili di determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati dal SIC devono essere sottoposti a procedura di Valutazione d'Incidenza, ai sensi dell'art. 5 del SPR 357/97 e s.m.i. e dell'art. 43 della L.R. 19/09.

Nella Zona di salvaguardia dei Boschi e delle Rocche del Roero, come individuata sulla cartografia di PRGC, devono essere perseguite le finalità stabilite dagli artt. 52 bis e 52 ter della L.R. n. 19 del 29 giugno 2009 e s.m.i.; inoltre devono essere rispettate le misure di salvaguardia in vigore a seguito dell'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale.

ART. 42 - NORME PARTICOLARI DI INTERVENTO NELL'AREA H, NEI NUCLEI FRAZIONALI RURALI E AREA H 1

Gli insediamenti produttivi e civili, possono essere concessi soltanto se dotati di allacciamenti efficienti ai pubblici servizi, ovvero se gli interessati si impegnino a realizzarli nei tempi e nei modi indicati dal Comune.

Il presupposto per il rilascio dei Permessi di Costruire per gli interventi, fatto salvo il caso che le presenti norme ne facciano espresso divieto, é la dimostrazione dell'esistenza dell'azienda agricola e cioè di un complesso di beni e di attività organizzato ai fini della produzione agricola attuata mediante la coltivazione dei fondi, la silvicultura, l'allevamento e le attività connesse.

L'entità dei volumi edilizi abitativi civili e produttivi di cui sopra, in aziende agricole attive, deve essere giustificata da una analisi economica complessiva dell'azienda e dei suoi prevedibili sviluppi.

I Permessi di Costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:

a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9/5/75 n° 53 e 10/5/76 n° 352 e delle leggi regionali 12/5/75 n° 27 e 23/8/82 n° 18 anche quali soci di cooperative;
b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lett. a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale, ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L. R. 12/10/78 n° 63 e s. m. i. e della lett. m) del secondo comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i. che hanno residenza e domicilio nella sede dell'azienda interessata.

Tutti i Permessi di Costruire per gli interventi consentiti nell'area H, nuclei frazionali rurali e H1 sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

I Permessi di Costruire sono rilasciati a titolo gratuito per i richiedenti i cui all'art. 9 primo comma lettera a) L. 10/1977 mentre sono onerose negli altri casi.

Per le modalità di rilascio dei Permessi di Costruire, il mutamento delle destinazioni d'uso ecc. si richiamano, in quanto applicabili, le norme dell'art.25 L.R. 56/77 e s.m.i..

Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione della seconda variante al P.R.G.C., non legati all'attività agricola, è ammesso l'incremento "una tantum" del 20% della superficie utile lorda residenziale esistente, comunque ammessi 25 mq utili, nonché gli interventi di cui all'art. 5 delle presenti norme lettere A, B, C, D ed E nel rispetto delle caratteristiche edificatorie dell'area.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine rurale, devono essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art. 129, punti 9 e 12 del Regolamento Edilizio.

E' ammessa la costruzione di edifici ad uso ricovero di attrezzature agricole su provate

necessità che dovranno essere giustificate dalla proprietà e continuità di conduzione del fondo

Gli edifici, in ragione di uno per fondo in conduzione, avranno dimensioni massime di 20 mq. lordi con sporgenze della copertura non superiori a 1,00 mt.; altezza massima interna utile di mt. 2,50, altezza massima di mt. 2,50 all'intradosso e mt. 3,00 al colmo da misurarsi in riferimento al piano di campagna preesistente; consentita unica apertura (porta) e finestra di dimensione non superiore a 1 (un) mq. e nel rispetto degli altri parametri edilizi.

I particolari costruttivi dovranno rispettare quelli caratteristici della zona di intervento con particolare riferimento a locali tradizionali esistenti.

Il Permesso di Costruire rilasciato a imprenditori agricoli non a titolo principale è oneroso e non costituisce titolo per ottenere gli allacciamenti ai pubblici servizi, esso è subordinato a specifico vincolo per gli usi previsti e alla continua presenza di una superficie coltivata di almeno 1.000 mq.

Per gli impianti produttivi ricadenti nella zona H e nei nuclei frazionali rurali, anche se non individuati nelle tavole della seconda variante al P.R.G.C., sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia ed ampliamenti, anche con più richieste, fino ad un massimo del 50% della superficie utile esistente nel rispetto delle caratteristiche edificatorie dell'area entro un massimo del 50% della superficie del lotto.

Nella B.ta Borretti per l'ambito siglato con lettera I gli interventi, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, devono attuarsi con Permesso di Costruire Convenzionato che comporta la cessione della superficie prevista per allargamento stradale e per area a servizi come indicato in cartografia ai sensi dell'art. 49 , 5^ comma L.R. 56/77 e s.m.i.

Si richiamano le limitazioni d'uso ed i prevalenti vincoli di inedificabilità previsti per le aree H1 dal precedente art. 41.

ART. 43 - CAVE E PESCHIERE

L'esercizio delle attività estrattive è consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore, fatta salva la necessità della Concessione relativa agli impianti di costruzioni complementari necessari all'attività estrattiva.

Le peschiere, sono considerate esclusivamente al servizio dell'attività agricola, dovranno essere recintate e convenientemente segnalate per la tutela della pubblica incolumità come richiesto dalla vigente normativa.

L'eventuale rimozione degli alberi lungo la riva non deve tradursi in taglio sistemico ma deve essere tale da mantenere gli alberi ad alto fusto o garantirne, se ammalorati, la loro sostituzione.

Non potranno in alcun caso essere utilizzate come discariche sia di rifiuti solidi che liquidi, né per altre attività incompatibili.

Tutti gli interventi relativi alle peschiere ed ai terreni immediatamente attigui quali costruzioni di nuove strade, opere di mantenimento od il riempimento della peschiera stessa o di una parte di essa, sono soggetti a Permesso di Costruire, in seguito a parere preventivo della Commissione Edilizia.

Per gli invasi più importanti ancora esistenti alla data dell'adozione della Variante Strutturale e rappresentati dal catasto di impianto del 1898, che evidenzia le peschiere storiche presenti sul territorio comunale, è fatto divieto di procedere all'interramento parziale o totale.

Tale Permesso di Costruire sarà rilasciato solo in seguito alla presentazione di una dettagliata relazione descrittiva dell'intervento che si intende realizzare.

La suddetta documentazione concorrerà a formare l'archivio documentario del Comune.

Per la realizzazione di invasi e bacini artificiali si richiamano i disposti della L.R. 4/6/1991 n. 23.

Per gli invasi e bacini artificiali di maggiori dimensioni esistenti sul territorio agricolo, si richiamano anche i vincoli ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 previsti dal precedente art. 18.5.

Capitolo 4° AREE PER SERVIZI

ART. 44 - AREE AFFERENTI GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Tali aree rappresentano la dotazione di aree per attrezzature e servizi sociali assicurata dalla Variante Strutturale al P.R.G.C. ai sensi del punto 1 dell'art.21 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. e sono destinate ad ospitare attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti od in progetto.

La localizzazione e l'estensione di tali aree è indicata nelle tavole di piano in forma definita come semplice definizione di quantità

Le aree destinate o confermate a servizi sociali ed attrezzature pubbliche a livello comunale sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione insediata in ordine alle funzioni pubbliche della vita associativa sulla base dei parametri dell'art. 21 della L.U.R. n° 56.

44/1 DESTINAZIONI AMMESSE:

sono individuate nell'apposita cartografia di piano con sigla alfanumerica:
S 1 - area per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
S 2 - area per spazi pubblici di interesse comune;
S 3 - area per spazi pubblici a parco, gioco e sport;
S 4 - area per parcheggi pubblici;

44/2 INTERVENTI AMMESSI:

In tali aree gli interventi di norma avranno carattere di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione degli edifici esistenti.

Le consistenze di nuova edificazione consentite in queste aree sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti in materia.

Gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti sono consentite in ordine ad analoghe motivazioni.

Specificatamente per gli edifici nell'area S2 adiacente all'area S1 per l'istruzione del preobbligo, di cui al 4° comma dell'art.28, è ammesso un incremento max. del 20% della superficie coperta e del volume riferito alla totalità dei fabbricati esistenti, nel rispetto di 5,00 mt. min. di distanza da confini di terzi o aderenza in presenza di assenso del vicino.

L'area S 3 per spazi pubblici a parco, gioco e sport; individuata sulla cartografia della Variante strutturale n. 3 (Tavola n. 2 – Concentrico) come modifica n. 18, non può avere nuovi accessi diretti dalla strada provinciale n. 10 per Carmagnola, ma unicamente dalla

strada vicinale per Caramagna. Inoltre la realizzazione dell'area non deve determinare interferenze con il flusso di traffico nella vicina rotatoria.

L'ampliamento dell'area S4 per parcheggi pubblici a servizio del Cimitero in Borgata Cappelli deve usufruire di un innesto sulla strada provinciale la cui soluzione progettuale dovrà essere concordata ed autorizzata dall'Ufficio Tecnico Provinciale. La realizzazione e cessione al Comune del parcheggio è a carico della Ditta proprietaria del sedime e del vicino insediamento produttivo, con le modalità stabilite nella convenzione tra il Comune e la Ditta, relativa all'attuazione dell'insediamento produttivo stesso. Sono prescritti i seguenti interventi: pavimentazione realizzata preferibilmente con tecniche e materiali (autobloccanti e prato armato) che non comportano aumento del livello di impermeabilizzazione del suolo; realizzazione di un filare continuo lungo la SP290 (lato Sud e lato nord rispetto alla limitrofa area cimiteriale) ed una fascia di vegetazione arboreo-arbustiva ad impronta naturalistica nel tratto che costeggia il rio Stellone, con specie autoctone tipiche della vegetazione potenziale dell'area d'intervento (Querco-Carpineto), utilizzando esemplari arborei a pronto effetto di medio sviluppo all'impianto e esemplari arbustivi di piccole dimensioni all'impianto; preliminarmente alle attività di scavo, dovrà essere asportato lo strato di terreno agrario e depositato durante la fase di cantiere secondo modalità tali da consentirne il mantenimento della fertilità, dovrà essere riutilizzato nell'ambito della sistemazione finale dell'intervento nelle aree mantenute permeabili; dovrà essere concordata con il Comune la modalità di riutilizzo di eventuali quantitativi in esubero del predetto strato di terreno agrario; l'impianto di illuminazione esterna dovrà essere conforme alla Norma "N I 10819 – Requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso (1999) - Zona 1".

44/3 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

Gli interventi su queste aree sono attuati, di norma, direttamente dall'Amministrazione Comunale previa formazione di piano tecnico esecutivo di cui all'art.47 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.. Le aree a servizi possono anche essere realizzate da privati.

Quando le aree di cui al presente articolo siano comprese in un piano urbanistico esecutivo, è ammessa su queste la realizzazione delle attrezzature dei servizi direttamente da parte degli operatori privati a condizione che sia stipulata una apposita convenzione in cui sia prevista:

A) la cessione al Comune dell'area e delle attrezzature realizzate;
B) i tempi, le modalità e i costi di esecuzione delle attrezzature e la qualità progettuale delle stesse.

In tal caso il costo di realizzazione degli impianti andrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti dal Concessionario e determinati a norma dell'art. 5 della Legge 28 gennaio 1977, n°10 e s.m.i..

44/4 NORME PARTICOLARI PER LE AREE A SERVIZI:

Quando le aree del presente articolo siano comprese in uno strumento urbanistico esecutivo tra quelli elencati nel precedente art.10 queste concorrono, unitamente a tutte quelle comprese nello strumento urbanistico stesso, a determinare le quantità edificabili

nei casi in cui la Variante Strutturale al P.R.G.C. determini l'indice di edificabilità territoriale per l'area operativa in cui queste sono collocate; nel caso in cui la Variante Strutturale al P.R.G.C. determini solo l'indice fondiario, si applica tale indice alla superficie fondiaria dell'area interessata dall'intervento.

In entrambi i casi le aree per attrezzature e servizi sono dismesse al Comune per entrarne a far parte del suo patrimonio indisponibile e per essere destinate agli usi ammessi.

Quando le aree di cui al presente articolo sono individuate nelle tavole della seconda variante del P.R.G.C. in forma planimetrica definita in ambiti soggetti a S.U.E. é possibile, in sede di strumento urbanistico esecutivo, modificare la loro esatta localizzazione per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione delle aree e degli edifici, ferme restando però le quote complessive di spazio assegnato a ciascun tipo di servizio o attrezzatura nell'ambito interessato.

Quando, al contrario, tali aree sono indicate dalle tavole della seconda variante al P.R.G.C. in forma indefinita mediante semplice definizione qualitativa e/o quantitativa, la loro esatta localizzazione e forma è demandata alla fase progettuale dello strumento urbanistico esecutivo stesso.

Dovrà essere in ogni caso assicurata la massima fruibilità pubblica delle aree individuate negli ambiti di S.U.E..

Ove non meglio specificato, le quantità minime da riservare per aree ed attrezzature a servizi in sede di strumento urbanistico esecutivo, devono complessivamente rispettare gli standards urbanistici di cui al precedente articolo 7 e ragguagliati ad un numero di abitanti teorici del piano esecutivo calcolato secondo i criteri di cui al precedente art.6.

La dotazione minima di aree per servizi è pari a 25 mq. abitante di cui 2,5 mq. abitante per parcheggio pubblico sarà reperita in loco e fino ad un massimo di 22,5 mq. sarà, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, monetizzata al fine di reperire pari superficie in aree per servizi previsto dallo Strumento Urbanistico.

Le aree a servizi S3 e S4 che ricadono in aree di classe IIIA (aree esondabili) risultano inedificabili.

ART. 45 - AREE AFFERENTI LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Queste aree, nella quantità e qualità stabilite dall'art. 7 punto B delle presenti N.d.A., rappresentano la dotazione di aree assicurate dalla Variante Strutturale al P.R.G.C. per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi esistenti e previsti.

Per quanto non meglio specificato vale, in quanto applicabile, tutto quanto previsto al precedente art.44.

45/1 DESTINAZIONI D'USO:

- parcheggi pubblici per autovetture e automezzi in genere
- verde ed attrezzature sportive
- centri e servizi sociali collegati alle attività produttive
- mense, infermerie ed attrezzature collettive varie collegate alla funzione propria delle relative aree operative, ivi comprese le centrali telefoniche della S.I.P. o Enel.

Per le nuove edificazioni sulle predette aree, valgono di norma i parametri edilizi delle aree in cui essi ricadono, fatti salvi i poteri di deroga di cui all'art. 47.

Nelle aree P 2 e P 3, i servizi, nelle quantità di legge, sono da reperirsi in adiacenza alle strade esistenti e/o previste, con facoltà, per esigenze dell'Amministrazione Comunale, di monetizzarle parzialmente fino ad un massimo del 50%.

Nel caso di parcheggi pubblici in adiacenza a strade provinciali dovranno essere previste soluzioni progettuali con unico accesso/uscita.

Gli spazi a servizi S4 e S5 nelle aree P2B e P3 del Concentrico devono essere individuati come in cartografia della Variante Strutturale per quelli adiacenti la strada provinciale Carmagnola-Alba e lungo la comunale Carmagnola-Ceresole d'Alba mentre quelli interni agli ambiti di intervento possono avere diversa disposizione purchè adiacenti la viabilità interna.

Per l'ambito P2B ubicato lungo la comunale del Pautasso reperimento di area a servizi S5 come indicato in cartografia o, per pari superficie, anche con altra ubicazione lungo la viabilità rettificata.

L'area a servizi S5 nei pressi del cimitero della Frazione Cappelli è destinata ad attrezzature sportive private assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione tra il Comune e la Ditta proprietaria del sedime e del vicino insediamento produttivo. L'area a servizi è da considerarsi aggiuntiva rispetto allo standard urbanistico, fissato dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., che compete allo stesso insediamento.
La realizzazione della struttura e la sua gestione è a carico della Ditta proprietaria. Dovranno inoltre essere realizzati: un filare continuo lungo la SP290 (lato nord del rio Stellone), una fascia di vegetazione arboreo-arbustiva ad impronta naturalistica nel tratto che costeggia il predetto rio Stellone, interventi di sistemazione a verde interne all'area,

con specie autoctone tipiche della vegetazione potenziale dell'area d'intervento (Querco-Carpineto), utilizzando esemplari arborei a pronto effetto di medio sviluppo all'impianto e esemplari arbustivi di piccole dimensioni all'impianto; preliminarmente alle attività di scavo,dovrà essere asportato lo strato di terreno agrario e depositato durante la fase di cantiere secondo modalità tali da consentirne il mantenimento della fertilità, dovrà essere riutilizzato nell'ambito della sistemazione finale dell'intervento nelle aree mantenute permeabili, fatto salvo la possibilità di riutilizzo di eventuali quantitativi in esubero in altre zone previo accordo con il Comune; dovrà essere previsto un serbatoio per la raccolta delle acque meteoriche da utilizzarsi per l'irrigazione delle aree verdi e/o per la manutenzione ordinaria delle aree destinate agli impianti sportivi; l'impianto di illuminazione esterna dovrà essere conforme alla Norma "N I 10819 – Requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto del flusso luminoso (1999) - Zona 1".

ART. 46 - IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti tecnologici (cabine, stazioni per le trasformazioni dell'energia elettrica, impianti telefonici), per la loro caratteristica di opere di urbanizzazione e di servizio degli insediamenti, possono essere autorizzati anche al di fuori dei parametri edilizi urbanistici fissati per le aree di intervento in cui ricadono, fatto salvo il rispetto dei seguenti limiti di distanza:

- distanze tra fabbricati:
  10.00 mt. o aderenza in caso di pareti cieche confrontantesi
- distanza da confini:
  ribaltamento pari a 1/2 dell'altezza dell'impianto tecnologico o in aderenza nel caso di cui sopra
- per le cabine e stazioni elettriche devono inoltre essere rispettate le distanze stabilite dai D.P.C.M. 8 luglio 2003 e D.M. 29 maggio 2008.

La costruzione in aderenza a fabbricati preesistenti o a confine è ammessa solo nel caso in cui gli edifici esistenti abbiano un'altezza pari o superiore all'altezza dell'edificio in progetto.

- distanza da strade:
  quelle fissate per l'area in cui ricadono nel rispetto delle previsioni di viabilità e degli allineamenti preesistenti.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere il ricorso a tipologie e soluzioni tecniche che favoriscano l'inserimento degli impianti nel contesto ambientale.

CAPO 5° NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 47 - DEROGHE

Con riferimento agli artt. 41 ter e 41 quater dalla legge n° 1150/42, integrati dalla legge n° 765/67, è previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente agli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con la osservanza dei disposti dell'art. 3 della legge n° 1357/55 e di quanto precisato alla C.P.G.R. 30/12/1991 n° 21/URE.

ART. 48 - DESTINAZIONE D'USO IN CONTRASTO

Le attività svolte in contrasto con le destinazioni d'uso correnti e compatibili delle aree, devono nel tempo trasferirsi nelle zone di pertinenza.

Per i fabbricati che ospitano attività in contrasto, se non diversamente normati, sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria.

ART. 49 - TRANSITORIETA' DELL'USO DEL SUOLO

Nelle aree destinate ad attrezzature pubbliche ed agli impianti di interesse generale, fino a quando non si proceda alla acquisizione del suolo è ammesso l'uso per scopi agricoli.

Gli edifici esistenti in dette aree possono essere conservati con la destinazione originaria.

Per gli edifici suddetti saranno ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo per quelli esistenti nel centro storico per i quali sono consentiti anche interventi di restauro e risanamento conservativo.

ART. 50 - MODIFICHE E VARIANTI ALLE PREVISIONI DEL P.R.G.C.

Il Comune potrà disporre il tracciato definitivo delle strade previste dal P.R.G.C. in accordo con altri Enti interessati e coerentemente agli strumenti urbanistici generali.

I tracciati definitivi possono subire lievi variazioni conseguenti alla loro progettazione esecutiva, dando comunque luogo a fasce di rispetto della stessa ampiezza della fascia originaria.

Dette variazioni non costituiscono comunque varianti al Piano nei casi di cui all'art.

17, comma 8 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le delimitazioni degli ambiti normativi e delle aree non eventualmente coincidenti con le suddivisioni delle particelle catastali individuate in mappa o con elementi naturali quali strade esistenti, rii, greti di fiumi e torrenti, ecc. individuabili senza difficoltà, possono subire variazioni planimetriche in sede di strumento urbanistico esecutivo.

Tali variazioni sono limitate al solo perimetro degli ambiti di S.U.E. in conformità a quanto consentito al comma 8°, lett. c, art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

ART. 51 - ENTRATA IN VIGORE DELLA VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.

La Variante Strutturale al P.R.G.C. entra in vigore con l'emanazione della deliberazione da parte della Giunta Regionale di approvazione.

A decorrere dalla data della deliberazione di adozione da parte del Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia previste dallo art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i.

ART. 52 - NORMA TRANSITORIA E FINALE

A seguito dell'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio, avvenuto con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 25/07/2018 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 3 del 17/01/2019, valgono le prescrizioni fissate nello stesso e precisamente nell'Allegato A e nell'Allegato B.

ART. 53 - NORMA GENERALE

Qualsiasi norma potestativa anche in modifica delle attuali norme emanate dallo Stato e Regione si intenderà automaticamente recepita dalle presenti norme di attuazioni e prevarrà su queste in caso di contrasto.

Allegati - TABELLE RIASSUNTIVE DI ZONA

Avvertenza: la lettura delle tabelle non può essere fatta indipendentemente dal testo delle N.d.A.
In caso di dubbio interpretativo o di incompletezza, prevale quanto disposto nell'articolato.

AREA: DI INTERESSE AMBIENTALE E DI RECUPERO (NUCLEO STORICO)	SIGLA: R 1

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE mq 123.600
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA mq ----
3) ABITANTI ESISTENTI N. 193
4) ABITANTI PREVISTI N. 41 (1)
5) ABITANTI TOTALI N. 234

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: Residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio. (2)
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE: Industriali, artigianali non di servizio , agricole.
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI: Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, ampliamenti (3), Demolizione e ricostruzione (4)
9) MODALITA' DI INTERVENTO : Permesso di Costruire P.di R. /S.U.E
10) TIPOLOGIA : Esistente

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA mc/mq attuale (5) (6)
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX mq/mq " (5) (6)
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN. m " (5) (6)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI m esistente (6)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO mq ----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX m esistente (6)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN m " (6)

NOTE:(1) Derivanti da interventi di recupero
(2) Vedi art. 28 N.d.A.
(3) Secondo le classi di intervento di cui all'art. 28 delle N.d.A,
(4) In ambiti cartograficamente individuati
(5) Vedi art. 28 e 44/2 per interventi su edifici in area S1 per istruzione del preobbligo ed adiacente S2 di interesse generale
(6) Ammessi incrementi del 20 % "una tantum" della superficie utile residenziale esistente (vedi art. 28 delle N.d.A,)
- Nella cartografia di PRG in scala 1.000 sono indicati i tipi di intervento ammessi.

AREA: DA MANTENERE ALLO STATO DI FATTO	SIGLA: R 2

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	85.764
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	----
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	266
4) ABITANTI PREVISTI	N.	----
5) ABITANTI TOTALI	N.	266

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Residenziale, direzionale, commerciale , ricettivo, artigianato di servizio.
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE : Industriali, artigianali non di servizio agricole, supermercati, supermercati, ipermercati, centri commerciali e simili
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI : Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, ampliamenti.
9) MODALITA' DI INTERVENTO : Permesso di Costruire.
10) TIPOLOGIA : Esistente.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	attuale o 0,70 (1)
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	attuale o 25 % (1)
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	esistente, 5,00 o aderenza (2)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	esistente o 6,00
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	esistente - 7,50 (2 p.f.t.) (1)
17)DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	esistente o 10,00 (3)

NOTE:(1) In caso di ampliamento.
(2) In presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino (con le modalità dell'art. 26, comma 2) e art. 31 N.d.A.).
(3) In caso di demolizione e ricostruzione.
- Ammessi incrementi del 20% della superficie utile residenziale esistente.
- Verde privato 30% della superficie del lotto e dove indicato in cartografia (vedi art. 22 e 31 N. d. A.)
- Parcheggio privato nella misura di1 mq. ogni 10 mc. (vedi art.7 N.d.A.)

AREA: DA MANTENERE ALLO STATO DI FATTO (AREA I.A.C.P.)	SIGLA: R 2A

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	7.200
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	----
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	29
4) ABITANTI PREVISTI	N.	----
5) ABITANTI TOTALI	N.	29

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Residenziale.
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE : Tutte le altre.
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI : Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia.
9) MODALITA' DI INTERVENTO : Permesso di Costruire.
10) TIPOLOGIA : Esistente.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	attuale
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	attuale
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	attuale
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	attuale
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	esistente
17)DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	esistente

NOTE:

AREA: DI COMPLETAMENTO	SIGLA: R 3

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	305.164
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	32.905
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	787
4) ABITANTI PREVISTI	N.	202
5) ABITANTI TOTALI	N.	989

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio.
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE: Industriali, artigianali non di servizio agricole, supermercati, ipermercati, centri commerciali e simili
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI : Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, completamenti con nuove costruzioni.
9) MODALITA' DI INTERVENTO :Permesso di Costruire, Permesso di Costruire convenzionato.
10) TIPOLOGIA : Isolata, abbinata o a schiera.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,70/ 0,90(1)/ 0,40(2) 0,70(7)/ 0,66(8)
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	25 %
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 o aderenza (3)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	6,00 (4)(5)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t.)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00 o aderenza (1)
18) INDICE DI EDIF. TERRITORIALE	mc/mq	0,70 (6)-(9)

NOTE:(1) Per lotto su via Ricciardo siglato con lettera A (vedi art. 32 N. d. A.)
(2) Per lotto su via San Rocco siglato con lettera B
(3) In presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino (con le modalità dell'art. 26, comma 2).
(4) Fatte salve maggiori distanze individuate in cartografia di P.R.G.C.
(5) Vedi art. 32 per edifici su via Martiri tra Ambito E e Nucleo Storico
(6) Per Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato siglati con lettere D-E-F-G-H-N (vedi art. 32 N. d. A.)
(7) Per lotto su Via Pautassi siglato con lettera C vedi prescrizione puntuale all'art. 32.
(8) Per lotto su via Carmagnola siglato con lettera M
(9) Per area soggetta a Permesso di costruire convenzionato siglato con lettera N
- Verde privato 30% della superficie del lotto (vedi art. 22 N. d. A.)
- Parcheggio privato nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. (vedi art. 7 N. d. A.)

AREA: DI NUOVO IMPIANTO	SIGLA: R 4

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	28.700
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	---
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	10
4) ABITANTI PREVISTI	N.	131
5) ABITANTI TOTALI	N.	141

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio.
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE : Industriali, artigianali non di servizio, agricole.
8)TIPI DI INTERVENTO AMMESSI : Nuove costruzioni.
9) MODALITA' DI INTERVENTO : Obbligo di piano esecutivo convenzionato(P.E.C.)
10) TIPOLOGIA : Isolata, abbinata, a schiera.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. TERRITORIALE	mc/mq	0,55
12) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,70
13) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	25 % del lotto
14) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00
15) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	6,00
16) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	Ambiti come da cartografia
17) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t.)
18) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00; m 20,00 da lavorazione carni (PL) (1)

NOTE: (1) Vedi art. 33/3 N.d.A.
- Vedi art. 33 e 44 N.d.A. per sedimi stradali e spazi a servizi
- Verde privato 30% della superficie del lotto (vedi art. 22 N. d. A.)
- Parcheggio privato nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. (vedi art. 7 N. d. A.)

Per l'area situata nel Capoluogo su Via carmagnola e via Pautassi vedi prescrizione puntuale all'art.33

AREA: DI NUOVO IMPIANTO (ATTUATA)	SIGLA: R 4A

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	36.400
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	---
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	164
4) ABITANTI PREVISTI	N.	---
5) ABITANTI TOTALI	N.	164

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio.
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE : Industriali, artigianali non di servizio, agricole.
8)TIPI DI INTERVENTO AMMESSI : Nuove costruzioni.
9) MODALITA' DI INTERVENTO : Obbligo di piano esecutivo convenzionato(P.E.C.)
10) TIPOLOGIA : Isolata, abbinata, a schiera.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. TERRITORIALE	mc/mq	0,55
12) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,70
13) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	25 % del lotto
14) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00
15) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	6,00
16) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	Ambiti come da cartografia
17) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t.)
18) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00

NOTE: - P.E.C. attuati secondo le convenzioni adottate
- Vedi art. 33 per spazi a servizi
- Verde privato 30% della superficie del lotto (vedi art. 22 N. d. A.)
- Parcheggio privato nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. (vedi art. 7 N. d. A.)

AREA: DI NUOVO IMPIANTO	SIGLA: R 4C

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	21.588
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	---
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	---
4) ABITANTI PREVISTI	N.	92
5) ABITANTI TOTALI	N.	92

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio.
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE : Industriali, artigianali non di servizio, agricole.
8)TIPI DI INTERVENTO AMMESSI : Nuove costruzioni.
9) MODALITA' DI INTERVENTO : Obbligo di piano esecutivo convenzionato(P.E.C.)
10) TIPOLOGIA : Isolata, abbinata, a schiera.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. TERRITORIALE	mc/mq	0,55
12) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,90
13) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	25 % del lotto
14) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00
15) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	6,00
16) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	Ambiti come da cartografia
17) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t.)
18) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00

NOTE: - Vedi art. 33 e 44 N.d.A. per sedimi stradali e spazi a servizi
- Verde privato 30% della superficie del lotto (vedi art. 22 N. d. A.)
- Parcheggio privato nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. (vedi art. 7 N. d. A.)

AREA: DI NUOVO IMPIANTO	SIGLA: R 4D

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	5.300
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	---
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	---
4) ABITANTI PREVISTI	N.	32
5) ABITANTI TOTALI	N.	32

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio.
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE : Industriali, artigianali non di servizio, agricole.
8)TIPI DI INTERVENTO AMMESSI : Nuove costruzioni.
9) MODALITA' DI INTERVENTO : Demolizione strutture produttive esistenti ed obbligo di piano esecutivo convenzionato(P.E.C.)
10) TIPOLOGIA : Isolata, abbinata, a schiera.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. TERRITORIALE	mc/mq	0,70
12) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,90
13) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	25 % del lotto
14) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00
15) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	6,00
16) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	Ambiti come da cartografia
17) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t.)
18) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00

NOTE: - Vedi art. 33 N.d.A. per modalità attuative
- Vedi art. 33 e 44 N.d.A. per sedimi stradali e spazi a servizi
- Verde privato 30% della superficie del lotto (vedi art. 22 N. d. A.)
- Parcheggio privato nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. (vedi art. 7 N. d. A.)

AREA: INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DA MANTENERE IN LOCO	SIGLA: P 1

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	12.900
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	12.900
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	5
4) ABITANTI PREVISTI	N.	---
5) ABITANTI TOTALI	N.	5

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Piccola industria , artigianato, attività commerciali di prodotti aziendali e residenze connesse.
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE : Attività produttive nocive .
8)TIPI DI INTERVENTO AMMESSI : Manutenzione ordinaria e straordinaria , ristrutturazioni ed ampliamenti impianti esistenti.
9) MODALITA' DI INTERVENTO : Permesso di Costruire.
10) TIPOLOGIA : Isolata o continua.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	----
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	50 %
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 o aderenza (1); attuale
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	attuale; 10,00 – 30,00 (2)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	esistente
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00; attuale

NOTE: (1) In presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino (con le modalità dell'art. 26, comma 2)
(2) Da tracciato circonvallazione di piano
- Ammesse max due unità abitative per ogni impianto produttivo non superiore complessivamente a 200 mq. di superficie utile in unico edificio.
- Vedi art. 7 N.d.A. per aree a servizi

AREA: INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO E RIORDINO	SIGLA: P 2 A

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	77.194
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	69.928
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	27
4) ABITANTI PREVISTI	N.	8
5) ABITANTI TOTALI	N.	35

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Piccola industria , artigianato, attività commerciali e residenze connesse.
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE : Attività produttive nocive .
8)TIPI DI INTERVENTO AMMESSI : Nuovi impianti , ristrutturazioni , manutenzione ordinaria e straordinaria , ampliamenti .
9) MODALITA' DI INTERVENTO : Permesso di Costruire.
10) TIPOLOGIA : Isolata o continua.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	----
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	50 %
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	10,00 fatte salve maggiori distanze stabilite in cartografia
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	---
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t. residenziali) 8,00 (*) (produttivi)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00

NOTE: - Ammesse max due unità abitative per ogni impianto produttivo non superiore complessivamente a 200 mq. di superficie utile in unico edificio.
- Vedi art. 36 e 45 N.d.A. per aree a servizi e mitigazione visiva
(*) Fatti salvi interventi di ampliamento su edifici di H. sup. a mt. 8.00 (per cui valgono le altezze in atto con possibilità di inserimento delle sovrastrutture tecniche necessarie)
Per parte dell'area P2A posta ad est del Concentrico lungo la Prov. Carmagnola-Alba, ricadente nella classe IIIB-2, si richiamano le opere di riassetto preliminari ad ogni intervento edilizio

AREA: INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO E RIORDINO	SIGLA: P 2 B

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	**236.782**	~~226.385~~
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	**199.465**	~~189.068~~
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	5	
4) ABITANTI PREVISTI	N.	28	
5) ABITANTI TOTALI	N.	33	

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Piccola industria , artigianato, attività commerciali e residenze connesse.
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE : Attività produttive nocive come precisato all'art. 35/1
8)TIPI DI INTERVENTO AMMESSI : Nuovi impianti , ristrutturazioni , manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamenti.
9) MODALITA' DI INTERVENTO : Permesso di Costruire P.E.C. / P.C.C. (1)
10) TIPOLOGIA : Isolata o continua.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	----
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	50 % **(7)**
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 (6)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	10,00; 20,00 (1)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	vedi cartografia (2)
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t. residenziali) 8,00 (produttivi) (3) (4)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00 (5)

NOTE: (1) Ove indicato in cartografia con specifiche di cui all'art.36 N.d.A. Relativamente all'area P2B1 è consentita la realizzazione, con permesso di costruire diretto, di una tensostruttura avente la funzione di pensilina ombreggiante (la struttura dovrà essere amovibile e rimossa a semplice richiesta della Provincia), per gli autoveicoli dei dipendenti, sul confine interno del muro di recinzione esistente previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico della Provincia. Sul fronte strada dell'area di intervento dovrà essere realizzata una fascia arboreo – arbustiva continua nel rispetto di quanto previsto dall'art.26, comma 6,7,8, del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada. Dovrà essere adeguato l'accesso all'area adibita a parcheggio ai sensi dell'art.45, comma 8, 9 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada, adeguatamente illuminato e provvisto di segnaletica, previo nulla osta del Settore Viabilità della Provincia.
(2) Ambiti di intervento come indicato in cartografia
(3) Salvo che per strutture tecnologiche e per interventi di ampliamento su impianti in atto di H sup. a mt. 8,00
(4) Per le aree P2B insediate tra le aree P3 sono consentite altezze di mt. 10,00 fatte salve ulteriori altezze per sovrastrutture tecniche documentate necessarie; per l'area P2B di fraz. Cappelli sono ammesse altezze fino a mt. 15,00 **fatte salve ulteriori altezze per sovrastrutture tecniche documentate necessarie**
(5) per l'area P2B di fraz. Cappelli non meno della distanza pari all'altezza del fabbricato più alto
(6) per l'area P2B di fraz. Cappelli distanza pari almeno a metà dell'altezza del fabbricato
(7) per l'area P2B di fraz. Cappelli l'intera superficie perimetrata, pari a circa mq. 127.664, costituisce superficie fondiaria soggetta al rapporto di copertura Rc = 54%
- Per distanze infrastrutture/sovrastrutture tecnologiche vedi art. 36 N.d.A.
-Sono ammesse distanze inferiori previo accordo scritto e registrato tra le parti di cui all'art. 26, comma 2.
- Ammesse max due unità abitative per ogni impianto produttivo non superiore complessivamente a 200 mq. di superficie utile in unico edificio.
- Vedi art. 36 e 45 N.d.A. per aree a servizi, rettifica viaria e mitigazione visiva
Per parte dell'area P2B2 lungo la Prov. per Pralormo si richiamano i vincoli di inedificabilità nei settori esondabili

Relativamente all'area P2B2 è consentita la realizzazione di nuovi interventi per singolo sub-ambito come individuati in cartografia con i numeri 1,2,3 (Sup. Fondiaria produttiva), con contestuale monetizzazione e realizzazione della relativa quota parte di aree a servizi (prevista sul confine Sud-Est del sub-ambito 3) proporzionalmente al Sup. Fondiaria del sub-ambito oggetto di richiesta di titolo abilitativo.
L'accesso alla nuova area adibita a parcheggio fronte stante la SP 286 dovrà avvenire dal cancello carraio esistente oppure da un accesso posto in aderenza all'attuale recinzione. L'accesso all'area a parcheggio dovrà essere adeguatamente illuminato e provvisto di apposita segnaletica previo nullaosta del Settore Viabilità della Provincia.
Sul fronte strada dell'area di intervento dovrà essere realizzata una fascia arboreo – arbustiva continua secondo quanto prescritto dall'art.26, comma 6,7,8, del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada. Si richiede inoltre di provvedere alla sistemazione arboreo – arbustiva dall'area, in continuità con la vegetazione boschiva delle zone confinanti, stralciata dalla destinazione d'uso industriale.
Considerata la collocazione dell'area in contesto boschivo di prossimità ad aree facenti parte della rete Natura 2000, per prevenire le potenziale collisioni da parte dell'avifauna, si richiede di escludere la realizzazione di superfici trasparenti specchiate. Inoltre, qualora vengano realizzate pareti trasparenti, anche riferite ad un solo locale, finestrature a nastro, finestre o porte finestre con superfici trasparenti superiori a mq. 2, si richiede l'utilizzo di materiale (vetro o altro) reso percepibile dall'avifauna in volo ricorrendo a idonei elementi complementari.
Relativamente alle aree P2B1 e P2B2, in sede di richiesta di permesso di costruire dovrà essere allegata adeguata documentazione fotografica documentando, con riferimento alle opere in progetto, da punti visuali significativi, le condizioni di inserimento nel paesaggio degli interventi previsti.

AREA: INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO	SIGLA: P 3

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	96.717
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	66.107
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	---
4) ABITANTI PREVISTI	N.	63
5) ABITANTI TOTALI	N.	63

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Piccola industria , artigianato, attività commerciali e residenze connesse. (5)
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE : Attività produttive nocive .
8)TIPI DI INTERVENTO AMMESSI : Nuovi impianti.
9) MODALITA' DI INTERVENTO : Obbligo di piano esecutivo convenzionato. P.E.C. (1)
10) TIPOLOGIA : Isolata o continua.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	----
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	50 %
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	10,00; 20,00 (1)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	vedi cartografia (2)
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t. residenziali) 10,00 (produttivi) (3)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00
18) DISTANZA DALLE AREE RESIDENZIALI	m	30,00 (4)

NOTE: (1) Ove indicato in cartografia con specifiche di cui all'art. 37 N.d.A.
(2) L'area potrà essere realizzata anche per comparti come indicato in cartografia.
(3) Salvo che per strutture tecnologiche
(4) L'indicazione di arretramento individuata lungo il fronte che prospetta sulla strada comunale Carmagnola-Ceresole assume valenza di fascia di inedificabile di salvaguardia e protezione dell'area residenziale R3.
(5) Esclusa piccola industria per area P3 di via Bonissani del Concentrico
- Per distanze infrastrutture/sovrastrutture tecnologiche vedi art. 37 N.d.A.
- Ammesse max due unità abitative per ogni impianto produttivo non superiore complessivamente a 200 mq. di superficie utile.
(6) vedi prescrizione puntuale all'ultimo comma dell'art.37
- Vedi art. 36 e 45 N.d.A. per aree a servizi e mitigazione visiva

AREA: LAVORAZIONE CARNI	SIGLA: PL

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE mq 1.600
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA mq 1.600
3) ABITANTI ESISTENTI N. ---
4) ABITANTI PREVISTI N. ---
5) ABITANTI TOTALI N. ---

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Attività di lavorazione carni e quanto consentito nell'addensamento A1 per gli esercizi di vicinato

7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE : Attività produttive nocive.

8)TIPI DI INTERVENTO AMMESSI : Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione.
9) MODALITA' DI INTERVENTO : Permesso di Costruire

10) TIPOLOGIA : ------

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA mc/mq ----
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX mq/mq attuale (1)
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN. m "
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI m "
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO mq ----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX m attuale
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN m attuale o 20,00 (2)

NOTE: (1) Ammessi adeguamenti sanitari-tecnologici a seguito di prescrizioni igieniche-sanitarie.
(2) Vedi art. 38 N.d.A.

AREA: IMPIANTO PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI	SIGLA: P DC

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	2.720
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	----
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	----
4) ABITANTI PREVISTI	N.	----
5) ABITANTI TOTALI	N.	----

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Impianto di distribuzione carburanti con relativi servizi accessori (1)
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE : Tutte le altre
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI : Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamenti.
9) MODALITA' DI INTERVENTO : Permesso di Costruire.
10) TIPOLOGIA : Isolata.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	----
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	(2)
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	10,00 (3) - 20,00
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	4,00 – 5,00 per pensilina
17)DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	----

NOTE:(1) bar-punto ristoro, officina riparazione autoveicoli, autolavaggio, deposito, ecc.
(2) Max. 500 mq di sup. coperta
(3) Per pensilina ed impianti tecnologici.

AREA: DEPOSITO MATERIALI ED ATTREZZATURE EDILI	SIGLA: P DE

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	6.800
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	---
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	---
4) ABITANTI PREVISTI	N.	---
5) ABITANTI TOTALI	N.	---

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Deposito macchinari, materiali ed attrezzature edili
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE : Tutte le altre.
8)TIPI DI INTERVENTO AMMESSI : nuove costruzioni
9) MODALITA' DI INTERVENTO : Permesso di Costruire.
10) TIPOLOGIA : ---

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	----
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	(1)
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	20,00
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	6,00
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	----

NOTE: (1) Max. 200 mq di sup. coperta

AREA: DEPOSITO E RECUPERO MATERIALI DI DEMOLIZIONE	SIGLA: P IF

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE mq 11.200
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA mq ---
3) ABITANTI ESISTENTI N. ---
4) ABITANTI PREVISTI N. ---
5) ABITANTI TOTALI N. ---

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Deposito e recupero materiale non nocivo derivante da demolizioni edilizie.
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE : Tutte le altre.
8)TIPI DI INTERVENTO AMMESSI : Nuove costruzioni e strutture tecnologiche (1)
9) MODALITA' DI INTERVENTO : Permesso di Costruire.
10) TIPOLOGIA : ---

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA mc/mq ----
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX mq/mq (2)
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN. m 10,00
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI m 20,00
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO mq ----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX m 6,00
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN m ----

NOTE: (1) Ammessi solo a seguito cessazione analoga attività in zona P 2A del Concentrico
(2) max. di 250 mq di sup. coperta comprese strutture tecnologiche e/o produttive

AREA : AGRICOLA	SIGLA: H

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE mq **33.655.253** ~~33.743.832~~
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA mq ---
3) PREVI ABITANTI ESISTENTI N. 442
4) ABITANTI PREVISTI N. ---
5) ABITANTI TOTALI N. 442

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6)DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Attrezzature ed infrastrutture agricole e relative residenze, recupero edifici non più necessari od abbandonati
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE : Industriali , artigianali
8)TIPI DI INTERVENTO AMMESSI: Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, nuove costruzioni, demolizione senza ricostruzione.
9) MODALITA' DI INTERVENTO : Permesso di Costruire.
10) TIPOLOGIA : Isolata.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,001 - 0,06
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	30 % (1)
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 o aderenza (2)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	10,00 - 20,00
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	3000 per nuove stalle; 5000 per biogas
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t. res.) 8,00 (produttivi-vedi art. 39)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00 (3)

NOTE: (1) Del lotto destinato all'insediamento (vedi art. 39 N.d.A.)
(2) In presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino (con le modalità dell'art. 26, comma 2)
(3) Distanze dagli edifici rurali disciplinate dall'art. 39 N.d.A.
- Le attrezzature agricole non sono soggette ai limiti relativi alla quantità di fabbricazione, alle altezze ed alla tipologia edilizia.
- Per impianti produttivi esistenti ammessa manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione ed ampliamenti fino max 50 % sup. utile nel rispetto del 50% della superficie del lotto.
- Per edifici residenziali esistenti ammessi aumenti del 20% della superficie utile residenziale esistente (comunque ammessi 25 mq).

AREA: NUCLEI FRAZIONALI RURALI A PREVALENTE RECUPERO E COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	SIGLA: 7 13

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE mq 272.750
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA mq ---
3) ABITANTI ESISTENTI N. 314
4) ABITANTI PREVISTI N. ---
5) ABITANTI TOTALI N. 314

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Attrezzature ed infrastrutture agricole e relative residenze, recupero edifici non più necessari od abbandonati
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE : Industriali , artigianali
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI : Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuove costruzioni, ampliamenti, demolizione senza ricostruzione
9) MODALITA' DI INTERVENTO : Permesso di Costruire, Permesso di Costruire convenzionato (*)
10) TIPOLOGIA : Isolata o continua (3)

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,001 - 0,06 (1)
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	30 % (2)
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 o aderenza (3)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	6,00 (4)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	3000 per nuove stalle
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t. res.) 8,00 (produttivi-vedi art. 40)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00 o aderenza (3)

NOTE: (1) Riferito all'utilizzazione degli appezzamenti dell'azienda agricola previo vincolo di inedificabilità per residenze rurali
(2) Del lotto destinato all'insediamento
(3) In presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino o preesistenza (con le modalità dell'art. 26, comma 2)
(4) Fatte salve maggiori distanze previste in cartografia
- Per edifici residenziali esistenti ammesso l'incremento "una tantum" del 20 % della superficie utile residenziale esistente (comunque ammessi 25 mq).
(*) Per Ambito soggetto a Permesso di Costruire convenzionato della fraz. Borretti, siglato con lettera I (vedi art. 42 N. d. A.)

AREA: AGRICOLA INEDIFICABILE DI RISPETTO DELL'ABITATO	SIGLA: H 1

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE mq **1.191.988** ~~1.088.608~~
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA mq ----
3) ABITANTI ESISTENTI N. 21
4) ABITANTI PREVISTI N. ----
5) ABITANTI TOTALI N. 21

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: Esistenti

7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE: Tutte le altre

8)TIPI DI INTERVENTO AMMESSI: Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ampliamenti (1)

9) MODALITA' DI INTERVENTO : Permesso di Costruire

10) TIPOLOGIA : ----

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA mc/mq ----
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX mq/mq ----
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN. m ----
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI m ----
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO mq ----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX m ----
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN m ----

NOTE: (1) Ammesso l'incremento del 50% della superficie coperta delle infrastrutture agricole esistenti
- Ammesso il trasferimento di cubatura nell'area H e nuclei frazionali rurali, previo vincolo di inedificabilità.

Per le aree agricole H1 individuate al contorno dell'area produttiva di completamento e riordino P2B, nei pressi della Frazione Cappelli, valgono le norme dell'articolo 41.

AREA: AGRICOLA PER ATTIVITA' AGRITURISTICA E FLORO-VIVAISTICA	SIGLA: H 2

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE mq 43.500
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA mq ---
3) PREVI ABITANTI ESISTENTI N. 3
4) ABITANTI PREVISTI N. ---
5) ABITANTI TOTALI N. 3

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: Attrezzature ed infrastrutture floro-vivaistiche, recupero edificio esistente per agriturismo e strutture connesse

7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE: Industriali , artigianali
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI: Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e nuove costruzioni (1)
9) MODALITA' DI INTERVENTO : Permesso di Costruire.
10) TIPOLOGIA : Isolata.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA mc/mq ----
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX mq/mq (2)
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN. m 5,00
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI m 10,00 da comunale- 20,00 da provinciale
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO mq ----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX m 8,00 (3)
5,00 (4)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN m 10,00 o aderenza(5)

NOTE: (1) vedi art. 41 bis N.d.A.
(2) Esistente più max. 500 mq di sup. coperta per ampliamenti e nuove costruzioni
(3) Per attrezzature connesse alla conduzione del fondo
(4) Per strutture accessorie e complementari
(5) Per ampliamenti

AREA: AGRICOLA DELLA RETE NATURA 2000 (SITI DI INTERESSE COMUNITARIO - SIC-)	SIGLA: H 3

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	893.700
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	----
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	4
4) ABITANTI PREVISTI	N.	----
5) ABITANTI TOTALI	N.	4

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : Esistenti

7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE : Tutte le altre

8)TIPI DI INTERVENTO AMMESSI : Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti e nuove costruzioni (1)

9) MODALITA' DI INTERVENTO : Permesso di Costruire

10) TIPOLOGIA : ----

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	----
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	----
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	----
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	----
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	----
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	----

NOTE: (1) Gli ampliamenti e le nuove costruzioni agricole di cui all'art. 39 N.d.A. sono subordinati ai relativi pareri degli organi preposti
- Ammesso il trasferimento di cubatura nell'area H e nuclei frazionali rurali, previo vincolo di inedificabilità.
- Vedi art. 41 ter N.d.A.