

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

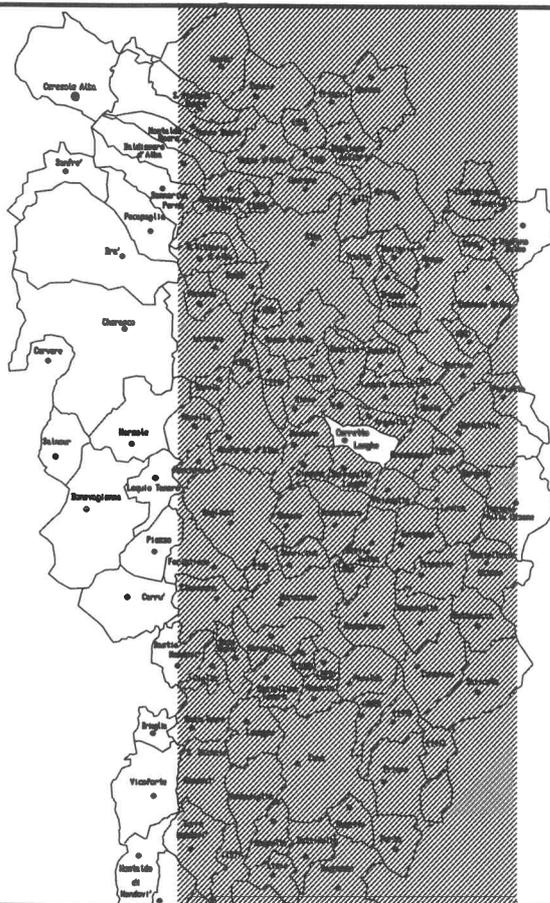
# COMUNE DI CERRETTO LANGHE

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE n. 1 approvata  
con deliberazione G.R.  
n. 216-29996 del 22/11/93

VARIANTE STRUTTURALE n. 2  
approvata con deliberazione  
G.R. n. 6-1007 del 9/10/2000

VARIANTE SPECIFICA  
approvata con deliberazione  
G.R. n. 13-2964 del 13/11/95



Piano Regolatore Generale  
Comunale  
approvato con deliberazione  
G.R. n. 117-29366 del 13/6/89

VARIANTE STRUTTURALE n.3 di adeguamento alle N. di A. del P.A.I.  
art. 17, 4° comma, L. R. n° 56/77 e s.m.i.

2017

PROGETTO DEFINITIVO

(art. 15 L.R. 56/77 e s.m.i.)

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Responsabile del Procedimento

visto: il Sindaco

approvato con delibera C.C. n°

in data

**STUDIO DI URBANISTICA** ing. Manlio Dardo

CUNEO – Corso G. Ferraris 11–Tel. 017167052

E-mail: ing.dardo@gmail.com

l'incaricato

## INDICE

CAPITOLO I	Pag. 1
<u>NORME GENERALI</u>	Pag. 1
- ART. 1 - Oggetto delle norme di attuazione	Pag. 1
- ART. 2 - Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale	Pag. 1
- ART. 3 - Permesso di costruire	Pag. 3
- ART. 4 - Campo di applicazione del permesso di costruire	Pag. 3
- ART. 5 - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività ed interventi di attività di edilizia libera	Pag. 6
- ART. 6 - Prescrizioni generali per gli interventi edilizi	Pag. 12
CAPITOLO II	Pag. 15
<u>CLASSI E CARATTERISTICHE DI INTERVENTO</u>	Pag. 15
- ART. 7 - Classi di destinazione d'uso del territorio	Pag. 15
- ART. 8 - Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale	Pag. 16
- ART. 9 - Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale	Pag. 18

- ART. 10 -	Aree destinate ad usi residenziali	Pag. 18
- ART. 11 -	Area edificate di origine antica di recupero ambientale (N.A.)	Pag. 20
- ART. 12 -	Edifici di interesse storico-ambientale	Pag. 24
- ART.12bis-	Aree a verde privato di tutela ambientale	Pag. 25
- ART. 13 -	Aree residenziali sature di vecchio impianto	Pag. 25
- ART. 14 -	Aree residenziali esistenti e di completamento	Pag. 29
- ART. 14bis -	Area residenziale e turistico – ricettiva esistente e di completamento di località Taloria (A.R.T.)	Pag. 33
- ART. 15 -	Area residenziale di nuovo impianto (A.E.)	Pag. 35
- ART. 16 -	Aree artigianali esistenti che si confermano (P.A.)	Pag. 36
- ART. 16bis -	Aree per attrezzature di interesse turistico (A.T.n)	Pag. 38
- ART.16tris -	Insedimenti commerciali	Pag. 39
- ART. 17 -	Area per attrezzatura di interesse pubblico – Casa di riposo ed assistenza per anziani a gestione privata	Pag. 41
- ART. 18 -	Aree agricole	Pag. 43

- ART. 19 -	Allevamenti di bestiame	Pag. 54
- ART. 20 -	Nuclei frazionali rurali	Pag. 56
- ART. 21 -	Aree inedificabili e ad edificazione condizionata	Pag. 58
- ART.22-	Strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali	Pag. 63
- ART. 23 -	Attività produttive in zona impropria	Pag. 63
- ART. 24 -	Area a vincolo cimiteriale	Pag. 64
- ART. 25 -	Aree a vincolo idrogeologico	Pag. 65
CAPITOLO III		Pag. 67
NORME GENERALI, PARTICOLARI, TRANSITORIE		Pag. 67
- ART. 26 -	Definizioni edilizie	Pag. 67
- ART. 27 -	Prescrizioni costruttive particolari	Pag. 70
- ART. 28 -	Adeguamento dell'altezza dei piani	Pag. 70
- ART. 29 -	Definizione di locali abitabili	Pag. 71
- ART. 30 -	Definizione sottotetti abitabili	Pag. 71
- ART. 31 -	Bassi fabbricati	Pag. 71
- ART. 32 -	Strade private	Pag. 72

- ART. 33 -	Costruzioni in arretramento dal filo stradale	Pag. 72
- ART. 34 -	Distanza delle costruzioni dalle strade e distanza in corrispondenza di incroci	Pag. 73
- ART. 35 -	Parcheggi privati	Pag. 74
- ART. 36 -	Recinzioni	Pag. 74
- ART. 37 -	Fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e canali	Pag. 76
- ART. 38 -	Costruzioni temporanee e campeggi	Pag. 78
CAPITOLO IV		Pag. 78
<u>NORME FINALI</u>		Pag. 78
- ART. 39 -	Natura delle previsioni del P.R.G. Poteri di deroga	Pag. 78
- ART. 40 -	Entrata in vigore del P.R.G.	Pag. 79
- ART. 41 -	Vincolo non aedificandi dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione	Pag. 79
APPENDICE		Pag. 80
CAPITOLO V		Pag. 80
<u>PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI</u>		Pag. 81
- ART. 42 -	Superficie territoriale (St)	Pag. 81

- ART. 43 -	Superficie fondiaria (Sf)	Pag. 81
- ART. 44 -	Indice di densità edilizia territoriale (It)	Pag. 81
- ART. 45 -	Indice di densità edilizia fondiaria (If)	Pag. 81
- ART. 46 -	Superficie coperta della costruzione (Sc)	Pag. 82
- ART. 47 -	Rapporto di copertura massimo (Rc)	Pag. 82
- ART. 48 -	Volumetria realizzabile (V)	Pag. 82
- ART. 49 -	Altezza dei fronti della costruzione (Hf)	Pag. 83
- ART. 50 -	Altezza massima della costruzione (H)	Pag. 84
- ART. 51 -	Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)	Pag. 84
- ART.51bis -	Superficie utile lorda della costruzione (Sul)	Pag. 85
- ART.51ter -	Superficie utile netta della costruzione (Sun)	Pag. 85
<u>TABELLE DI ZONA</u>		Pag. 87

N.B.: Le integrazioni apportate al testo vigente della Variante Strutturale n. 2 (come modificato dalle Varianti Parziali vigenti sino alla Variante Parziale n. 11) sono evidenziate in carattere “*corsivo grassetto*”.

Le difformità rispetto al testo della Variante n. 2 approvata con D.G.R. n. 6-1007 del 09.10.2000 sono determinate dalle modifiche introdotte dalle undici Varianti Parziali vigenti, approvate ai sensi della L.R. 41/97 ed Art. 17 comma 5° L.R. 56/77 e s.m. ed int. che essendo vigenti non sono state evidenziate in “*corsivo grassetto*”.

Le integrazioni messe in essere con la Variante Parziale n. 11 vigente con D.C.C. n. 31 del 19.12.2018 (pubblicata in data 12.01.2019 sul B.U.R.) sono state evidenziate in carattere “*corsivo*”.

## CAPITOLO I

### NORME GENERALI

- ART. 1 - Oggetto delle norme di attuazione

Le seguenti norme indicano le prescrizioni generali per l'attuazione del Piano Regolatore Generale. Norme specifiche riferite a particolari situazioni sono contenute nel R.E. e nelle Tabelle di zona.

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

Il Piano Regolatore Generale viene attuato attraverso:

- strumenti urbanistici esecutivi la cui preliminare approvazione subordina il rilascio *del permesso di costruire di cui all'Art. 10 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. o consente la denuncia di inizio di attività di cui alla lett. b) comma 3 Art. 22 del D. Lgs. suddetto;*
- intervento edilizio diretto tramite *permesso di costruire, denuncia di inizio di attività ed attività edilizia libera di cui all'Art.6 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.*

*L'attuazione del P.R.G. avviene tramite:*

a) Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.): *qualora il Comune di Cerretto Langhe voglia dotarsi ai sensi dell'Art. 33 della L.R. 56/77 e s.m. ed int.*

b) Strumenti urbanistici esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

b.1) Piani Particolareggiati, di cui agli *artt. 38, 39 e 40 L.R. 56/77 e s.m. ed int. (P.P.E.)*;

b.2) Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni *e Art. 41 L.R. 56/77 e s.m. ed int. (P.E.E.P.)*;

b.3) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 27 - 28 - 30 della Legge 5/8/1978 n. 457 *ed Art. 41 bis L.R. 56/77 e s.m. ed int. (P.R.E.)*;

b.4) Piani Esecutivi Convenzionati di cui agli artt. 43, 44 *e 45 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed int. (P.E.C.)*;

b.5) *Piani delle aree per insediamenti produttivi di cui all'Art. 42 della L.R. 56/77 e s.m. ed int. (P.I.P.)*;

b.6) I Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. n. 56/77 *e s.m. ed int. (P.T.)*;

b.7) *I Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale di cui alla L.R. 18/1996 come citati all'Art. 32 L.R. 56/77 e s.m. ed int.*

c) Intervento edilizio diretto tramite *permesso di costruire o denuncia di inizio attività od attività di edilizia libera come definita all'Art. 6, Art. 10 ed Art. 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.*

In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma di attuazione (*ove redatto*), il Comune può

procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

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

- ART. 3 - **Permesso di costruire**

Ai sensi dell'*Art. 13 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.* il permesso di costruire viene rilasciato dal *Dirigente o Responsabile del competente Ufficio Comunale* per ogni attività che comporti la trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale quando l'intervento proposto sia conforme alle previsioni del presente Piano Regolatore Generale, a quelle degli strumenti urbanistici esecutivi ed attuativi, al Regolamento Edilizio e alle disposizioni di legge precettive nazionali e regionali che regolano la materia.

Fatti salvi i casi previsti dall'*Art. 17, comma 3, D.P.R. 380/2001 e s.m.i.* il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione nonché di costruzione; *l'Art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. suddetto detta le* modalità di corresponsione di tali contributi.

- ART. 4 - **Campo di applicazione del permesso di costruire**

*Costituiscono* trasformazione urbanistica *ed edilizia* del territorio ogni intervento che comporti la modifica dell'ambiente e lo sfruttamento delle risorse o che incida sugli equilibri funzionali all'interno *di P.R.G.* Non costituisce trasformazione urbanistica la semplice modifica della destinazione culturale agricola quando non sia soggetta a specifiche prescrizioni regolamentari *o normative di P.R.*.

*Ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., sono considerati interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, e quindi subordinati al rilascio del permesso di costruire:*

- a) gli interventi di nuova costruzione;*
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;*
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone di centro storico di P.R.G. comportino mutamenti della destinazione d'uso.*

*Qualora la Regione stabilisca con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, siano subordinati a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, detta legge costituisce automaticamente Variante al P.R.G.*

*Qualora la Regione individui, altresì, con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, siano sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire, detta legge costituisce automaticamente Variante al P.R.G. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.*

*Sono, inoltre considerati interventi di nuova costruzione e quindi assoggettati a permesso di costruire i seguenti altri interventi definiti al punto e) Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.:*

- d) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera i);*
- e) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;*
- f) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;*
- g) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;*

- h) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;*
- i) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;*
- j) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.*

I progetti e le domande relative *ai permessi di costruire* devono indicare la destinazione d'uso degli immobili o delle singole parti di essi.

Non è consentito modificare la destinazione d'uso senza *apposito permesso di costruire*, se non nel caso previsto dal comma seguente.

Non sono soggetti a *permesso di costruire o denuncia di inizio di attività* i mutamenti della destinazione d'uso delle unità immobiliari aventi volume non superiore a 700 mc., non comportanti opere edilizie e non contrastanti con il Piano Regolatore Generale, le modificazioni delle colture agricole *senza esecuzione di scavi e gli interventi di "attività edilizia libera" come definiti all'Art. 6 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ed al successivo Art.5 delle presenti norme.*

*La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Responsabile del Servizio di revocare la licenza di abitabilità ed agibilità; restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.*

*Il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente o Responsabile del competente Ufficio al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo con le modalità, le procedure e per gli effetti di cui agli Artt. 11, 12 e 13 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. purchè in conformità della Legge del P.R.G. e del R.E.C.*

*Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.*

*Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.*

*La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinato al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. 380/2001. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.*

*Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.*

- ART. 5 - *Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività ed interventi di attività di edilizia libera*

*Mediante segnalazione certificata di inizio attività sono realizzabili gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al precedente articolo e di cui agli articoli 10 e 6 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che siano conformi alla*

*previsione del P.R.G., del Regolamento Edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.*

*Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.*

*Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.*

*In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:*

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;*
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purchè il progetto di costruzione venga*

- accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;*
- c) *gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizione plano-volumetriche.*

*La Regione con legge può ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti; detta legge costituisce automaticamente Variante al P.R.G. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.*

*Gli interventi di cui al precedente comma 4 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. La Regione può individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione; detta legge costituisce automaticamente Variante al P.R.G.*

*La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 4 precedenti che riguardano immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.*

*E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 precedenti, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 6 precedente. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 stesso Decreto.*

*Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata*

*relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.*

*Nei casi in cui la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, con la sola esclusione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, alla amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco, nonché di quelli previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e di quelli imposti dalla normativa comunitaria, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati o adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo della documentazione di cui al comma 1, salve le modifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti.*

*La denuncia, corredata delle dichiarazioni, attestazioni e asseverazioni nonché dei relativi elaborati tecnici, può essere presentata mediante posta raccomandata con avviso di ricevimento, ad eccezione dei procedimenti per cui è previsto l'utilizzo esclusivo della modalità telematica; in tal caso la denuncia si considera presentata al momento della ricezione da parte dell'amministrazione. Con regolamento, emanato ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, e successive modificazioni, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro per la pubblica amministrazione e la semplificazione, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, si procede all'individuazione dei criteri e delle modalità per l'utilizzo esclusivo degli strumenti telematici ai fini della presentazione della denuncia.*

*La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di*

*efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.*

*Qualora l'immobile oggetto d'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via delegata alla stessa amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.*

*Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.*

*La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.*

*Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al precedente comma 7 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.*

*Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le*

*stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. ed int.*

*Gli interventi di attività edilizia libera, salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dal presente P.R.G., e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle di efficienza energetica, nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22.01.2004 n. 42, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo e sono i seguenti:*

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;*
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;*
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;*
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.*

*Previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:*

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;*
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare delle necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;*
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo*

*strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;*

- d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;*
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;*
- e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.*

*Limitatamente agli interventi lettere a) ed e-bis) del comma precedente, l'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella del rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.*

*Valgono le disposizioni di cui al comma 5°, 6° e 7° dell'Art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. ed int.*

- ART. 6 -            Prescrizioni generali per gli interventi edilizi

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

- materiali esterni e gli elementi tradizionali strutturali e decorativi (quali coperture, balconi, cornicioni, ringhiere, infissi, archi, travature, volte, tipi di muratura) debbono essere mantenuti, ripristinati o realizzati in conformità con quelli caratteristici della zona;
- le tinteggiature debbono essere intonate alla tipologia di zona e nel rispetto delle caratteristiche di insieme e delle preesistenze ambientali. Pertanto vengono autorizzate, previa campionatura, dal *Responsabile del Servizio Tecnico*, sentita la Commissione Edilizia;
- *valgono, comunque, le disposizioni dell'Art. 32 "Inserimento ambientale delle costruzioni" del R.E.C. vigente.*

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

Inoltre ogni *permesso di costruire* è subordinato alla preventiva stesura di una specifica relazione geologico-tecnica qualora l'intervento ricada in un'area per la quale la *"Relazione e normativa geologica" di Variante Strutturale n. 3 del Geol. O. Costagli* preveda specifiche prescrizioni in proposito ovvero *il permesso di costruire stesso è vincolato* alla verifica delle rispondenze delle opere proposte alle particolari prescrizioni e modalità costruttive individuate, per alcune aree, dalla succitata *"Relazione e normativa geologica" della Variante Strutturale n. 3. Si rimanda perciò alle norme e prescrizioni del successivo Art. 21 "Aree inedificabili e ad edificazione condizionata" per l'edificazione nelle aree di Classe geologica II, III indifferenziata, III-A, III-B2.*

*Dovranno essere rispettate nell'edificazione e nella trasformazione d'uso del suolo, anche le seguenti norme desunte da normativa generale di carattere geologico:*

**ARTICOLO 6.** *Tutti gli interventi di nuova edificazione ricadenti nella Classe II dovranno essere congruenti con l'eventuale potenziale situazione di rischio, con indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una Relazione geologico-tecnica, comprendente l'analisi geomorfologica dell'intorno significativo, nonché geotecnica dei litotipi costituenti il versante o la base di fondazione dell'opera. La Relazione*

*geologico-tecnica dovrà fare esplicito riferimento al D.M. 14.01.2008. Il rispetto del D.M. 14.01.2008 dovrà comunque essere garantito in tutti gli altri tipi d'intervento: manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, mutamento di destinazione d'uso, ecc...*

*ARTICOLO 7. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Pertanto si dovranno prevedere ed evitare situazioni che pregiudichino la fruibilità dei terreni adiacenti per motivi vari, tra cui sbancamenti eccessivi o non risarciti al piede, riporti di terreno non stabilizzato sui versanti, sbarramenti e ritombamenti di compluvi, immissione di acque concentrate su versanti, assenza o carenza di rete di drenaggio superficiale, opere e difese spondali che tendono ad orientare la corrente su proprietà confinanti o indirizzino l'eventuale esondazione sui terreni degli opposti frontisti, ecc...*

*ARTICOLO 8. La Relazione geologico-tecnica deve essere redatta da un tecnico abilito all'esercizio della professione di Geologo, a norma della Legge n. 112/1963 e Legge n. 616/1996 e deve analizzare ed illustrare quanto segue:*

- i. Planimetria di dettaglio dell'area d'intervento estesa ad un intorno significativo, in scala adeguata e curve di livello.*
- ii. Inquadramento geologico e geomorfologico, attraverso elaborati cartografici e descrittivi.*
- iii. Indagini geognostiche che consentano di definire, attraverso la determinazione delle caratteristiche meccaniche dei terreni, la scelta di adeguate tipologie di fondazione. Devono pertanto essere effettuate le indagini sufficienti a descrivere le caratteristiche del volume di terreno interessato direttamente e indirettamente dalle opere in progetto.*
- iv. Elaborati originali relativi a prove in sito e in laboratorio, descrizione dei metodi d'indagine.*

v. *Relazione illustrativa e conclusioni.*

vi. *Per interventi significativi su pendio, valutazioni e verifiche di stabilità, secondo quanto previsto dalla normativa di legge.*

## CAPITOLO II

### CLASSI E CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

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

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

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

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

- ART. 8 - Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale

Il Piano individua sulla planimetria di progetto IV "Assetto delle frazioni Cerretta e Pedaggera - Bricco e B.ta Cavallotto" un'area destinata ad attrezzatura di interesse pubblico ad uso "Casa Protetta del Presidio sanitario USSL di Alba". Sono ammesse inoltre le destinazioni d'uso strettamente connesse con lo svolgimento del servizio.

L'attuazione dell'area avverrà mediante *permesso di costruire diretto* nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- recupero volumetrico esistente con ampliamento una-tantum (una volta soltanto), fino al 100% della volumetria esistente;
- rapporto di copertura: 1/8;
- altezza massima: 8 m;
- distanza dai confini: 5 m;
- distanza minima dalla strada: 10 m;
- dotazione minima di mq. 15 per posto letto-degenza da destinare a spazi di parcheggio pubblici e funzionali al servizio;
- dotazione minima di mq. 20 per posto letto-degenza da destinare a verde attrezzato;
- numero massimo letto-degenza: secondo la normativa vigente.

*Il p. di c.* è subordinato, ai sensi del 5° comma Art. 49 L.R. n. 56/77 e s.m.i., alla presentazione di atto unilaterale che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione dell'intervento.

La convenzione dovrà inoltre prevedere il mantenimento della destinazione d'uso a servizio "Casa protetta" Presidio Sanitario USSL di Alba per almeno quaranta anni.

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

Ogni intervento dovrà rispettare le prescrizioni relative alle zone comprese in II classe contenute nel successivo art. 21 e nella "**Relazione e normativa geologica**" redatta dal geol. dott. Orlando Costagli **della Variante Strutturale n. 3.**

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

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

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

L'attuazione di tali aree avverrà con progetti esecutivi di iniziativa Comunale o di Ente Pubblico istituzionalmente competente, o, anche, a completamento di interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia, in esecuzione di oneri convenzionali e/o in forza di esplicite condizioni previste contestualmente al rilascio della concessione, a scomputo parziale e/o totale degli oneri di urbanizzazione secondaria.

- ART. 10 - Aree destinate ad usi residenziali

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

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

E' ammesso il commercio al dettaglio nel rispetto di quanto definito al successivo Art. 16 bis "Insediamenti commerciali".

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

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

Le aree residenziali si distinguono, anche per le specifiche modalità di attuazione, in diverse aree e sub-aree omogenee:

- area edificata di origine antica di recupero ambientale N.A. (Art. 11)
- aree residenziali sature di vecchio impianto R.S. (Art. 13)
- aree residenziali esistenti e di completamento R.C. (Art. 14)
- aree residenziali di nuovo impianto A.E. (Art. 15).

Per esse valgono le prescrizioni di cui al precedente Art. 6.

Valgono, inoltre, le indicazioni espresse dall'ARPA Piemonte nel parere di valutazione ambientale sulla Variante Parziale n. 10, ossia dovranno essere applicati gli indirizzi di buona progettazione di cui alle Linee guida adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22.03.2010 "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale". Inoltre negli interventi edilizi di nuova costruzione o adattamento di quelli già esistenti si dovranno prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili approvati con D.G.R. del 04.08.2009, in attuazione della legge 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia). Si dovranno, ancora, rispettare le seguenti prescrizioni:

- Al fine del risparmio idrico, utilizzare per tutti gli usi compatibili, le acque meteoriche e le acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.
- Prevedere tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate e limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica.
- Ridurre l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.
- Garantita, sin ove possibile, una buona integrazione degli interventi con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si collocano e mitigare gli impatti visivi sul paesaggio realizzando fasce di mitigazione paesaggistica (fasce tampone).

Inoltre, nelle zone residenziali del presente articolo ogni intervento dovrà essere finalizzato (ai sensi del parere di Valutazione Ambientale espresso dall'Ufficio Acque della Provincia di Cuneo sulla Variante Parziale n. 10) a preservare le attività di uso della risorsa idrica in essere sul territorio ed in ogni caso dovrà essere garantita da compatibilità dell'intervento edificatorio con il "Piano di Gestione del Distretto Idrografico del Fiume Po" approvato con D.P.C.M. del 08.02.2013" con il vigente "Piano di tutela delle acque della Regione Piemonte" e con il "Piano stralcio per l'assetto idrografico (P.A.I.)" ed annessa Deliberazione n. 8 del 21.12.2010 dell'Autorità di Bacino del fiume Po con la quale sono stati emanati i "Criteri integrativi per la valutazione della compatibilità di opere trasversali e degli impianti per l'uso della risorsa idrica".

- ART. 11 - Aree edificate di origine antica di recupero ambientale (N.A.)

Sono le aree di "centro storico" individuate ai sensi dell'Art. 81 della L.R. 56/77 e la cui delimitazione è stata approvata dai competenti organi regionali.

In altre parole sono le parti dell'abitato di interesse ambientale, o anche solamente documentario, ove per le condizioni di degrado ed obsolescenza si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

In tali aree gli obiettivi principali sono la conservazione, il risanamento, la ricostruzione, una migliore utilizzazione ed, in generale, la rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

In esse oltre alle abitazioni sono ammessi negozi, magazzini, depositi, botteghe artigiane (purchè non siano cause di molestia), edifici pubblici e di interesse generale.

Sono esclusi industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai e ricoveri animali per allevamento, ferme restando le limitazioni previste dall'Art. 216 del Testo Unico Leggi Sanitarie di cui al R.D. 27/7/1934 n. 1265 e successive modificazioni, nonché quelle norme emanate ed emanate relative alla tutela dell'ambiente e della salute pubblica.

Il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto (*permesso di costruire o denuncia di inizio attività*) o tramite Piani di Recupero o Piani Particolareggiati Esecutivi (P.P.E.).

Il P.R.G. individua per le aree del centro storico, alcuni comparti di intervento per i quali si rende necessaria la formazione dei Piani di Recupero o dei P.P.E., nonché i tipi di intervento ammessi sui singoli edifici: Tav. 21/A ora Tav. 21/VP<sub>2</sub> in scala 1:1.000.

La definizione dei tipi di intervento ammessi è riportata al successivo art. 26. In sede di ristrutturazione edilizia è applicabile al disposto di cui all'art. 28 della presenti norme.

Il rilascio *del p. di c.* è subordinato alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (Piani di Recupero o Piani Particolareggiati) o *intervento diretto*, secondo le indicazioni riportate alla planimetria di progetto, Tav.21/A ora Tav. 21/VP<sub>2</sub> scala 1:1.000. Per il fabbricato appositamente individuato sulla Tav. 21/VP<sub>2</sub> in Via Sottana, tramite intervento diretto, è consentito oltre che l'intervento di

ristrutturazione edilizia di tipo B come definita al successivo art. 26 e dalla Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB/1984, anche l'intervento di ampliamento della superficie coperta di mq. 20 per ogni piano con il rispetto dell'altezza preesistente del fabbricato.

Nelle aree appositamente evidenziate sulla tavola 21/VP<sub>6</sub> "Assetto del Nucleo Antico" di Variante Parziale n. 6, tramite intervento diretto è ammessa la costruzione di due collegamenti di dimensioni massime, rispettivamente, m. (3x2) e m. (4x2,5) ad un piano fuori terra, fra tre fabbricati appartenenti alla stessa proprietà.

Per il fabbricato di proprietà Pace Carmen – Abbate Giulio, appositamente individuato sulla Tav. 21/VP<sub>7</sub> "Assetto del Nucleo Antico (1:1.000)" di Variante Parziale n. 7 in condizioni statiche fatiscenti e parzialmente crollato a terra nelle murature perimetrali di valle, di spina e nei solai, è consentito, tramite permesso di costruire diretto, la parziale demolizione di alcune porzioni di murature instabili e la ricostruzione dal nuovo delle parti crollate e di quelle demolite mantenendo nella ricostruzione i fili di fabbricazione esistenti verso l'area pubblica e consentendo lievi modifiche, per esigenze igieniche e funzionali, lungo il perimetro di valle senza aumentare la volumetria preesistente del fabbricato. Dovranno essere utilizzati materiali esterni e tipologie architettoniche simili alla preesistenza ed essere mantenute le altezze preesistenti del fabbricato.

Negli ambiti in cui è obbligatorio il ricorso alla formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi sino alla loro approvazione sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I progetti da attuarsi, sia con *p. di c.*, sia con *denuncia di inizio attività quanto consentita*, che mediante S.U.E., debbono comunque rispettare le seguenti modalità costruttive e prescrizioni:

- le coperture devono essere ricostruite in coppi laterizi o tegole laterizie o in pietra secondo la sagoma ed i particolari architettonici che conservino le caratteristiche tipologiche esistenti dell'edificio interessato dall'intervento e più in generale della zona;
- le finestre, balconi, cornicioni, gronde, comignoli, ingressi, luci, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale non possono, di norma subire alterazioni contrastanti rispetto a quella originaria; in particolare è consentito soltanto l'uso

dei serramenti in legno e chiusure esterne a persiane gelosie o ante piene in legno; inoltre i balconi dovranno essere eseguiti in lastre di pietra, se preesistevano di tale tipo, oppure in soletta di cemento di spessore cm. 8-10 con modiglioni in pietra o cemento intonacato tradizionale;

- le volte, se non in condizioni stabili precarie a tutela della pubblica incolumità, devono essere mantenute ed i solai in legno di pregevole fattura devono essere ripristinati con le caratteristiche tipologiche preesistenti;
- è prescritto il mantenimento della pietra a vista, ove preesistente, intonaci di finitura rustici, ringhiere in ferro conformi al preesistente o se mancanti, non contrastanti con le tipologie di zona;
- non è consentito l'uso, sulla facciata principale e sugli altri prospetti, di rivestimenti di muri o stipiti di finestre e porte in marmo, materiale ceramicato o similari. Fa eccezione l'uso della pietra di Luserna o similare, martellinata per zoccolature, davanzali, soglie o gradini scale esterne;
- in caso di ricostruzione (come consentita dai singoli interventi definiti dall'Art. 26) di muri perimetrali obsoleti non è consentita la modifica dei fili di fabbricazione preesistenti e l'incremento della superficie utile di calpestio..

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

Le destinazioni d'uso sono in atto, sono di norma, confermate: sono consentite, nei limiti di cui al precedente Art. 10, variazioni alle destinazioni d'uso.

Nelle aree dell' "Addensamento storico rilevante A.1" evidenziato sulla Tav. 19/VP<sub>10</sub> "Assetto del Capoluogo" di Variante Parziale n. 10 sono ammesse attività di vendita al dettaglio nel rispetto di quanto definito al successivo articolo 16bis "Insediamenti commerciali". E' ammessa altresì in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, l'utilizzazione a fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio dell'agricoltura (con esclusione delle tettoie)

quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel fabbricato principale già in parte destinato a residenza.

Per il decoro dell'ambiente tutti gli edifici che non presentino le sufficienti condizioni di manutenzione, di sicurezza, e di rispetto dei valori ambientali, nonché presentino condizioni statiche inaccettabili per la pubblica incolumità, il **Responsabile del Servizio Tecnico** potrà imporre al proprietario dell'immobile l'esecuzione di tutte quelle opere che risultino indispensabili per ovviare agli inconvenienti suddetti. **Valgono le norme del R.E.C. vigente.**

In ogni caso il Comune potrà, ai sensi del 2° comma dell'Art. 32 della L.R. 56/77, in sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione o con specifiche deliberazioni consiliari, indicare aree o complessi edilizi, che, in aggiunta alle indicazioni di P.R.G., dovranno essere subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.

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

- ART. 12 -            Edifici di interesse storico - ambientale

Gli edifici di carattere storico-ambientale sono quelli individuati sulla cartografia di Piano Regolatore Generale definitivo **o di Variante Strutturale n.3.**

Su tali edifici e comunque su quelli compresi negli elenchi di cui alle leggi n. 1497 del 29/6/39 e n. 1089 dell'1/6/39 **e s.m. ed int. di cui al D. Lgs. n. 42/2004**, qualunque sia la zona in cui sono inseriti, sono consentiti solo gli interventi di restauro e risanamento conservativo, secondo le prescrizioni di cui all'ottavo comma dell'art. 24 della L.R. 56/77 **e s.m. ed int.**

Le eventuali opere di manutenzione straordinaria volte a rinnovare e/o sostituire parti strutturali degli edifici, devono essere eseguite con materiali aventi le medesime caratteristiche di quelle esistenti.

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

Per gli edifici vincolati a norma della legge 1089 del 1939 *e D. Lgs. 42/2004* ogni tipo di intervento è subordinato al parere della competenza Sovrintendenza Regionale.

- ART.12bis- Aree a verde privato di tutela ambientale

Sono quelle parti di territorio inedificate, da mantenere a verde o giardino o parco privato per tutela ambientale.

In tali aree, indicate nelle tavole di P.R.G. è d'obbligo il mantenimento e la formazione del verde privato.

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

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

- ART. 13 - Aree residenziali sature di vecchio impianto

Il P.R.G.C. individua come tali le parti del territorio comunale occupate perlopiù da insediamenti di vecchio impianto, escluse dalla perimetrazione approvata ai sensi dell'Art. 81 della L.R. n. 56/77, che rivestono interesse ambientale per coerenza delle tipologie edilizie, dei sistemi costruttivi e dei materiali impiegati e che presentano frammistione di attività residenziali, commerciali ed artigianali ed un

indice di densità tale che possono ritenersi ormai sature dal punto di vista edificatorio.

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

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

Le aree libere (*ad eccezione di quelle interessate da ampliamento dei fabbricati quando consentiti*) saranno inedificabili e convenientemente sistemate a prato, giardino, orto o pavimentate, è vietata la formazione di depositi ed accumuli di materiali.

Le previsioni del P.R.G. si attuano, di norma, con interventi diretti tramite *permesso di costruire o denuncia di inizio attività* salva la possibilità del Comune di indicare aree o complessi edilizi che dovranno essere subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo ai sensi del 2° comma dell'art. 32 della L.R. 56/77 *e s.m. ed int.*

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

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) restauro e risanamento conservativo;
- 3) ristrutturazione edilizia senza aumento delle superfici utili di calpestio;
- 4) utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente e nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali del fabbricato originario;

- 5) sistemazioni esterne delle aree di pertinenza degli edifici, ivi comprese le recinzioni;
- 6) ampliamenti una-tantum, di edifici esistenti uni-familiari, fino ad un aumento massimo del 20% del volume esistente residenziale, qualora non siano presenti o utilizzabili i volumi di cui al precedente punto 4); ampliamento del fabbricato appositamente individuato sulla Tav. 20/VP<sub>2</sub> in area R.S.<sub>3</sub> in Fraz. Cerretta, per il quale è consentito un apporto di cubatura “una-tantum” di mc. 200 comprensivo del 20% sopra menzionato;
- 7) è applicabile il disposto di cui al successivo Art. 28;
- 8) si applicano, inoltre, le modalità costruttive e le prescrizioni di cui al precedente Art. 11, 11° comma *e le norme dell'Art. 6 precedente*;
- 9) le esigenze supplementari per superfici di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie purchè siano rispettate le seguenti condizioni:
  - il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salve le norme successive;
  - la nuova costruzione non potrà superare i 60 mq di superficie coperta e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, struttura del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;
  - la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore ad 1/2 della totale superficie fondiaria;
  - l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti; in difetto di riferimenti l'altezza massima ammessa è mt. 3,00 su di un unico piano;
  - la distanza dell'edificio da pareti finestrate dovrà essere non minore di 10 mt; i bassi fabbricati possono essere a confine salvo le distanze da pareti finestrate fissate dal codice civile;

- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura) ad esclusione di eventuali orizzontamenti;

10) *sul fabbricato in area residenziale R.S.<sub>2</sub> del Capoluogo, a catasto sul foglio n. 9 particelle 316 e 827, di proprietà Razzetti e Bosazza s.r.l. appositamente individuato con il numero (1) sulla Tav. 19/VP<sub>11</sub> "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" di Variante Parziale n. 11 è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con il recupero della volumetria esistente anche con parziale demolizione e successiva ricostruzione delle strutture obsolete e fatiscenti previa perizia di tecnico abilitato che accerti l'impossibilità del normale recupero con lavori di consolidamento e ristrutturazione allo stato di fatto. L'intervento edilizio, anche per la parte assoggettata a demolizione e ricostruzione, dovrà conservare i fili di fabbricazione preesistenti dalla Via pubblica e dai confini di proprietà e dovrà ai sensi del punto 8) precedente delle presenti norme rispettare le modalità costruttive e le prescrizioni circa i materiali esterni e le tipologie architettoniche similari a quelle dettate per il centro storico di cui all'Art. 11 delle presenti norme.*

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: *tav. 17/VS<sub>3</sub> "Vincoli" (1:5.000), tav. 19/VS<sub>3</sub> "Assetto del Capoluogo" (1:2.000) e tav. 20/VS<sub>3</sub> "Assetto delle frazioni Cerretta e Pedaggera - Bricco e B.ta Cavallotto" (1:2.000)*, ed in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 21 e nella *"Relazione e normativa geologica"* redatta dal geologo dott. Orlando Costagli *allegata alla Variante Strutturale n. 3 di adeguamento alle N. di A. del P.A.I.*

Nelle aree dell' "Addensamento storico rilevante A1" evidenziato sulla Tav. 19/VP<sub>10</sub> di Variante Parziale n.10, sono ammesse attività di vendita al dettaglio nel rispetto di quanto definito al successivo articolo 16 bis "Insediamenti commerciali".

*Nelle aree di cui al presente articolo, valgono le indicazioni di mitigazione ambientale dell'Ufficio Acque Provinciale, dell'ARPA Piemonte e*

dell'ASL-CN2 riportate all'ultimo comma del successivo Art. 18 "Aree agricole" con la Variante Parziale n. 11.

- ART. 14 - Aree residenziali esistenti e di completamento

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

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

Le previsioni del P.R.G. si attuano, di norma, con interventi diretti tramite *permesso di costruire o denuncia di inizio attività*, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati o Piani di Recupero) quando le infrastrutture tecniche e sociali delle aree risultano insufficienti o quando sia prevista la demolizione e ricostruzione estesa ad un fabbricato plurifamiliare.

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate in sede di formazione di Programma Pluriennale di Attuazione (se il Comune *ne è dotato*) o con specifiche delibere consiliari ai sensi dell'Art. 32, 2° comma e Art. 34, 1° comma della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel rispetto delle presenti norme e delle tabelle allegate sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) interventi sui fabbricati esistenti:
  - adeguamento igienico sanitario e di altezza dei piani preesistenti, nei limiti di cui al successivo Art. 27;

- ristrutturazione senza alterazione di volumetria, salvo per quanto previsto al punto precedente;
- parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
- demolizione e ricostruzione di edifici unifamiliari con recupero della volumetria nell'assoluto rispetto delle dimensioni del perimetro (inteso come somma di tutti i lati) e di altezza preesistenti salva la verifica della volumetria massima che non dovrà comunque superare quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità previsto per la zona e fatta salva la verifica delle distanze prescritte in tabella;
- utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente e nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali del fabbricato originario;
- modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile e complessivamente i 60 mc. Sono fatte salve le prescrizioni fissate dalle tabelle di zona.

Per il fabbricato residenziale esistente nell'area R.C.<sub>1</sub> del Capoluogo, appositamente contrassegnato sulla Tav. 19/VP<sub>10</sub> "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" di Variante Parziale n. 10, è consentito un ampliamento volumetrico "una tantum" pari a 200 mc.

Per il porticato esistente in area R.C.<sub>3</sub> del Capoluogo, appositamente individuato sulla Tav. 19/VP<sub>10</sub> "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" di Variante Parziale n. 10, è ammessa la sopraelevazione di m. 2,00 sui fili di fabbricazione esistenti in rispetto alla strada Comunale Via Sottana; l'intervento è subordinato alla rimozione della copertura in amianto e all'utilizzo di materiali e tipologie tradizionali secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio Comunale al fine di garantire un adeguato inserimento ambientale. L'eliminazione e lo smaltimento della copertura in amianto-cemento deve rispettare tutte le prescrizioni ed i protocolli della Legge del settore.

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

- il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salvo le norme successive;
- i fabbricati di cui trattasi non potranno superare i 60 mq. di superficie coperta, computata al lordo dei bassi fabbricati già esistenti, e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, struttura del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;
- la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore ad 1/2 della totale superficie fondiaria;
- l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti; in difetto di riferimenti l'altezza massima ammessa è mt. 3,00 su di un unico piano;
- dovranno essere rispettate le distanze previste dalle tabelle di zona. E' ammessa la costruzione a confine previo assenso del confinante e fatta salva la verifica delle altre distanze previste;
- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

La normativa specifica è articolata nel Regolamento Edilizio Comunale.

- 2) Nuovi interventi edilizi nei lotti liberi, individuati sulla cartografia di Piano, che alla data di entrata in vigore del P.R.G. risultino serviti da accesso diretto da via

pubblica o di uso pubblico ed in aree già dotate delle infrastrutture tecniche, ovvero esiste l'impegno del Comune di realizzarle, ovvero quando il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato. Tali interventi dovranno rispettare le tipologie edilizie prevalenti e l'indice di utilizzazione massimo previsto dalle relative tabelle di zona.

Nel lotto parzialmente edificato, compreso in area R.C.<sub>8</sub>, è ammesso un nuovo intervento edilizio il quale potrà essere realizzato come ampliamento del fabbricato esistente e quindi in adiacenza o come nuova costruzione. Detto ampliamento dovrà rispettare in ogni caso le tipologie edilizie prevalenti e l'indice di utilizzazione previsto nella tabella di zona riferito al solo ampliamento, ossia mq. 720x0,70 mc/mq. = 504 mc.; comunque il volume complessivo dopo l'ampliamento non dovrà superare i mc. 800.

Nel lotto parzialmente edificato, compreso in area R.C.<sub>9</sub> è ammesso un nuovo intervento edilizio pari a 600 mc.

*Nel nuovo lotto libero edificabile in area R.C.<sub>8</sub> di B.ta Cavallotto introdotto con la Variante Parziale n. 11 è consentita l'edificazione di cubatura residenziale di mq. 1.437 x 0,70 mc/mq. = mc. 1.005. Per l'accesso al lotto dovrà essere utilizzato quello esistente per il quale dovrà essere richiesto al Settore Viabilità Provinciale di Zona l'assenso favorevole per gli eventuali lavori di adeguamento funzionale e tecnico. L'intervento edilizio, ai fini della tutela ambientale, dovrà rispettare le prescrizioni e le indicazioni riportate all'Art. 10 "Aree destinate ad usi residenziali" N.T.A. vigenti e dovrà rispettare le prescrizioni e le disposizioni dell'Art. 6 N.T.A. e Art. 32 del R.E.C. vigenti per l'obbligo di impiego dei materiali esterni e delle tipologie architettoniche similari a quelli in uso nell'edilizia tradizionale agricola. Valgono tutti i parametri edilizi ed urbanistici della relativa Tabella di zona dell'area R.C.<sub>8</sub>.*

La normativa specifica è articolata dal Regolamento Edilizio Comunale e secondo i disposti degli artt. 34, 35, 36 dovranno comunque essere mantenuti gli allineamenti e le tipologie degli edifici contigui esistenti.

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

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: *tav. 17/VS<sub>3</sub> "Vincoli" (1:5.000), tav. 19/VS<sub>3</sub> "Assetto del Capoluogo" (1:2.000) e tav. 20/VS<sub>3</sub> "Assetto delle frazioni Cerretta e Pedaggera -*

***Bricco e B.ta Cavallotto" (1:2.000)***, in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 21, nella ***"Relazione e normativa geologica" della Variante Strutturale n. 3*** e nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" redatte dal geologo dott. Orlando Costagli ***allegata alla Variante Strutturale n. 2 vigente***.

*Nelle aree di cui al presente articolo, valgono le indicazioni di mitigazione ambientale dell'Ufficio Acque Provinciale, dell'ARPA Piemonte e dell'ASL-CN2 riportate all'ultimo comma del successivo Art. 18 "Aree agricole" con la Variante Parziale n. 11.*

- ART. 14 bis - Area residenziale e turistico – ricettiva esistente e di completamento di località Taloria (A.R.T.)

Tale area è quella evidenziata sulla Tav. 22/VP<sub>5</sub> "Planimetria di progetto VI – Assetto della località Taloria (1:2.000)" di Variante Parziale n. 5, nella quale sono confermate le norme e prescrizioni dell'Art. 18 della Variante Parziale n. 4 inerente il recupero dei fabbricati abbandonati all'uso agricolo e le destinazioni d'uso residenziale, turistico – ricettiva e per il benessere; sono confermati i permessi di costruire rilasciati n. 02/2006 del 28.07.2006, n. 07/2007 del 14.09.2007, n. 08/2007 del 28.09.2007 e n. 10/2007 del 30.11.2007 e loro successive Varianti ed è confermata la massima cubatura preesistente abbandonata e recuperabile di mc. 5.255,75. Vengono anche confermate le prescrizioni circa l'uso di materiali esterni e l'impiego di tipologie architettoniche simili a quelle tradizionali delle aree agricole della Langa, le prescrizioni geologiche tecniche e le disposizioni dell'atto di impegno unilaterale circa le opere di urbanizzazione da prevedere e/o completare previo concordamento con il Comune.

In tale area, inoltre, è consentita la realizzazione di fabbricati residenziali (comprensivi delle destinazioni assimilabili alla residenza di cui all'Art. 10 N.T.A. vigenti) con un apporto di ulteriore e nuova cubatura residenziale e cubatura assimilabile alla residenza di mc. 3.010, consentiti dalla Variante Parziale n. 5 vigente, ulteriore nuova cubatura residenziale e cubatura assimilabile alla residenza

di mc. 1.456 consentiti dalla Variante Parziale n. 7 ed ulteriore cubatura residenziale di mc. 1.620 consentiti dalla Variante Parziale n. 8, tramite permesso di costruire diretto vincolato alla preventiva predisposizione di atto di impegno unilaterale ai sensi comma 5° Art. 49 L.R. 56/77 dal quale risulti:

- l'obbligo di completare tutte le opere di urbanizzazione primaria (allargamento e sistemazione strada pubblica esistente, acquedotto, rete fognaria ed impianto di depurazione, rete di illuminazione, aree private ad uso pubblico per parcheggio e verde) mediante una proposta coordinata per tutta l'area e concordata con il Comune;
- l'obbligo di prevedere per la nuova cubatura residenziale di mc.  $3.010 + 1.456 + 1.620 =$  mc. 4.466 + mc. 1.620 = mc. 6.086 apposite aree private, ma ad uso pubblico in ragione di 15 mq. per abitante teorico insediato (abitanti n.  $31 + 15 + 16 = 62$ ) da ripartire in area "a parcheggio" ed area "a verde" secondo quote da concordarsi con il Comune e inserite nella proposta di cui al punto precedente;
- devono essere previsti per l'intera area e per tutta la cubatura prevista, appositi spazi di parcheggio privato in ragione di 1 mq. ogni 10 mc.

I parametri edilizi ed urbanistici che consentono l'intervento nel suo complesso (superficie territoriale, superficie fondiaria, indice di fabbricabilità territoriale, indice di edificabilità fondiaria, altezza massima, distanza dai confini e dai fabbricati, distanza dalla viabilità ad uso pubblico esistente) sono riportati nella relativa tabella di zona dell'area (A.R.T.) n. 16 bis/VP<sub>5</sub> e Tab. 16bis/VP<sub>7</sub> ora Tav. 16 bis/VP<sub>8</sub> allegata.

Gli interventi dovranno, sempre e comunque, rispettare le norme e prescrizioni riportate sulla Relazione geologico – tecnica del Dott. Geol. Orlando Costagli (allegata alla Variante Parziale n. 5) che qui si intendono integralmente trascritte *e le norme e prescrizioni della "Relazione e normativa geologica" del Geol. Orlando Costagli allegata alla Variante Strutturale n. 3 di adeguamento alle N. di A. del P.A.I.*

- ART. 15 - Area residenziale di nuovo impianto (A.E.)

L'area a destinazione residenziale di espansione è quella individuata per l'ampliamento dell'aggregato urbano e contraddistinta sulla tavola di Piano con la sigla A.E. (tav. 20/V<sub>2</sub>-A "Assetto delle f.ni Cerretta e Pedaggera - Bricco e Borgata Cavallotto **di Variante Strutturale n. 2 e Tav. 20/VP<sub>11</sub> di Variante Parziale n. 11, ora Tav. 20/VS<sub>3</sub>**).

In essa il P.R.G. si attua mediante *permesso di costruire* assoggettato alla stipula di atto unilaterale d'impegno, ai sensi del 5° comma, art. 49 L.R. n. 56/77, dal quale risulti l'impegno dei richiedenti:

- ad eseguire a loro cura e spese tutte le opere di urbanizzazione secondo un progetto delle opere stesse approvato dalla Commissione edilizia;
- alla dismissione delle aree, necessarie alla realizzazione di parcheggi e di aree verdi attrezzate nella quantità e nella localizzazione indicate nella cartografia di Piano (tav. 20/V<sub>2</sub>-A "Planimetria di Progetto IV "Assetto frazioni Cerretta e Pedaggera - Bricco e B.ta Cavallotto") *come modificata dalla Tav. 20/VP<sub>9</sub> di Variante Parziale n. 9 e dalla Tav. 20/VP<sub>10</sub> di Variante Parziale n. 10) Dette aree, unicamente per la quantità di mq. 1.730 rilocalizzata con la Variante Parziale n. 11, evidenziata sulla Tav. 20/VP<sub>11</sub> (ora Tav. 20/VS<sub>3</sub>), dovranno, a richiesta del Comune, essere monetizzate dai proprietari a favore del Comune stesso parzialmente o totalmente mediante modifica all'atto di impegno unilaterale stipulato ai sensi del 4° comma Art. 49 L.R. 56/77 e s.m. ed int. per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria.*

L'indice di fabbricabilità territoriale è fissato nella misura di 0,50 mc/mq, con una concentrazione fondiaria massima di 0,70 mc/mq.

La distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore a mt. 10; la distanza dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt. 5.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: *tav. 17/VS<sub>3</sub> "Vincoli" (1:5.000) e tav. 20/VS<sub>3</sub> "Assetto delle frazioni Cerretta e Pedaggera - Bricco e B.ta Cavallotto" (1:2.000)*, in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e

conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 21 e nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli *di cui alla Variante Strutturale n. 2 e le norme e prescrizioni della "Relazione e normativa geologica" della Variante Strutturale n. 3 di adeguamento alle N. di A. del P.A.I.*

*Nelle aree di cui al presente articolo, valgono le indicazioni di mitigazione ambientale dell'Ufficio Acque Provinciale, dell'ARPA Piemonte e dell'ASL-CN2 riportate all'ultimo comma del successivo Art. 18 "Aree agricole" con la Variante Parziale n. 11.*

- ART. 16 -            Aree artigianali esistenti che si confermano (P.A.)

Sono le aree esistenti nel tessuto edilizio della Località Pedaggera e del Capoluogo, nelle quali è in atto una attività di tipo artigianale di servizio o di imprese per le quali il Piano Regolatore conferma l'attuale destinazione d'uso. L'area P.A.<sub>3</sub> della Borgata Cavallotto è stata stralciata con la Variante Parziale n. 7.

In queste aree sono ammessi interventi edilizi diretti, concernenti opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione con il mantenimento della destinazione d'uso in atto, demolizioni, ricostruzioni e nuovi interventi ammessi con le norme e prescrizioni dell'ultimo comma del presente articolo e della relativa tabella di zona.

E' ammessa la realizzazione di locali per magazzini, rimesse, depositi, uffici a servizio dell'attività artigianale in atto.

Non sono ammesse costruzioni adibite a residenze salvo quella per la proprietà; la superficie utile complessiva non dovrà essere superiore a 120 mq. L'ampliamento dell'abitazione esistente del proprietario non può superare in superficie coperta il 30% della superficie coperta esistente.

Nell'area prevista dal presente articolo è vietato l'insediamento artigianale che per qualsiasi ragione (di igiene, di sicurezza e di pubblica incolumità) dovesse recare molestia od essere pregiudizievole per le aree residenziali vicine e per le destinazioni d'uso in atto.

L'esistenza delle caratteristiche igieniche, di sicurezza e pubblica incolumità, di cui al comma precedente, sono dichiarate con giudizio insindacabile del *Responsabile del Servizio Tecnico* previo parere dell'*ASL-CN2* e, ove occorra, della Commissione Edilizia.

L'insediamento dovrà comunque essere subordinato all'osservanza delle disposizioni sugli agenti inquinanti dell'aria, dell'acqua e del suolo in ordine alle norme vigenti in materia.

Sono annessi interventi edilizi diretti con le modalità dei commi precedenti con le seguenti prescrizioni:

- 1) il rapporto massimo di copertura deve essere pari a 1/2 della superficie fondiaria per tutte le aree eccetto l'area P.A.<sub>6</sub> per la quale il r.c. max deve essere pari a 1/3;
- 2) la distanza minima dai confini deve essere pari all'altezza del fabbricato e mai inferiore a ml. 5,00;
- 3) la distanza minima dal ciglio stradale mt. 7,50;
- 4) per gli edifici ammessi destinati alla residenza deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq per ogni 100 mc di costruzione;
- 5) dovrà essere garantita una dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi pari al 10% della superficie fondiaria, ai sensi dei disposti di cui all'Art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- 6) altezza massima, per l'area P.A.<sub>5</sub>, deve essere pari a mt. 7,00;
- 7) gli interventi da attuarsi nell'area P.A.<sub>5</sub> devono prevedere il ricorso a tipologie e materiali compatibili con il contesto: eventuali elementi prefabbricati non dovranno essere lasciati a vista, i materiali di rivestimento dovranno essere quelli della tradizione locale; le coperture dovranno essere a due falde o a padiglione con le inclinazioni usuali e con manti costituiti da elementi in laterizio. I progetti che non garantiscono un corretto inserimento ambientale verranno respinti;
- 8) nell'area P.A.<sub>6</sub> non è consentito l'insediamento di nuove attività;
- 9) nel fabbricato appositamente individuato sulla Tav.19/VP<sub>1</sub> in area P.A.<sub>5</sub> è consentito il mutamento della destinazione d'uso da artigianale ad abitazione per una unità immobiliare di mq. 150;

10) la nuova edificazione nell'area P.A.4 dovrà avvenire nella porzione ricadente in classe IIIb nel rispetto delle relative prescrizioni fissate dall'articolo 21 delle N.T.A.; la porzione ricadente in classe IIIa *definita dalla vigente Variante Strutturale n. 2* partecipa ai computi plano-volumetrici.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: *tav. 17/VS<sub>3</sub> "Vincoli" (1:5.000), tav. 19/VS<sub>3</sub> "Assetto del Capoluogo" (1:2.000) e tav. 20/VS<sub>3</sub> "Assetto delle frazioni Cerretta e Pedaggera - Bricco e B.ta Cavallotto" (1:2.000)*, in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 21, nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" redatte dal geologo dott. Orlando Costagli *allegata alla Variante Strutturale n. 2 e nella "Relazione e normativa geologica" del Geol. O. Costagli allegata alla Variante Strutturale n. 3 di adeguamento alle N. di A. del P.A.I.*

- ART. 16 bis- Aree per attrezzature di interesse turistico (A.T.n)

Il Piano individua tre aree per attrezzature di interesse turistico esistenti e funzionanti adibite a ristorante: A.T.<sub>1</sub> ubicata nel Capoluogo, A.T.<sub>2</sub> ubicata in frazione Pedaggera ed A.T.<sub>3</sub> ubicata in borgata Cavallotto.

In tutte le aree è consentito il mantenimento delle funzioni in atto; sono inoltre ammesse sui fabbricati esistenti mediante concessione singola: opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Le destinazioni d'uso ammesse sono, oltre a quelle relative all'attività turistico-ricettiva svolta, anche quella a residenza del proprietario.

Nelle aree A.T.<sub>1</sub> e A.T.<sub>2</sub>, mediante concessione singola è consentito l'ampliamento una-tantum (una volta soltanto) fino al 30% del volume esistente, da attuare nel rispetto dei limiti previsti dalle relative tabelle di zona.

Nell'area A.T.<sub>3</sub>, mediante permesso di costruire diretto è consentito con la Variante Parziale n. 2 l'ampliamento una-tantum pari a 350 mc. per l'ampliamento dei locali Ristorante *ove non già attuato*. E' confermato l'ampliamento concesso con la Variante Strutturale n. 2 vigente di mc. 600 per la

realizzazione di camere d'albergo da attuare nel rispetto della rispettiva tabella di zona (tab. n. 27) *ove non già attuato*.

In tutte le aree sopracitate devono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) dotazione di aree per spazi pubblici nella misura minima di mq. 15 per posto letto alberghiero da attrezzare a verde e parcheggi. In ogni caso la dotazione complessiva di spazi pubblici non potrà essere inferiore a quella minima indicata all'Art. 21, punto 1), lettere c) e d) della L.R. 56/77 con i correttivi previsti per gli insediamenti residenziali a carattere stagionale;
- 2) Dotazione di aree per spazi pubblici nella misura minima di mq. 2,50 per ogni posto a sedere per ristorante da attrezzare a parcheggio pubblico. In ogni caso la dotazione complessiva di spazi pubblici non potrà essere inferiore a quella minima indicata all'Art. 21, punto 3) della L.R. 56/77.

Negli interventi di recupero devono essere rispettate le caratteristiche dei materiali esistenti e la tipologia architettonica ed ambientale del fabbricato preesistente, secondo quanto stabilito all'Art. 6 delle presenti norme e *dell'Art. 32 del R.E.C.*

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: *tav. 17/VS<sub>3</sub> "Vincoli" (1:5.000), tav. 19/VS<sub>3</sub> "Assetto del Capoluogo" (1:2.000) e tav. 20/VS<sub>3</sub> "Assetto delle frazioni Cerretta e Pedaggera - Bricco e B.ta Cavallotto" (1:2.000)*, in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 21, nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" redatte dal geologo dott. Orlando Costagli *allegata alla Variante Strutturale n. 2 e nella "Relazione e normativa geologica" allegata alla Variante Strutturale n. 3 di adeguamento alle N. di A. del P.A.I.*

- ART. 16 tris - Insedimenti commerciali

In applicazione della D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012 il Comune di CERRETTO BELBO ha approvato i "Criteri Comunali ai sensi dell'art.

8, c. 3 D. Lgs. 114/98 e dell'Art. 4, c. 1 L.R. n. 28/99 per il commercio” di cui fanno parte le “Norme Attuative” che hanno natura precettiva e vincolante e alle quali si rimanda.

Mediante l'approvazione dei “Criteri Comunali”, ai sensi dell'articolo 6 delle “Norme Attuative” nel Capoluogo è stato riconosciuto: l'Addensamento storico rilevante A.1. rappresentato sulla tavola 19/VP<sub>10</sub> “Assetto del Capoluogo (1:2.000)” di Variante Parziale n. 10.

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

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

Non sono state individuate ma è stata riconosciuta la possibilità di localizzazioni commerciali urbane L.1. purchè detto riconoscimento rispetti tutti i parametri del prospetto 4 di cui all'Art. 14 della D.C.R. n. 191-43016/2012 riportato all'Art. 6 delle Norme Attuative integrate dei Criteri Comunali per il commercio approvate con D.C.C. n. 53 del 18.12.2014 senza possibilità di deroga.

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

Si precisa che gli esercizi di vicinato sono consentiti anche esternamente all'addensamento A.1. nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 6 e 23 della D.C.R. n. 191-43016 / 2012, purchè ricadenti in aree in cui è consentita, la destinazione commerciale al dettaglio.

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

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

Ai sensi dell'articolo 21, 1° c. numero 3) e 2° c., della L.R. 56/77 e dell'art. 25 "Indirizzi Generali" D.C.R. 191-43016 / 2012 per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree per attrezzature di servizio non dovrà essere inferiore ai seguenti valori:

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

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

Ai sensi dell'articolo 26 "Indirizzi generali" D.C.R. 191-43016 / 2012 nello 'addensamento commerciale A.1. per gli esercizi con superficie di vendita fino a mq. 150 è ammessa la monetizzazione delle aree da destinare a servizi. Tale possibilità è ammessa solo quando venga dimostrata l'impossibilità di reperire le aree stesse.

Dovranno inoltre essere reperiti i parcheggi ad autorimesse privati ai sensi dell'articolo 2, L. 122/89.

Per quanto non espressamente riportato nel presente articolo si rimanda alle "Norme Attuative" dei "Criteri Comunali" approvati con D.C.C. n. 38 del 17.09.2014 e D.C.C. n. 53 del 18.12.2014 e agli "Indirizzi Generali" di cui alla D.C.R. n. 191-43016 / 2012, alla L.R. n. 28/99 e al D. Lgs. n. 114/98.

- ART. 17 - Area per attrezzatura di interesse pubblico - Casa di riposo ed assistenza per anziani a gestione privata

Il Piano individua sulla planimetria di progetto IV "Assetto frazioni Cerretta e Pedaggera - Bricco e B.ta Cavallotto" un'area occupata da un'attrezzatura di interesse collettivo esistente ad uso "Casa di riposo, soggiorno ed assistenza anziani" a gestione privata.

Sono ammesse inoltre le destinazioni d'uso strettamente connesse con lo svolgimento del servizio (ambulatorio medico, cappella, autorimessa, locali per il personale, camera mortuaria).

Mediante *permesso di costruire* sono consentiti i seguenti interventi:

- il recupero di tutte le strutture accessorie esistenti con trasformazione in uso residenziale per il ricovero e l'assistenza degli anziani;
- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti;
- ampliamenti delle strutture esistenti fino ad un aumento massimo del 20% del volume esistente da eseguire una tantum (una volta soltanto).

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura: 1/4;
- altezza massima: esistente;
- distanza dai confini: m 5;
- distanza minima dalla strada: esistente;
- dotazione minima di mq. 15 per posto letto-degenza da destinare a spazi di parcheggio, sia pubblici che privati questi ultimi ai sensi L. 122/89 e comunque con un minimo di aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico di mq. 2,50 per ogni posto letto-degenza con un ulteriore dotazione di mq. 2,50 ogni 5 posti letto-degenza, relativa al personale addetto;
- dotazione minima di mq. 20 per posto letto-degenza da destinare a verde attrezzato, di cui almeno mq. 9 ogni posto letto-degenza da cedere al Comune e/o da assoggettare ad uso pubblico in posizione di immediata ed agevole accessibilità;

- numero massimo letto-degenza: secondo la normativa vigente.

Nel settore boscato, appositamente evidenziato alla *tav. 20/VS<sub>3</sub>, come "porzione inedificabile"*, è vietata ogni nuova edificazione.

*Il p. di c.* è subordinata, ai sensi del 5° comma Art. 49 L.R. n. 56/77 e s.m.i., alla presentazione di atto unilaterale che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione dell'intervento e il mantenimento della destinazione d'uso a servizio ricovero, soggiorno ed assistenza per almeno 30 anni.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: *tav. 17/VS<sub>3</sub> "Vincoli" (1:5.000)*, *tav. 20/VS<sub>3</sub> "Assetto delle frazioni Cerretta e Pedaggera - Bricco e B.ta Cavallotto" (1:2.000)*, in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 21, nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" *redatta* dal geologo dott. Orlando Costagli *allegata alla Variante Strutturale n. 2 e nella "Relazione e normativa geologica" del geol. O. Costagli allegata alla Variante Strutturale n. 3 di adeguamento alle N. di A. del P.A.I.*

#### - ART. 18 - Aree agricole

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

In tale area è consentito realizzare strutture agricole tecniche o fabbricati residenziali rurali. Per quanto riguarda l'edificazione delle residenze rurali *i relativi p. di c.* potranno essere rilasciate ai soggetti di cui al 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 *e s.m. ed int.*; per quanto concerne le strutture agricole necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni delle aziende configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, le relative concessioni potranno essere rilasciate ai proprietari dei fondi o a chi ne abbia titolo.

Sono, inoltre, rilasciate concessioni ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo, per fabbricati ad uso deposito attrezzi agricoli necessari alla conduzione del fondo anche da parte di non imprenditori a titolo principale e/o non coltivatori diretti, per una superficie coperta non superiore a 25 mq. ed a un solo piano fuori terra (il piano seminterrato costituisce p.f.t.) con un'altezza massima pari a m. 2,50 e con una superficie minima del lotto fondiario non inferiore a 3.800 mq. (1 giornata piemontese). I suddetti fabbricati dovranno essere rifiniti all'esterno in intonaco rustico a tinte tradizionali o a pietra locale a vista e tegole curve piemontesi (coppi) in copertura.

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

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

Le strutture tecniche aziendali:

- non possono superare gli otto metri di altezza, eccezion fatta per i silos e per le altre opere tecniche che richiedono - per la loro natura - maggiore altezza;
- devono, quando si tratti di stalle del tipo tradizionale e non intensivo, rispettare le distanze imposte dal tredicesimo comma del presente articolo;
- devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente.

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

- il rapporto di copertura, riferito al lotto, non può essere superiore ad un terzo;

- la distanza minima dai confini è di metri cinque;
- rispetto ai fabbricati esistenti la costruzione di strutture tecniche che non siano stalle, allevamenti o concimaie, è consentita in aderenza o a non meno di 10 metri.

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

La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
- l'accesso all'edificio, deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privato; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto non sia superiore ad un terzo;
- l'altezza dell'edificio non superi i due piani (8 metri) e disti dai confini di proprietà in misura non inferiore ai cinque metri e da altri edifici non meno di dieci metri.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i limiti stabiliti dal 12° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni riferiti alle colture in atto o in progetto; in particolare:

- *terreni a colture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq.;*
- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq;
- terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq;

- *terreni a seminativo ed a prato: mc. 0,02 per mq.;*
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiore a 500 mc. per ogni azienda.  
In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1500 mc.

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

- non è consentito l'accorpamento con aree non pertinenti, per coltura in atto, all'azienda agricola interessata;
- non sono computabili, ai fini del calcolo della superficie, i terreni catastalmente classificati "incolti ed abbandonati";
- sono computabili i terreni non contigui formanti un'unica azienda agricola, ancorchè siti in territorio di un Comune limitrofo.

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

In tal caso l'edificio abitativo dovrà insistere sul lotto che comprende la struttura tecnica e non potrà superare i 450 mc.

Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni (fatta salva la verifica di quanto riportato al successivo art. 21 per gli edifici isolati inclusi in classe *III indifferenziata, classe III-A e classe III-B2*):

- a) è sempre consentito il consolidamento e la manutenzione ordinaria e straordinaria;

- b) sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento. Questi ultimi dovranno avvenire nel rispetto dei parametri fissati per la nuova edificazione;
- c) gli edifici originariamente abitativi possono essere restaurati o ristrutturati, con assoluta esclusione di demolizioni e ricostruzioni esterne, nei limiti della volumetria e delle dimensioni perimetriche preesistenti; l'altezza potrà essere modificata soltanto in applicazione all'articolo 28 delle presenti N.T.A.  
E' sempre consentita l'aggiunta dei volumi necessari per migliorare le condizioni igieniche e funzionali e per l'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'abitazione in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente.  
Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata a fini residenziali la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nella parte abitativa e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze unifamiliari e plurifamiliari.  
Ogni intervento è subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona, valutate dalla Commissione Edilizia e da questa prescritte anche in relazione ai materiali da usare;
- d) gli interventi di cui alla lettera che precede sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto, anche se privato, all'energia elettrica e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni di igiene adeguate.  
Gli accessi viari, pedonali o carrabili, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell'intervento, salva diversa valutazione della Commissione Edilizia e l'esecuzione delle opere come sopra consentite non costituisce titolo per chiedere la modifica di tali accessi;
- e) sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende stesse individuati sulla cartografia di Piano Regolatore sono ammessi interventi di cui alle lettere c) e d), volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, anche con destinazione residenziale extra-agricola e destinazioni trattoria di campagna, negozio di commercio al dettaglio, affitta camere e per attività connesse al turismo in genere quali ricettività di ristorazione, di pernottamento e per il benessere, previo rilascio *del permesso di costruire* anche a soggetti

diversi da quelli precisati al terzo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni; è comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona.

L'ulteriore individuazione di fabbricati abbandonati dall'attività agricola, quando ne sia accertato lo stato di fatto, potrà avvenire anche successivamente all'approvazione del P.R.G. mediante deliberazione Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al piano, ai sensi dell'Art. 17, 7° comma, della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Per i fabbricati di Cascina Taloria, appositamente individuati sulla Tav.18/VP4 "Planimetria di Progetto II – Assetto del territorio (1:5.000)" di Variante Parziale n. 4, contrassegnati al Foglio catastale n. 1 mappale n. 110 – 351 – 366 – 125 – 267 – 353 – 354 – 266 – 325 – 368, è consentito tramite atto di impegno unilaterale di cui al comma 5° Art. 49 L.R. 56/77, oltre il recupero e le destinazioni d'uso ammessi dalla presente lett. e) la realizzazione di posti auto (autorimesse) e/o posti per sosta coperta in ragione di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione. L'intervento di recupero potrà prevedere (quando sia accertato mediante perizia l'impossibilità tecnica di intervenire con la ristrutturazione edilizia) l'eventuale demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati sul medesimo perimetro e l'eventuale traslazione dei fabbricati sul medesimo sito o nelle immediate vicinanze solo quando indispensabile ad ottenere la funzionalità dei fabbricati e degli accessi. Il progetto d'intervento dovrà prevedere l'uso di materiali esterni e l'impiego di tipologie architettoniche similari a quelle tradizionali delle aree agricole della Langa e dovrà prevedere il rispetto delle norme e prescrizioni riportate dalla Relazione geologico-tecnica del Dott. Geol. Costagli Orlando (allegata alla Variante Parziale n. 4) che qui si intendono integralmente trascritte; l'atto di impegno unilaterale dovrà coordinare l'intervento nel suo complesso con la realizzazione degli eventuali nuovi accessi, la realizzazione dei parcheggi privati, la realizzazione di spazi ad uso pubblico di collegamento e di innesto con la viabilità pubblica esistente e la realizzazione dell'allacciamento o del completamento delle opere di urbanizzazione primaria previo concordamento con il Comune;

*Per le aree e fabbricati, prima ricompresi in area residenziale R.C.3 lungo la strada Prov.le n. 323, ricondotti ad area agricola con la Variante Parziale n. 11, valgono, ora, tutte le norme del presente Art. 18 N.T.A. e della relativa Tabella di zona n. 29/VS<sub>3</sub> delle aree agricole;*

- f) per gli edifici esistenti sul territorio comunale ed adibiti ad uso abitativo per residenze extragricole, non individuati sulla cartografia di Piano, sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - adeguamento igienico-sanitario e di altezza dei piani preesistenti, nei limiti del successivo Art. 28;
  - ristrutturazione edilizia senza alterazioni della volumetria salvo quanto disposto al punto precedente;
  - parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
  - modesti ampliamenti una-tantum delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, non eccedenti il 20% della superficie utile abitativa esistente; 25 mq di superficie utile sono comunque consentiti fatte salve le prescrizioni fissate nelle tabelle di zona.

Inoltre, relativamente agli edifici di cui al presente punto f), le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie come definiti al successivo Art. 31 purchè siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- i fabbricati di cui trattasi non potranno superare i 25 mq di superficie coperta, computata al lordo dei bassi fabbricati già esistenti, e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, strutture del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;
- la tipologia del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle dei fabbricati esistenti e circostanti;
- per i limiti di distanza dai confini valgono le prescrizioni fissate dal Codice Civile;
- sono tassativamente da escludersi strutture di elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, coperture) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

Per il fabbricato ad uso residenza extra-agricola appositamente individuato, in località Cascina Langhe, sulla Tav. 20/VP<sub>3</sub> “Planimetria di Progetto IV – Assetto Frazioni Cerretta e Pedaggera – Bricco e B.ta Cavallotto (1:2.000)” **di Variante Parziale n. 3** è consentito un apporto di nuova cubatura “una-tantum” (una volta soltanto) di mc. 180 oltre quella consentita dalle norme della precedente lett. f)

pari al 20% già utilizzata. ***L'intervento di apporto di nuova cubatura, è confermato dalla Variante Strutturale n. 3 qualora non ancora attuato.***

Nel lotto edificato ubicato in frazione Cerretta, appositamente segnalato sulla tav. 20/V<sub>2</sub>-A e Tav. 20/VP<sub>2</sub> Planimetria di Progetto IV ***di Variante Parziale n. 2***, è consentito l'ampliamento una-tantum (una volta soltanto) del fabbricato esistente in misura pari a 100 mc. ***L'intervento di ampliamento con apporto di cubatura di mc. 100, è confermato dalla Variante Strutturale n. 3 qualora non ancora attuato.***

Tutti gli interventi di cui al presente articolo dovranno rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: ***tav. 17/VS<sub>3</sub> "Vincoli" (1:5.000), tav. 18/VS<sub>3</sub> "Assetto del territorio" (1:5.000) ed alla tavola n. 1*** "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" ***redatta*** dal geologo dott. Orlando Costagli, in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 21 e nella ***"Relazione e normativa geologica"*** redatta ***dallo stesso*** geologo dott. Orlando Costagli ***allegata alla Variante Strutturale n. 3.***

Per tutto quanto non è compreso nel presente articolo si fa riferimento ai disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Si richiama quanto precisato al precedente art. 6.

Valgono, inoltre, le indicazioni espresse dall'ARPA Piemonte nel parere di valutazione ambientale sulla Variante Parziale n. 10, ossia dovranno essere applicati gli indirizzi di buona progettazione di cui alle Linee guida adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22.03.2010 "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale". Inoltre negli interventi edilizi di nuova costruzione o adattamento di quelli già esistenti si dovranno prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili approvati con D.G.R. del 04.08.2009, in attuazione della legge 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia). Si dovranno, ancora, rispettare le seguenti prescrizioni:

- Al fine del risparmio idrico, utilizzare per tutti gli usi compatibili, le acque meteoriche e le acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.
- Prevedere tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate e limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica.
- Ridurre l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.
- Garantita, sin ove possibile, una buona integrazione degli interventi con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si collocano e mitigare gli impatti visivi sul paesaggio realizzando fasce di mitigazione paesaggistica (fasce tampone).

Inoltre, nelle aree agricole, ogni intervento di trasformazione del suolo, dovrà essere finalizzato (ai sensi del parere di Valutazione Ambientale espresso dall'Ufficio Acque della Provincia di Cuneo sulla Variante Parziale n. 10) a preservare le attività di uso della risorsa idrica in essere sul territorio ed in ogni caso dovrà essere garantita da compatibilità dell'intervento edificatorio con il "Piano di Gestione del Distretto Idrografico del Fiume Po' approvato con D.P.C.M. del 08.02.2013" con il vigente "Piano di tutela delle acque della Regione Piemonte" e con il "Piano stralcio per l'assetto idrografico (P.A.I.)" ed annessa Deliberazione n. 8 del 21.12.2010 dell'Autorità di Bacino del fiume Po con la quale sono stati emanati i "Criteri integrativi per la valutazione della compatibilità di opere trasversali e degli impianti per l'uso della risorsa idrica".

*Per ogni intervento edilizio quando consentito nelle presenti aree agricole, dovranno essere rispettate le indicazioni dell'Ufficio Acque Provinciale riportate nel parere di valutazione ambientale sulla Variante Parziale n. 11, seguenti:*

- *non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;*
- *impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n. 22 e s.m.i.;*
- *non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;*

- *specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;*
- *l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione;*

*Dovranno, inoltre, essere rispettate le indicazioni dell'ARPA Piemonte dettate sul parere ambientale di Variante Parziale n. 11, seguenti:*

- *ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche di carattere tecnico e/o con la presenza di falda acquifera superficiale, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, ecc.;*
- *tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D. Lgs. 152/2006;*
- *ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 152/2006 dell'art. 42, comma 6 del PTA, per le finalità di risparmio idrico si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;*
- *deve essere garantita la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;*
- *i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;*
- *il 20% per ogni tipo di attività dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità);*
- *la pavimentazione delle eventuali nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ....), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere*

*costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione);*

- *dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di fasce arboree arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici che si interfacciano con ambiti agricoli integri;*
- *per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 46-5100 del 18 dicembre 2012;*
- *per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi di cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;*
- *dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso;*
- *negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energie e l'utilizzo di impianti e sistemi ecomcompatibili derivanti a fonti energetiche*

*rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, ecc. ...) secondo il D. Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;*

- *l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio;*
- *in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;*
- *l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;*
- *in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;*
- *in sede di progettazione tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010.*

*Dovranno, ancora, essere rispettate le prescrizioni dell'ASL-CN2 dettate sul parere ambientale di Variante Parziale n. 11, seguenti:*

- *in sede di istanza di permesso di costruire dovrà essere verificata la sostenibilità degli interventi edificatori in rapporto alla potenzialità dei sistemi locali di raccolta e smaltimento dei rifiuti e depurazione delle acque reflue;*
- *in sede di rilascio del permesso di costruire il progettista dovrà asseverare il rispetto delle norme igienico-edilizie vigenti.*

- ART. 19 - Allevamenti di bestiame

Gli allevamenti di bestiame si distinguono in:

- 1) allevamenti aziendali;

2) allevamenti industriali.

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

Gli allevamenti aziendali sopra definiti vengono così normati:

a) Bovini allevati in modo tradizionale, con produzione di letame:

- distanza da zone residenziali: mt. 200,
- distanza dall'abitazione del conduttore: mt. 20,00;
- distanza da fabbricati di abitazione di terzi: mt. 50,00.

b) Suini, ovini, avicunicoli:

- distanza da zone residenziali: mt. 500;
- distanza da fabbricati di abitazione di terzi: mt. 100;
- distanza da fabbricati di abitazione del conduttore: mt. 20,00.

2) Gli allevamenti industriali sono quelli che a norma della vigente legislazione in materia di inquinamento presentano un carico di peso vivo/Ha superiore ai 40 ql.

Gli allevamenti industriali sopra definiti non potranno essere autorizzati se non su specifiche aree fissate dal *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale* e secondo le prescrizioni seguenti:

- a) dotare gli insediamenti produttivi di impianti di depurazione e di smaltimento;
- b) gli allevamenti suinicoli che sono caratterizzati da problemi di smaltimento dei rifiuti a causa delle difficoltà che si incontrano nella separazione e frazione liquida e solida dovranno indicare in sede di attuazione con esattezza le aree nelle quali avverrà lo smaltimento controllato dei liquami che saranno individuate in un istituendo catasto dei terreni impegnati dai conduttori per lo spandimento;

- c) su tutta l'area è comunque prescritta per tali tipi di impianti produttivi la depurazione biologica con sistema aerobico o a fanghi attivi o con trattamento chimico parziale che fornisca un effluente con caratteri accettabili.

- ART. 20 - Nuclei frazionali rurali

Al fine di disciplinare l'uso del suolo per favorire il raggruppamento delle residenze agricole e disincentivare l'occupazione delle aree coltivate, ai sensi dell'art. 25 L.R. 5/12/1977, n. 56 e successive modificazioni, secondo comma lettera d), il P.R.G.C. individua nel territorio comunale interessato dal Piano le porzioni di territorio già compromesse in tutto od in parte da attività edilizia spontanea, individuate come Nuclei Frazionali Rurali, da normare secondo prescrizioni particolari.

Nell'ambito di tali perimetrazioni (fatta salva la verifica delle prescrizioni contenute nel successivo art. 21 *N.T.A. e nella Relazione e normativa geologica del Geol. O. Costagli*) sono ammessi i seguenti interventi:

- a) restauro, risanamento e ristrutturazione oltre alla normale manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento di residenze rurali legate alla conduzione del fondo nel rispetto degli indici di densità edilizia stabiliti per la zona agricola;
- c) ampliamento delle residenze agricole tramite il recupero dei rustici esistenti o di parte di strutture tecniche al servizio dell'agricoltura quando tali strutture si integrino nel complesso dell'edificio individuando una tipologia architettonica ben definita e caratterizzante l'edificio stesso; tale ampliamento non dovrà eccedere il 20% della superficie utile residenziale esistente;
- d) eventuali nuove costruzioni o demolizioni e ricostruzioni devono rispettare la distanza minima di mt 6 dal ciglio della strada;

- e) costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini, per deposito attrezzature e derrate agricole necessarie al potenziamento ed ammodernamento delle aziende agricole;
- f) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole e loro utilizzazione per residenze extragricole, secondo quanto definito dall'art. 18 comma 12 lettere e) e d) delle presenti norme;
- g) costruzione di impianti per la conservazione, lavorazione trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli od associati derivanti dalle aziende agricole.

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

Per quanto concerne i soggetti che possono richiedere *i permessi di costruire* per l'edificazione di residenze o di strutture agricole tecniche, all'atto di impegno a cui è subordinato il rilascio delle concessioni e agli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali si fa riferimento a quanto riportato al precedente Art. 18 relativamente alle aree agricole.

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

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

Per gli edifici rurali abbandonati, o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, individuati sulla cartografia di Piano Regolatore, sono ammessi interventi di cui al punto e) del precedente Art. 18.

Per gli edifici esistenti nei nuclei frazionali rurali ed aree agricole ed adibiti ad uso abitativo per residenze extraagricole, non contrassegnati sulla cartografia di Piano, sono ammessi gli interventi di cui al punto f) del precedente Art. 18.

Si richiama quanto precisato al precedente art. 6.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: *tav. 17/VS<sub>3</sub> "Vincoli" (1:5.000) e tav. 18/VS<sub>3</sub> "Assetto del territorio" (1:5.000)*, in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 21 e nella *"Relazione e normativa geologica"* redatta dal geologo dott. Orlando Costagli *allegata alla Variante Strutturale n. 3 di adeguamento alle N. di A. del P.A.I.*

- ART. 21 - Aree inedificabili e ad edificazione condizionata

Sono definite inedificabili alcune aree, individuate sulla cartografia di Piano Regolatore Generale.

I vincoli *di inedificabilità* insistono su:

- a) area di rispetto cimiteriale;
- b) fascia a protezione delle strade provinciali e comunali;
- c) aree di rispetto dei fiumi, torrenti, canali;
- d) aree boscate *sia cartografiche sulle tavole della Variante Strutturale n. 3 che quelle in atto ossia anche non cartografate;*

- e) *aree di rispetto delle sorgenti utilizzate per il consumo umano anche non riportate in cartografia ma esistenti di fatto (m. 200 ai sensi del c. 5 art. 94 D. Lgs. 152/2006);*
- f) *impianti di depurazione esistenti anche se non riportati in cartografia (m. 100 ai sensi della normativa vigente di settore).*

In tali aree, riportate *o no* sulla Tavola 17/VS<sub>3</sub> "Planimetria di Progetto I - Vincoli" sono consentiti, *sui fabbricati eventualmente esistenti al loro interno (fatte salve le ulteriori prescrizioni di cui al presente Art. 21)*, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di volumetria dei fabbricati esistenti, fermo restando quanto specificato ai successivi Artt. 24 - 34 - 37 N.T.A.

Sono sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 431 del 8.8.1985 *e successive modifiche ed integrazioni di cui al D.Lgs. 42/2004*, le seguenti aree:

- g) *i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m. per quelli classificati "Acque pubbliche": Torrente Belbo (n. 60 dell'elenco) e Torrente Talloria (n. 82 dell'elenco);*
- h) *le aree ricoperte da boschi ancorchè percorse o danneggiate dal fuoco.*

In tali aree è consentito intervenire con le procedure previste *dal D. Lgs. n. 42/2004 e s.m. ed int. e dalle Leggi Regionali e/o disposizione di settore vigenti.*

Sono infine inedificabili o edificabili con prescrizioni le seguenti aree:

- *Aree di Classe II*

*La Classe II individua aree caratterizzate da basse o moderate condizioni di pericolosità geomorfologica. Subordinatamente all'esito delle indagini geognostiche, degli studi geologici e geotecnici, previsti dalla vigente normativa sovra comunale – D.M. 13.01.2008 (Norme Tecniche per le Costruzioni – NTC*

14.01.2998, L.R. n. 45/89) – nonché all'eventuale individuazione di accorgimenti tecnici atti a diminuire le moderate condizioni di pericolosità, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo, sono consentiti tutti gli interventi previsti dal PRGC.

- Aree di Classe III indifferenziata

La Classe III indifferenziata individua zone ad incerta stabilità, con possibile presenza di edifici sparsi a carattere prevalentemente agricolo. Gli interventi edilizi ammessi, riferiti all'esistente, sono i seguenti:

- manutenzione, restauro, ristrutturazione, cambi di destinazione d'uso, adeguamenti igienico-funzionali che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti quali la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, aumenti di cubatura qualora previsti dallo strumento urbanistico, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, depositi ecc.

Nei riguardi esclusivi delle attività agricole esistenti, in aggiunta a quelli di cui sopra, gli interventi edilizi ammessi sono i seguenti:

- la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purchè le condizioni di pericolosità dell'area la consentano tecnicamente.

Trattandosi di aree ad incerta stabilità le ristrutturazioni, gli ampliamenti ed i cambi di destinazione d'uso saranno condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche, mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere, se ritenuto necessario, gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Nuovi edifici per attività agricole e residenze rurali dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette al dettaglio, in ottemperanza al D.M. 14.01.2008 e L.R. n. 45/89.

- Aree di Classe III-A

La Classe III-A individua aree ad elevata pericolosità geomorfologica per presenza di varie forme di dissesto al loro interno. Entro questa Classe non

*sono ammesse nuove costruzioni residenziali e/o produttive. Gli interventi urbanistici consentiti sono funzione del grado di pericolosità dell'area.*

*Sugli edifici sparsi esistenti in ambito di dissesto attivo (frane attive Fa e fascia Ee) sono consentiti:*

- a) interventi di demolizione senza ricostruzione e di manutenzione ordinaria;*
- b) interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;*
- c) interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico ed interventi di consolidamento e di restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa speciale di tutela degli stessi;*
- d) opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;*
- e) opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;*
- f) opere di realizzazione e di ristrutturazione di infrastrutture lineari a rete di servizi pubblici essenziali e di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dello intervento con lo stato di dissesto esistente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto esistente.*

*Sugli edifici sparsi esistenti in ambiti interessati da frane quiescenti (Fq) sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico funzionale, restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali.*

*Sugli edifici sparsi esistenti esterni alle perimetrazioni di frane (Fa e Fq) oltre agli interventi di cui ai punti precedenti è consentita la ristrutturazione edilizia, con eventuale cambio di destinazione d'uso ed aumenti di cubatura qualora previsti dallo strumento urbanistico, solo a seguito di idonei studi geologici-geotecnici che ne attestino la fattibilità.*

**- Aree di Classe III-B2**

*La Classe III- B2 comprende l'area urbanizzata di Fraz.ne Cappelletta, attigua ad areali in frana sotto monitoraggio della Regione Piemonte. Per le porzioni di*

*territorio classificate in classe III- B2 l'edificabilità è condizionata alla messa in atto di interventi di riassetto territoriale esteso, a carattere pubblico o privato, che saranno definiti soltanto da apposite indagini e progetti che, in relazione alle opere previste e ai livelli di rischio, valuteranno e disciplineranno la possibilità di realizzare nuove opere, ampliamenti e completamenti degli edifici esistenti. In assenza d'interventi di riassetto territoriale, loro completamento e certificato di regolare esecuzione dei lavori, sono ammessi: manutenzione, restauro e risanamento conservativo, cambi di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura per documentate esigenze di adeguamento igienico, sanitario e funzionale.*

*Valgono, ancora le seguenti prescrizioni dettate dal Geol. Costagli riportate sulla normativa geologica:*

- *Piccole costruzioni di tipo agricolo (ciabot), finalizzate all'esclusiva conduzione di appezzamenti di terreno da parte dei conduttori agricoli su terreni in attualità di coltivazione, aventi superficie coperta massima definita dalle norme di Piano e comportanti un volume di scavi inferiore a 50 metri cubi, possono essere realizzate nelle aree di Classe III e III-A; per queste ultime escluse le aree Fa e Ee. Tali costruzioni dovranno risultare impostate su di un unico piano terra e realizzate senza comportare eccessivi scavi o riporti di terreno. Una perizia geologico-tecnica, a seguito di verifiche locali, ne dovrà attestare la compatibilità con le eventuali condizioni di dissesto idrogeologico del versante.*
  
- *Tutti gli interventi di nuova edificazione ricadenti nella Classe II dovranno essere congruenti con l'eventuale potenziale situazione di rischio, con indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una Relazione geologico-tecnica, comprendente l'analisi geomorfologica dell'intorno significativo, nonché geotecnica dei litotipi costituenti il versante o la base di fondazione dell'opera. La Relazione geologico-tecnica dovrà fare esplicito riferimento al D.M. 14.01.2008. Il rispetto del D.M. 14.01.2008 dovrà comunque essere garantito in tutti gli altri tipi d'intervento: manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, mutamento di destinazione d'uso, ecc...*

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

- ART. 22 - Strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali

Per le strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali in uso ad imprenditori agricoli a titolo principale è consentito l'adeguamento alle esigenze aziendali.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento e di ristrutturazione edilizia senza ampliamento delle strutture esistenti; per i fabbricati ricadenti all'interno delle aree definite centro storico sono ammessi gli interventi previsti sulle tavole di progetto.

Qualora si tratti di strutture adibite ad allevamenti a carattere intensivo o comunque molesti sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; non sono ammessi interventi che comportino un potenziamento delle concimaie esistenti.

- ART. 23 - Attività produttive in zona impropria

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

Gli edifici a destinazione per attività artigianali o commerciali non segnate sulla cartografia di Piano, in quanto tali attività sono ubicate in edifici ad altra destinazione prevalente, esistenti all'interno di zone improprie e non ricadenti nel centro storico, che ospitano attività produttive funzionanti, possono per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore *della Variante Strutturale n. 3* ampliarsi in misura non superiore al 50% della superficie di calpestio, salvo diversa indicazione nelle singole tabelle di zona; in ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà al momento dell'adozione del progetto preliminare di *Variante Strutturale n. 3*. Sono fatte salve le distanze da confini, dai fabbricati, dalle strade previste per le varie zone.

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

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

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

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

- ART. 24 -        Area a vincolo cimiteriale

L'area a vincolo cimiteriale *del cimitero della Frazione Cerretta e l'area a vincolo cimiteriale del Cimitero del Capoluogo sono stabilite in conformità*

*con quanto previsto dall'articolo 27 della L.R. 56/77, così come modificato dalla L.R. 3/2013, in sintonia con la Legge 166/2002 e fatte salve le possibili riduzioni di dette fasce regolamentate al comma 6 ter del citato articolo 27. Dette aree o fasce a vincolo cimiteriale, come cartografate sulle tavole di Variante Strutturale n. 3, sono state ridotte, per il Cimitero della Fraz. Cerretta, con Decreto Sindacale n. 4/2018 in data 18.12.2018 e per il Cimitero del Capoluogo con Decreto Sindacale n. 1/2019 in data 18.01.2019. All'interno delle fasce di rispetto Cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni e, per gli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 13, comma 3, L.R. 56/77 lettere a) b) c) e d), nonché gli ampliamenti funzionali nella percentuale massima del 10% della superficie utile lorda esistente, ai sensi comma 6 quater art. 27 L.R. 56/77 e s.m. ed int. Nelle fasce di rispetto è consentita anche la realizzazione di infrastrutture, giardini, parcheggi pubblici ed attrezzature di servizio all'impianto cimiteriale, come definiti dal comma 6 quater suddetto.*

- ART. 25 - Aree a vincolo idrogeologico

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 30.12.1923, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G. e delle presenti N.T.A., al rilascio di autorizzazione da parte **della Regione Piemonte (ufficio competente) o da parte del Responsabile del Servizio del Comune ai sensi della L.R.45/89 e s.m. e int.**

Nelle zone di cui al presente articolo si applicano i disposti degli artt. 30 e 31 della L.R. 5.12.77 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni e L.R. 12.8.1981 n. 27 **e s.m. ed in.**

Per gli interventi previsti nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico il decreto di svincolo dell'area di competenza regionale dovrà essere esibito preliminarmente al rilascio **del premesso di costruire** e per gli interventi di competenza comunale dovrà essere prodotta una relazione di tipo tecnico amministrativo redatta da un esperto in geologia e stabilità dei versanti. Per interventi di limitata entità interessanti superfici inferiori a 250 mq e/o volumi di scavo inferiori

Per gli interventi previsti nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico il decreto di svincolo dell'area di competenza regionale dovrà essere esibito preliminarmente al rilascio *del premesso di costruire* e per gli interventi di competenza comunale dovrà essere prodotta una relazione di tipo tecnico amministrativo redatta da un esperto in geologia e stabilità dei versanti. Per interventi di limitata entità interessanti superfici inferiori a 250 mq e/o volumi di scavo inferiori a 100 mc, la suddetta relazione potrà essere sostituita da una perizia geologica asseverata, come previsto dalla L.R. n. 45/89.

Oltre che per la fondazione a manufatti le suddette indagini geologiche e geotecniche dovranno essere previste per accertare la fattibilità di:

- opere di sostegno alle terre e a manufatti di materiali sciolti (rilevati, argini, riempimenti e reinterri);
- manufatti sotterranei (gallerie);
- sistemazione di pendii naturali interessati da frane;
- nuovi insediamenti urbani ed *artigianali* - industriali e ristrutturazione di insediamenti esistenti;
- reti idriche e fognarie e di sottoservizi di qualsiasi tipo (D.M. 12.12.1985);
- bacini idrici artificiali e di derivazione di corsi d'acqua;
- cave, discariche e colmate;
- trivellazione di pozzi ed emungimenti da falde idriche;
- drenaggi e filtri;
- costruzioni stradali e cimiteriali.

Per opere di notevole importanza che indicano in modo rilevante sull'assetto territoriale dovrà essere predisposto uno studio che permetta di valutare l'impatto ambientale dell'intervento in progetto.

## CAPITOLO III

### NORME GENERALI, PARTICOLARI, TRANSITORIE

#### - ART. 26 - Definizioni edilizie

Gli interventi di recupero sono così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio; le opere che riguardano le piccole riparazioni e comunque quelle dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, quali sono le opere di:
- riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura (ripassatura con sostituzione parziale della copertura), pavimentazioni esterne;
  - riparazione infissi interni, rifacimento totale o parziale di pavimentazioni interne;
  - sostituzione di rivestimenti interni;
  - riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per i servizi igienici e tecnologici, nè alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazioni o realizzazione di volumi tecnici;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonchè 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; le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali opere comprendono:

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

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

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

- realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purchè non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, nè venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari;
- adeguamento igienico-sanitario con destinazione di locali interni a servizi igienici e impianti tecnologici;
- rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, balconi, cornicioni, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, insegne, iscrizioni, ecc.);

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

accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono fatte salve le seguenti prescrizioni:

- la ricostruzione di opere crollate, anche solo in parte, non è un intervento da prevedersi in via generale; tuttavia può essere legittimamente consentita nei casi, rigorosamente accertati, di crolli causati da eventi naturali o da fatti o atti, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario o all'avente titolo;
  - gli interventi di sostituzione e di ricostruzione devono essere puntualmente disciplinati nel rispetto dei seguenti criteri: possono riguardare esclusivamente parti degradate o crollate degli elementi strutturali e parti limitate di muri perimetrali portanti o di tamponamenti esterni che risultino degradate o crollate; sono ammessi solo qualora a causa delle condizioni di degrado non siano possibili interventi di ripristino e di consolidamento; devono essere impiegati materiali e tecniche costruttive congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio; se riferiti a muri perimetrali, portanti o di tamponamento, ne deve essere mantenuto il posizionamento;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Rientrano nella suddetta definizione gli interventi previsti come ristrutturazione edilizia di tipo A e ristrutturazione edilizia di tipo B di cui alla Circolare Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.4.1984.

Per ulteriori chiarimenti in merito alle opere ascrivibili ai singoli tipi di intervento si dovrà fare riferimento alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB/84 suddetta che qui si intende integralmente trascritta.

- ART. 27 - Prescrizioni costruttive particolari

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

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

La presente norma non si applica agli edifici pubblici o di interesse pubblico.

Per le edificazioni su terreni in pendenza non è ammesso scavo o riporto di terra che comporti la costruzione di muri od opere di contenimento di altezza superiore a mt 2,00.

I muri di contenimento che si innalzano a ridosso delle costruzioni non possono distare dalle stesse meno di cinque metri.

Non sono ammessi comunque interventi che comportino sostanziali modifiche alle caratteristiche clivometriche e morfologiche del terreno naturale.

- ART. 28 - Adeguamento dell'altezza dei piani

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

L'innalzamento della linea di gronda non dovrà comunque superare i cm. 90.

- ART. 29 - Definizione di locali abitabili

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

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

- ART. 30 - Definizione sottotetti abitabili

Sono abitabili i vani sottotetto che rispondono ai requisiti previsti nell'articolo precedente; l'altezza media minima non potrà essere inferiore ai mt. 2,70.

Non sono abitabili i vani sottotetto di altezza media inferiore a mt. 2,70; detti vani dovranno inoltre essere illuminati mediante lucernai aventi dimensione massima di mq. 0,40 nella misura e di mq. 0,40 di superficie trasparente per ogni 40 mq. di pavimento.

I vani sottotetto abitabili, e quelli con condizioni di altezza e di aerazione superiori a quelle per i vani non abitabili, vanno conteggiati come volumetria.

- ART. 31 - Bassi fabbricati

Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per un'altezza non superiore a mt. 2,50 dal piano di campagna o dal marciapiede, qualora questo esista o sia previsto nel progetto, sino alla linea di gronda, e che non siano destinati ad abitazione ma a servizio della abitazione.

I bassi fabbricati, potranno essere ubicati rispetto al fabbricato principale ed ai confini di proprietà secondo le norme in materia contenute nel Codice Civile. Essi sono computati nella superficie coperta.

- ART. 32 -            Strade private

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

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

La larghezza non potrà comunque essere inferiore a mt 4.

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

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

Essi non potranno avere larghezza inferiore a mt 3.

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

- ART. 33 -            Costruzioni in arretramento dal filo stradale

Chi intende arretrare il proprio fabbricato dal filo di costruzione attuale (ove consentito, ovvero nel caso che l'arretramento gli sia imposto in

osservazione delle presenti norme) deve provvedere a sistemare l'area dell'arretramento, a non formare frontespizi nudi, oppure a sistemare quelli che rimangono eventualmente scoperti.

- ART. 34 - Distanza delle costruzioni dalle strade e distanza in corrispondenza di incroci

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

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

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

Nei centri abitati e al di fuori degli stessi, le distanze minime da osservare nell'edificazione sono stabilite dal "Nuovo Codice della strada" di cui al D.L. 30.4.1992 e relativi decreti applicativi; a tal fine si precisa che le profondità delle fasce di rispetto riportate dalla tav. 17/V<sub>2</sub>-A sono indicative e da riverificare in fase attuativa di piano.

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

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

La modifica dei tracciati stradali contenuta entro le fasce di rispetto non costituisce variante al P.R.G.C. quando le variazioni previste risultano di limitata entità e giustificate dallo stato di fatto o fa precise e specifiche esigenze funzionali.

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

- ART. 35 - Parcheggi privati

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

- ART. 36 - Recinzioni

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

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

Le suddette recinzioni potranno, all'interno del centro abitato, definito ai sensi del D.P.R. 495/95 e s.m., essere realizzate:

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

In presenza di Piano Esecutivo potranno essere autorizzate soluzioni diverse.

Al di fuori del centro abitato valgono le distanze dal confine stradale stabilite dal "Nuovo Codice della Strada" di cui al D.P.R. 16.12.1992, n. 495 e D.P.R. 26.4.1993, n. 147.

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

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

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

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

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

Nelle fasce di rispetto dei fiumi, torrenti, canali e corsi d'acqua, ogni trasformazione urbanistico-edilizia è vincolata alle norme e distanze di rispetto dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dell' art. 1 della Legge Galasso n. 431 del 8.8.1985, *come modificato dall'art. 146, c. 1, lettera C D. Lgs. n. 490/99 e s.m. ed int.*

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 viene prescritta, lungo le sponde del Torrente Belbo e Torrente Talloria (*classificate acque pubbliche*) una fascia di rispetto di m. 25,00 e una fascia di metri 10,00 dalle sponde incise ai sensi R.D. n. 523/1904 per le opere di regimentazione (CERRETTO LANGHE è compreso nella Comunità Montana Alta Langa); per tutti i rii come elencati nella normativa geologica del geol. O. Costagli (Rio di Arguello, Rio dell'Ormè, Rio Gazzarro, Rio del Val, Rio Lavagelo, Rio Valle di Niella, Rio Langhe, Rio Cerretta, Rio Taoretto, Fosso Fontanele, Rivo di Lesme, Rivo Vignazza e Fosso Sambia) si applica una fascia di rispetto inedificabile di m. 25,00 dalla sponda del rio; mentre sono ammessi interventi edilizi diretti esclusivamente volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria e comunque quelli consentiti dalla normativa geologica recepita dal precedente articolo 21 delle presenti norme relative alla classe IIIA. Sono comunque fatti salvi i maggiori vincoli di inedificabilità previsti dalle classi terze dello studio geologico e recepiti dalle tavole di Progetto: Tav. 18/VS<sub>3</sub> "Assetto del territorio Comunale", Tav. 17/VS<sub>3</sub> "Vincoli", Tav. 19/VS<sub>3</sub> "Assetto del Capoluogo", Tav. 20/VS<sub>3</sub> "Assetto delle Frazioni Cerretta e Pedaggera – Bricco e B.ta Cavallotto" e Tav. 22/VS<sub>3</sub> "Assetto della località Taloria".

Le norme suddette non si applicano negli abitati esistenti o comunque nell'ambito della loro perimetrazione prevista dal P.R.G.C., se difesi da adeguate opere di protezione idraulica.

Sono inoltre sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 139, c. 1 D. Lgs. 490/99 e s.m. ed int., i fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933 n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 146, c. 1, lettera "C" D. Lgs. 490/99 e s.m. ed int.).

Il vincolo di cui al precedente comma non si applica per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonchè per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio e all'interno delle aree perimetrate ai sensi della L.R. 3.4.1989 n. 20 e s.m. ed int.

*Valgono le seguenti norme e prescrizioni della normativa geologica del Geol. O. Costagli:*

*a) Per quanto riguarda gli interventi ricadenti lungo i corsi d'acqua dovranno essere considerate le caratteristiche idrologiche e idrauliche dell'asta fluviale o torrentizia. Le strutture dovranno essere progettate tenendo conto della tendenza evolutiva del corso d'acqua. Per la realizzazione di opere di difesa idraulica si dovrà fare riferimento agli indirizzi emanati dall'Autorità di Bacino nell'apposita Direttiva di Piano facente parte integrante delle Norme di Attuazione:*

- Direttiva per la progettazione degli interventi e la formulazione di programmi di manutenzione.*

*La copertura dei corsi d'acqua principali e del reticolo idrografico minore, individuato nella Tav. 2, mediante tubi o scatolari chiusi, non è ammessa, salvo che per la formazione di accessi carrai, nel qual caso dovrà essere prodotta verifica della sezione di deflusso e relativi franchi di sicurezza.*

*b) La copertura dei corsi d'acqua principali e del reticolo idrografico minore, individuato nella Tav. 2, mediante tubi o scatolari chiusi, non è ammessa, salvo che per la formazione di accessi carrai, nel qual caso dovrà essere prodotta verifica della sezione di deflusso e relativi franchi di sicurezza.*

*c) Le opere di attraversamento stradale sui corsi d'acqua dovranno essere realizzate possibilmente mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica della portata di massima piena. Dovranno quindi essere evitate le tipiche tipologie costruttive costituite da un manufatto tubolare (o d'altra*

*sezione) metallico o cementizio di varia sezione inglobato in un rilevato in terra con o senza parti in cemento armato. La realizzazione del ponte a tutta sezione si rende necessaria al fine di tenere in debita considerazione le portate liquido – solide conseguenti all’apporto solido dei materiali franati dalle sponde e prelevati dall’alveo, che contribuiscono in materia determinante al raggiungimento di elevati livelli di piena.*

- d) La ricerca e lo sfruttamento delle acque pubbliche, superficiali e sotterranee, è soggetta ai disposti della Legge Regionale n. 61 del 29.12.2000 ed al relativo Regolamento regionale D.P.G.R. n. 10/R del 29.07.2003: “Disciplina dei procedimenti di concessione di derivazione di acqua pubblica”.*

- ART. 38 - Costruzioni temporanee e campeggi

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione e di campeggi o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, come roulotte o case mobili.

## CAPITOLO IV

### NORME FINALI

- ART. 39 - Natura delle previsioni del P.R.G.  
Poteri di deroga

Le previsioni di Piano hanno natura precettiva e vincolante.

Non ha natura precettiva la relazione illustrativa alla quale dovrà comunque farsi riferimento ai fini interpretativi degli elaborati del Piano Regolatore.

E' ammessa la deroga delle norme del Piano Regolatore esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nei limiti e

con l'osservanza delle procedure di cui all'art. 16 della Legge 6/8/1967 n. 765 *e s.m. ed int.*

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

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

- ART. 40 - Entrata in vigore del P.R.G.

Il P.R.G. è approvato con deliberazione della Giunta Regionale ed entra in vigore con la pubblicazione di tale deliberazione.

Il Piano Regolatore Generale è sottoposto a revisione periodica ogni 10 anni e, comunque, in occasione della revisione del Piano Territoriale. Esso mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali. Per le varianti di P.R.G. valgono le previsioni di cui all'art. 17 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

- ART. 41 - Vincolo non aedificandi dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione

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

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

copribile, fra appezzamenti di terreno contigui e appartenenti ad una stessa area di Piano o ad aree alle quali è attribuita la stessa destinazione d'uso.

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

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

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

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

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

## APPENDICE

### CAPITOLO V

## PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

- ART. 42 - Superficie territoriale (St) (Come Art. 22 del R.E.C. vigente)

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

- ART. 43 - Superficie fondiaria (Sf) (Come Art. 21 del R.E.C. vigente)

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

- ART. 44 - Indice di densità edilizia territoriale (It) (Come Art. 27 del R.E.C. vigente)

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $It = V/St$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m<sup>3</sup>]/[m<sup>2</sup>].

- ART. 45 - Indice di densità edilizia fondiaria (If) (Come Art. 26 del R.E.C. vigente)

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $If = V/Sf$ ): rappresenta il

numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m<sup>3</sup>]/[m<sup>2</sup>].

- ART. 46 - Superficie coperta della costruzione (Sc) (Come Art. 17 del R.E.C. vigente)

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

- ART. 47 - Rapporto di copertura massimo (Rc) (Come Art. 23 del R.E.C. vigente)

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ( $Rc = Sc/Sf$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

- ART. 48 - Volumetria della costruzione (V) (Come Art. 20 del R.E.C. vigente)

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 49.

- ART. 49 - Altezza dei fronti della costruzione ( $H_f$ ) (Come Art. 13 del R.E.C. vigente)

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della

facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 51 bis), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

- ART. 50 - Altezza della costruzione (H) (Come Art. 14 del R.E.C. vigente)

L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 49.

- ART. 51 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) (Come Art. 16 del R.E.C.)

Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei

cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo della costruzione ed il confine di proprietà antistante;
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione ed il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada.

- ART. 51 bis - Superficie utile lorda della costruzione (Sul) (Come Art. 18 del R.E.C. vigente)

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi.  
Sono escluse le superfici relative:
- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedi.

- ART. 51 ter - Superficie utile netta della costruzione (Sun) (Come Art. 19 del R.E.C. vigente)

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

# **TABELLE DI ZONA**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA EDIFICATA DI ORIGINE ANTICA DI RECUPERO AMBIENTALE N.A.

**DESTINAZIONE:**  
RESIDENZIALE

**UBICAZIONE:**  
CAPOLUOGO

**TABELLA**  
N. 1/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	20.920
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	16.190
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	5.275
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	28.075
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	1,34
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	1,73

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	esistente
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	esistente
H (altezza massima)	m	esistente
Rc (rapporto di copertura)		esistente
Dc (distanza min. dal confine)	m	esistente
D (distanza min. dai fabbricati)	m	esistente
Ds (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	esistente

**STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:** - Piano di Recuero ex art. 41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.  
- Piano Particolareggiato Esecutivo ex art. 39 L.R. 56/77 e s.m.i.

**INTERVENTI AMMESSI:**

Vedere indicazioni riportate sulla Tav. 21/A (ora 21/VP<sub>6</sub>) in scala 1:1.000 e degli artt. 10 – 11 – 12 N.T.A.

LE AREE LIBERE SONO INEDIFICABILI AD ECCEZIONE DELLE DUE AREE APPPOSITAMENTE EVIDENZIATE SULLA TAVOLA 21/VP<sub>6</sub> DI VARIANTE PARZIALE N. 6.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA RESIDENZIALE SATURA DI VECCHIO IMPIANTO R.S.<sub>1</sub>

**DESTINAZIONE:**  
RESIDENZIALE

**UBICAZIONE:**  
CAPOLUOGO

**TABELLA**  
N. 2/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	6.585
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	6.320
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.880
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	10.340
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	1,57
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	1,64

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

<i>It</i> (indice di <i>densità edilizia</i> territoriale)	mc/mq	esistente
<i>If</i> (indice di <i>densità edilizia</i> fondiaria)	mc/mq	esistente
H (altezza massima)	m	esistente
Rc (rapporto di copertura)		1/2
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m	5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	5,00

**STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:**

- Piani di Recupero ex art. 41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.
- Piani Esecutivi Convenzionati ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

**INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:**  
Vedi Artt. 10 - 13 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

**AREA RESIDENZIALE SATURA DI VECCHIO IMPIANTO R.S.<sub>2</sub>**

**DESTINAZIONE:**  
RESIDENZIALE

**UBICAZIONE:**  
CAPOLUOGO

**TABELLA**  
N. 3/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	2.200
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	2.130
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	300
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	1.650
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,75
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,77

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	esistente
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	esistente
H (altezza massima)	m	esistente
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00 (°°)
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00 (°°)
Ds (distanza min. dal <b>confine</b> stradale)	m	5,00 (°)

**STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:** - Piani di Recupero ex art. 41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.  
- Piani Esecutivi Convenzionati ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

(°°) *Mantenimento delle distanze preesistenti dai confini e dai fabbricati per l'intervento sul fabbricato al Foglio 9 particelle 316 e 827 appositamente evidenziato con la Variante Parziale n. 11 in area R.S.<sub>2</sub>.*

(°) *Mantenimento del filo di fabbricazione esistente in rispetto al confine stradale per l'intervento sul fabbricato al Foglio n. 9 particelle n. 316 e 827 appositamente evidenziato con la Variante Parziale n. 11 in area R.S.<sub>2</sub>.*

**INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:**  
Vedi Artt. 10 - 13 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA RESIDENZIALE SATURA DI VECCHIO IMPIANTO R.S.<sub>3</sub>

**DESTINAZIONE:**  
RESIDENZIALE

**UBICAZIONE:**  
FRAZ. CERRETTA

**TABELLA**  
N. 4/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	6.200
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	4.960
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.100
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	5.450
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,88
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	1,01

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

<i>It</i> (indice di <i>densità edilizia</i> territoriale)	mc/mq	esistente
<i>If</i> (indice di <i>densità edilizia</i> fondiaria)	mc/mq	esistente
H (altezza massima)	m	esistente
Rc (rapporto di copertura)		1/2
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m	5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	5,00

**STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:**

- Piani di Recupero ex art. 41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.
- Piani Esecutivi Convenzionati ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

**INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:**  
Vedi Artt. 10 - 13 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA RESIDENZIALE SATURA DI VECCHIO IMPIANTO R.S.4

**DESTINAZIONE:**  
RESIDENZIALE

**UBICAZIONE:**  
B.TA CAVALLOTTO

**TABELLA**  
N. 5/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	4.655
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	3.785
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	780
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	3.800
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,81
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	1,00

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

<i>It</i> (indice di <i>densità edilizia</i> territoriale)	mc/mq	esistente
<i>If</i> (indice di <i>densità edilizia</i> fondiaria)	mc/mq	esistente
H (altezza massima)	m	esistente
Rc (rapporto di copertura)		1/2
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m	5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	5,00

**STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:**

- Piani di Recupero ex art. 41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.
- Piani Esecutivi Convenzionati ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

**INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:**  
Vedi Artt. 10 - 13 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.<sub>1</sub>

**DESTINAZIONE:**  
RESIDENZIALE

**UBICAZIONE:**  
CAPOLUOGO

**TABELLA**  
N. 6/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	21.515 + 1.550 = 23.065
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	19.940 + 1.550 = 21.490
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	2.285 + 140 = 2.425
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	10.740 + 840 = 11.580
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,50
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,54
<b><i>SUPERFICIE LOTTO LIBERO di mq 1.100 (già edificato)</i></b>			

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	-
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	<b><i>esistente + 20%</i></b>
H (altezza massima)	m	7,50
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dc (distanza min. dal confine)	m	5,00
D (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal <b><i>confine</i></b> stradale)	m	5,00

**STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:** Piani Esecutivi Convenzionati ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

**INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:**  
Vedi Artt. 10 - 14 N.T.A.

Ogni intervento edificatorio da attuarsi nel lotto libero dovrà essere preceduto da un'adeguata indagine geologico-tecnica che consenta di individuare gli accorgimenti tecnici e/o le tipologie esecutive idonee per garantire la stabilità nel tempo degli interventi anche in riferimento a fenomeni di dissesto che possono innescarsi al contorno (***lotto libero di mq. 1.100 già attuato***).

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.<sub>2</sub>

**DESTINAZIONE:**  
RESIDENZIALE

**UBICAZIONE:**  
CAPOLUOGO

**TABELLA**  
N. 7/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	11.325
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	9.765
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	690
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	3.725
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,33
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,38
SUPERFICIE LOTTI LIBERI (°)		mq	- (°°)

(°) Ridotta per stralcio del lotto libero di mq. 980 con Variante Parziale n. 7.

(°°) Lotto libero stralciato con Variante Parziale n. 8 di mq. 1.125.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	-
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	<i>esistente + 20%</i>
H (altezza massima)	m	7,50
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dc (distanza min. dal confine)	m	5,00
D (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	5,00

**STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:** Piani Esecutivi Convenzionati ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

**INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:**  
Vedi Artt. 10 - 14 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.<sub>3</sub>

**DESTINAZIONE:**  
RESIDENZIALE

**UBICAZIONE:**  
CAPOLUOGO

**TABELLA**  
N. 8/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	$8.540 - 2.400 = 6.140$
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	$8.440 - 2.400 = 6.040$
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	$1.285 - 280 = 1.005$
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	$7.290 - 1.540 = 5.750$
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,93
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,95

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	-
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	0,70
H (altezza massima)	m	7,50
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dc (distanza min. dal confine)	m	5,00
D (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	5,00 (°)

(°) Mantenimento del filo di fabbricazione esistente in rispetto alla Strada Comunale Via Sottana per l'intervento di sopraelevazione del portico di Cavallotto Giuseppe previsto con Variante Parziale n. 10.

**STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:** Piani Esecutivi Convenzionati ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

**INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:**  
Vedi Artt. 10 - 14 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.4

**DESTINAZIONE:**  
RESIDENZIALE

**UBICAZIONE:**  
FRAZ. CERRETTA

**TABELLA**  
N. 9/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	16.110
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	13.770
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	930
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	5.180
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,32
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,37
SUPERFICIE LOTTI LIBERI (°)		mq	-

(°) Ridotta per stralcio del lotto libero di mq. 1.100 con Variante Parziale n. 7 e ridotta per stralcio del lotto libero di mq. 1.200 con Variante Parziale n. 10.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	-
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	<i>esistente + 20%</i>
H (altezza massima)	m	7,50
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dc (distanza min. dal confine)	m	5,00
D (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	5,00

**STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:** Piani Esecutivi Convenzionati ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

**INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:**  
Vedi Artt. 10 - 14 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.<sub>5</sub>

**DESTINAZIONE:**  
RESIDENZIALE

**UBICAZIONE:**  
FRAZ. PEDAGGERA

**TABELLA**  
N. 10/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	24.490 – 250 =	24.240
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	12.945 – 250 =	12.695
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	2.025 – 120 =	1.905
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	8.765 – 720 =	8.045
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq		0,33
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq		0,63

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

<i>It</i> (indice di <i>densità edilizia</i> territoriale)	mc/mq	-
<i>If</i> (indice di <i>densità edilizia</i> fondiaria)	mc/mq	<i>esistente + 20%</i>
H (altezza massima)	m	7,50
Rc (rapporto di copertura)		1/2
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m	5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	5,00

**STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:** Piani Esecutivi Convenzionati ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

**INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:**  
Vedi Artt. 10 - 14 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.6

**DESTINAZIONE:**  
RESIDENZIALE

**UBICAZIONE:**  
CAPOLUOGO - FRAZ. CAPPELLETTA

**TABELLA**  
N. 11/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	10.305
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	9.670
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	$695 - 130 = 565$ (°)
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	$4.170 - 450 = 3.720$
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,36
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,38

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	0,70
H (altezza massima)	m	7,50
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	5,00

**STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:** Piani Esecutivi Convenzionati ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

**INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:**  
Vedi Artt. 10 - 14 N.T.A.

(°) *Riduzione di superficie coperta e di cubatura residenziale per stralcio dall'area di fabbricato evidenziato nella sua esatta posizione catastale, ossia all'esterno dell'area R.C.6.*

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.7

**DESTINAZIONE:**  
RESIDENZIALE

**UBICAZIONE:**  
*TERRITORIO* - FRAZ. NOCETI

**TABELLA**  
N. 12/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	4.400
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	4.400
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	880
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	4.600
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	1,05
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	1,05

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

<i>It</i> (indice di <i>densità edilizia</i> territoriale)	mc/mq	-
<i>If</i> (indice di <i>densità edilizia</i> fondiaria)	mc/mq	<i>esistente + 20%</i>
H (altezza massima)	m	7,50
Rc (rapporto di copertura)		1/2
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m	5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	5,00

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piani Esecutivi Convenzionati ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:  
Vedi Artt. 10 - 14 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.8

**DESTINAZIONE:**  
RESIDENZIALE

**UBICAZIONE:**  
B.TA CAVALLOTTO

**TABELLA**  
N. 13/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	$20.920 + 2.147 = 23.067$
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	$18.135 + 2.147 = 20.282$
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	2.470
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	13.755
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,59
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,67
SUPERFICIE LOTTI LIBERI		mq	$3.635 + 1.437 = 5.072$ (°)

(°) *Superficie fondiaria nuovo lotto di Variante Parziale n. 11 = mq. 1.437.*

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	-
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	0,70 (°°)
H (altezza massima)	m	7,50
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dc (distanza min. dal confine)	m	5,00
D (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	5,00

**STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:** Piani Esecutivi Convenzionati ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

(°°) *Indice di densità fondiaria nuovo lotto libero di Variante Parziale n. 11, confermato pari a 0,70 mc/mq.*

**INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:**

Vedi Artt. 10 - 14 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.9

**DESTINAZIONE:**  
RESIDENZIALE

**UBICAZIONE:**  
FRAZ. PEDAGGERA

**TABELLA**  
N. 14/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	12.490
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	11.255
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.660
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	8.300
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,66
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,73
SUPERFICIE LOTTO LIBERO (stralciato)		mq	- <sup>(°)</sup>

<sup>(°)</sup> Ricondotto ad area agricola per mq. 4.300 *con Variante Parziale n. 7.*

<sup>(°°)</sup> Indice *di densità edilizia fondiaria* da annullare in quanto è stato stralciato il lotto libero.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

<i>It</i> (indice di <i>densità edilizia</i> territoriale)	mc/mq	-
<i>If</i> (indice di <i>densità edilizia</i> fondiaria) <sup>(°°)</sup>	mc/mq	<i>esistente + 20%</i>
H (altezza massima)	m	7,50
Rc (rapporto di copertura)		1/2
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m	5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
<i>Ds</i> (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	5,00

**STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:** Piani Esecutivi Convenzionati ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

**INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:**  
Vedi Artt. 10 - 14 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.10

**DESTINAZIONE:**  
RESIDENZIALE

**UBICAZIONE:**  
FRAZ. PEDAGGERA

**TABELLA**  
N. 15/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	11.440 – 260 =	11.180
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	10.150 – 260 =	9.890
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq		630
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc		3.150
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq		0,28
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq		0,31
SUPERFICIE LOTTI LIBERI		mq	2.190 – 1.190 =	1.000 (°) (°°)

(°) Lotto libero stralciato con VP8 di superficie fondiaria: mq. 1.190.

(°°) *Lotto libero di mq. 1.000 (già edificato).*

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	-
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	<i>esistente + 20%</i>
H (altezza massima)	m	7,50
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dc (distanza min. dal confine)	m	5,00
D (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	5,00

**STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:** Piani Esecutivi Convenzionati ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

**INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:**

Vedi Artt. 10 - 14 N.T.A.

Gli interventi da attuarsi nel lotto libero posto a Sud dovranno essere preceduti da un'adeguata progettazione esecutiva che individui gli interventi idonei a garantire la stabilità dei fronti di scavo e/o dei riporti che sarà presumibilmente necessario per consentire l'edificazione dell'area (*lotto libero di mq. 1.000 già attuato*).

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.11

**DESTINAZIONE:**  
RESIDENZIALE

**UBICAZIONE:**  
LOCALITA' CASCINA CARBONE

**TABELLA**  
N. 15/bis/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	<b>4.970</b>
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	<b>4.970</b>
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	460
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	<b>2.650</b>
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	<b>0,53</b>
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	<b>0,53</b>

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

<b><i>It</i></b> (indice di <i>densità edilizia</i> territoriale)	mc/mq	-
<b><i>If</i></b> (indice di <i>densità edilizia</i> fondiaria)	mc/mq	<b><i>esistente + 20%</i></b>
<b>H</b> (altezza massima)	m	7,50
<b>Rc</b> (rapporto di copertura)		1/2
<b><i>Dc</i></b> (distanza min. dal confine)	m	5,00
<b><i>D</i></b> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
<b><i>Ds</i></b> (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	5,00

**STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:** Piani Esecutivi Convenzionati ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

**INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:**  
Vedi Artt. 10 - 14 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.12

**DESTINAZIONE:**  
RESIDENZIALE

**UBICAZIONE:**  
CAPOLUOGO – VIA MERLO - BRICCO

**TABELLA**  
N. 15tris/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	3.040
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	2.590
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	440
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	2.420
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,79
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,93
SUPERFICIE LOTTI LIBERI		mq	-

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

<i>It</i> (indice di <i>densità edilizia</i> territoriale)	mc/mq	-
<i>If</i> (indice di <i>densità edilizia</i> fondiaria)	mc/mq	esistente + 20%
H (altezza massima)	m	7,50
Rc (rapporto di copertura)		1/2
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m	5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
<i>Ds</i> (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	5,00 <sup>(c)</sup>

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Non necessari.

<sup>(c)</sup> Assunta pari a quella prevista per tutte le aree R.C.

INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:

Vedi Artt. 10 - 14 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO A.E.

**DESTINAZIONE:**  
RESIDENZIALE

**UBICAZIONE:**  
FRAZ. PEDAGGERA

**TABELLA**  
N. 16/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	10.030 (°)
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	6.165 (°)
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	240
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	960
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,10
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,16

(°) L'area "a verde privato" per mq. 840 evidenziata sulla Tav. 20/VP<sub>9</sub> di Variante Parziale n. 9 nell'ambito dell'area A.E. non partecipa al calcolo delle superfici territoriali e fondiari che rimangono invariate e perciò pari a quelle riportate nella presente tabella. Di conseguenza l'area di mq. 840 non partecipa al calcolo della cubatura edificabile che rimane anch'essa invariata.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

<b><i>It</i></b> (indice di <i>densità edilizia</i> territoriale)	mc/mq	0,50
<b><i>If</i></b> (indice di <i>densità edilizia</i> fondiaria)	mc/mq	0,70
<b>H</b> (altezza massima) misurata sul fronte di valle	m	6,00
<b>Rc</b> (rapporto di copertura)		1/2
<b><i>Dc</i></b> (distanza min. dal confine)	m	5,00
<b><i>D</i></b> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
<b><i>Ds</i></b> (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	7,50

**MODALITA' DI INTERVENTO:** Concessione diretta assoggettata alla stipula di atto unilaterale d'impegno ai sensi del 5° comma art. 49 L.R. n. 56/77.

Vedi Artt. 10 - 15 N.T.A.

I progetti degli edifici dovranno prevedere l'uso dei materiali e forme architettoniche tradizionali di cui all'Art. 6 N.T.A. della Variante Generale n. 1 (D.G.R. 216-29996 del 22.11.1993). Dovranno contenere il progetto di impatto ambientale onde evitare brusche fratture verticali nel profilo collinare utilizzando opportune e dosate masse arboree.

L'edificazione dell'area dovrà essere preceduta da una approfondita indagine geologico-tecnica che individua gli accorgimenti tecnici necessari a garantire la sicurezza degli interventi anche in riferimento a fenomeni di dissesti che si inneschino al contorno.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

**AREA RESIDENZIALE E TURISTICO – RICETTIVA ESISTENTE A.R.T.**

<b>DESTINAZIONE:</b> RESIDENZIALE TURISTICA – RICETTIVA E PER IL BENESSERE	<b>UBICAZIONE:</b>  LOCALITA' TALORIA	<b>TABELLA</b>  N. 16bis/Vs <sub>3</sub>
--	---	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	18.445
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	17.515
SUPERFICIE COPERTA già autorizzata	(Sc)	mq	1.850
VOLUME già autorizzato	(V)	mc	5.023,50 <sup>(°)</sup>
VOLUME previsto dal recupero da autorizzare	(V)	mc	232,25
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,27
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,28

<sup>(°)</sup> Residenze mc. 751,20 + turistico – ricettivo mc. 4.272,30.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Nuova volumetria per residenza consentita	mc	4.466 + 1.620 = 6.086
Massima volumetria prevista mc.(5.023,50 + 232,25 + 3.010+ 1.450)	= mc	9.721,75 + 1.620 = 11.341,75
It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	0,61
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	0,65
H (altezza massima)	m	7,50
Rc (rapporto di copertura)		1/3
Dc (distanza min. dal confine)	m	5,00
D (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00 <sup>(°°)</sup>
Ds (distanza min. dal <b>confine</b> strada pubblica)	m	7,00 <sup>l</sup>

**MODALITA' DI INTERVENTO:** Permesso di costruire diretto assoggetto ad atto unilaterale di impegno ai sensi del 5° comma Art. 49 L.R. n. 56/77.

<sup>(°°)</sup> Ridotta a zero per i fabbricati a schiera continua.  
Vedi Artt. 10 – 14 bis N.T.A.

**N.B.:** Gli spazi privati ad uso pubblico per l'intervento di recupero di mc. 5.255,75 sono reperiti fuori area A.R.T. ma su area in stretta adiacenza. Gli spazi privati ad uso pubblico per lo apporto di cubatura residenziale di mc. 3.010, per una quantità di mq. 465 devono essere reperiti all'interno dell'area A.R.T.; gli spazi privati ad uso pubblico per l'apporto di cubatura residenziale di mc.1.456, per una quantità di mq.225 e per l'apporto di cubatura residenziale di mc.1.620, per una quantità di mq. 249 possono essere reperiti all'interno dell'area A.R.T. oppure anche fuori ma in stretta adiacenza.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO - CASA DI RIPOSO ED ASSISTENZA  
ANZIANI A GESTIONE PRIVATA

**DESTINAZIONE:**  
CASA DI RIPOSO

**UBICAZIONE:**  
FRAZ. PEDAGGERA

**TABELLA**  
N. 17/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	20.022
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	20.022
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	3.421
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

<i>It</i> (indice di <i>densità edilizia</i> territoriale)	mc/mq	esistente + 20%
<i>If</i> (indice di <i>densità edilizia</i> fondiaria)	mc/mq	esistente + 20%
H (altezza massima)	m	esistente
Rc (rapporto di copertura)		1/4
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m	5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
<i>Ds</i> (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	esistente

**INTERVENTI AMMESSI:**

Vedi Art. 17 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE AD USO "CASA  
PROTETTA"

DESTINAZIONE:	UBICAZIONE:	TABELLA
CASA PROTETTA PRESIDIO SANITARIO USSL DI ALBA	FRAZ. PEDAGGERA	N. 18/VS <sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	9.025
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	9.025
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	360
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	2.160
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,24
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,24

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

<i>It</i> (indice di <i>densità edilizia</i> territoriale)	mc/mq	esistente + 100%
<i>If</i> (indice di <i>densità edilizia</i> fondiaria)	mc/mq	esistente + 100%
H (altezza massima)	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)		1/8
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)		h = fabbricato e mai inferiore a mt 5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	10,00

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Art. 8 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA PER INSEDIAMENTO ARTIGIANALE ESISTENTE CHE SI CONFERMA P.A.<sub>1</sub>

**DESTINAZIONE:**  
ARTIGIANALE

**UBICAZIONE:**  
CAPOLUOGO

**TABELLA**  
N. 19/VS<sub>3</sub>

AREA STRALCIATA CON VARIANTE PARZIALE N. 6  
E RICONDOTTA AD AREA R.C.<sub>1</sub>

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA PER INSEDIAMENTO ARTIGIANALE ESISTENTE CHE SI CONFERMA P.A.<sub>2</sub>

**DESTINAZIONE:**  
ARTIGIANALE

**UBICAZIONE:**  
FRAZ. PEDAGGERA

**TABELLA**  
N. 20/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	4.540
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	4.340
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	470
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

<i>It</i> (indice di <i>densità edilizia</i> territoriale)	mc/mq	-
<i>If</i> (indice di <i>densità edilizia</i> fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	-
Rc (rapporto di copertura)		1/2
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)		h = fabbricato e mai inferiore a mt 5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	7,50

**INTERVENTI AMMESSI:**

Vedi Art. 16 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA PER INSEDIAMENTO ARTIGIANALE ESISTENTE CHE SI CONFERMA P.A.<sub>3</sub>

**DESTINAZIONE:**  
ARTIGIANALE

**UBICAZIONE:**  
BORGATA CAVALLOTTO

**TABELLA**  
N. 21/VS<sub>3</sub>

AREA STRALCIATA CON VARIANTE PARZIALE N. 7  
E RICONDOTTA AD AREA R.C.<sub>8</sub>

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA PER INSEDIAMENTO ARTIGIANALE ESISTENTE CHE SI CONFERMA P.A.4

**DESTINAZIONE:**  
ARTIGIANALE

**UBICAZIONE:**  
CAPOLUOGO

**TABELLA**  
N. 22/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	1.140 + 660 = 1.800
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	1.140 + 660 = 1.800
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	140
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	-
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	-
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dc (distanza min. dal confine)		h = fabbricato e mai inferiore a mt 5,00
D (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	7,50

**INTERVENTI AMMESSI:**

Vedi Art. 16 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA PER INSEDIAMENTO ARTIGIANALE ESISTENTE CHE SI CONFERMA P.A.<sub>5</sub>

**DESTINAZIONE:**  
ARTIGIANALE

**UBICAZIONE:**  
CAPOLUOGO

**TABELLA**  
N. 23/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	4.545
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	4.385
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	585
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

<i>It</i> (indice di <b>densità edilizia</b> territoriale)	mc/mq	-
<i>If</i> (indice di <b>densità edilizia</b> fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	7,00
Rc (rapporto di copertura)		1/2
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)		h = fabbricato e mai inferiore a mt 5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal <b>confine</b> stradale)	m	7,50

**INTERVENTI AMMESSI:**

Vedi Art. 16 N.T.A.

Ogni intervento edificatorio dovrà essere preceduto da un'adeguata indagine geologico-tecnica che consenta di individuare gli accorgimenti tecnici e/o le tipologie esecutive idonee per garantire la stabilità nel tempo degli interventi anche in riferimento a fenomeni di dissesto che possono innescarsi al contorno.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA PER INSEDIAMENTO ARTIGIANALE ESISTENTE CHE SI CONFERMA P.A.6

**DESTINAZIONE:**  
ARTIGIANALE

**UBICAZIONE:**  
F.NE PEDAGGERA

**TABELLA**  
N. 24/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	2.195
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	2.195
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	120
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

<i>It</i> (indice di <i>densità edilizia</i> territoriale)	mc/mq	-
<i>If</i> (indice di <i>densità edilizia</i> fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	-
Rc (rapporto di copertura)		1/3
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)		h = fabbricato e mai inferiore a mt 5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	7,50

**INTERVENTI AMMESSI:**

Vedi Art. 16 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA PER INSEDIAMENTO ARTIGIANALE ESISTENTE CHE SI CONFERMA P.A.7

**DESTINAZIONE:**  
ARTIGIANALE

**UBICAZIONE:**  
CAPOLUOGO

**TABELLA**  
N. 24 bis/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	640 + 320 = 960
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	640 + 320 = 960
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	80
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	-
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	-
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dc (distanza min. dal confine)		h = fabbricato e mai inferiore a mt 5,00
D (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00 (*)
Ds (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	7,50

(\*) Consentita l'aderenza al fabbricato di proprietà.

**INTERVENTI AMMESSI:**

Vedi Art. 16 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE TURISTICO A.T.<sub>1</sub>

**DESTINAZIONE:**  
TURISTICA

**UBICAZIONE:**  
CAPOLUOGO

**TABELLA**  
N. 25/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	1.185
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	1.185
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	230
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	1.250
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	1,05
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	1,05

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione diretta.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

<i>It</i> (indice di <i>densità edilizia</i> territoriale)	mc/mq	-
<i>If</i> (indice di <i>densità edilizia</i> fondiaria)	mc/mq	esistente + 30%
H (altezza massima)	m	7,50
Rc (rapporto di copertura)		1/2
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m	h fabbricato e mai inferiore a mt. 5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	5,00

Vedi Art. 16 bis N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

**AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE TURISTICO A.T.<sub>2</sub>**

**DESTINAZIONE:**  
TURISTICA

**UBICAZIONE:**  
FRAZ. PEDAGGERA-BRICCO

**TABELLA**  
N. 26/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	840 + 250 =	1.090
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	450 + 250 =	700
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	155 + 120 =	275
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	930 + 720 =	1.650
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq		1,51
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq		2,35

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione diretta.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

<i>It</i> (indice di <i>densità edilizia</i> territoriale)	mc/mq	-
<i>If</i> (indice di <i>densità edilizia</i> fondiaria)	mc/mq	esistente + 30% (*)
H (altezza massima)	m	7,50
Rc (rapporto di copertura)		1/2
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m	h fabbricato e mai inferiore a mt. 5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
<i>Ds</i> (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	5,00

(\*) Non superiore comunque a quello consentito dalla Tabella n. 26 vigente e dall'Art. 16 bis N.T.A. vigente con Variante Strutturale n. 2 di cui alla D.G.R. n. 6-1007 del 09.10.2000.

Vedi Art. 16 bis N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE TURISTICO A.T.<sub>3</sub>

**DESTINAZIONE:**  
TURISTICA

**UBICAZIONE:**  
B.TA CAVALLOTTO

**TABELLA**  
N. 27/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	1.145
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	1.145
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	300
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	1.800
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	1,57
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	1,57

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione diretta.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

<i>It</i> (indice di <i>densità edilizia</i> territoriale)	mc/mq	-
<i>If</i> (indice di <i>densità edilizia</i> fondiaria)	mc/mq	esistente + 100%
H (altezza massima)	m	7,50
Rc (rapporto di copertura)		1/2
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m	h fabbricato e mai inferiore a mt. 5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
<i>Ds</i> (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	5,00

Vedi Art. 16 bis N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

**NUCLEI FRAZIONALI RURALI**

**DESTINAZIONE:**  
RURALE

**UBICAZIONE:**  
TERRITORIO COMUNALE

**TABELLA**  
N. 28/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	11.500
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	11.000
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	2.050
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	10.200
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,88
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,92

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

<i>It</i> (indice di <i>densità edilizia</i> territoriale)	mc/mq	0,03 ed altri in relaz. alla specif. della coltiv.
<i>If</i> (indice di <i>densità edilizia</i> fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	7,50
Rc (rapporto di copertura)		1/3
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)	m	5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
<i>Ds</i> (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	6,00

MODALITA' D'INTERVENTO: Concessione singola.

Vedi Art. 19 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI CERRETTO LANGHE**

**AREE AGRICOLE**

**DESTINAZIONE:**  
RURALE

**UBICAZIONE:**  
TERRITORIO COMUNALE

**TABELLA**  
N. 29/VS<sub>3</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE (°)	(St)	mq	$9.849.365 + 3.400 = 9.852.765$
SUPERFICIE FONDIARIA (°)	(Sf)	mq	$9.259.205 + 3.400 = 9.262.605$
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	-
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	0,03 ed altri in relaz. alla specif. della colt.
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	7,50
Rc (rapporto di copertura)		1/3 rispetto al lotto
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds <sub>1</sub> (distanza min. dal <i>confine</i> strade Prov.li, Com.li)		Vedi Art. 34
Ds <sub>2</sub> (distanza min. dal <i>confine</i> strade Vicinali)	m	5,00 o 10,00 a norma di Codice della strada

**INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI:**

Vedi Art. 17 N.T.A.

(°) *Aumento della superficie territoriale e fondiaria per stralcio parte di area R.C.3 di mq. 3.400 nel Capoluogo e condotta ad area agricola con la Variante Parziale n. 11.*