

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA di CUNEO

COMUNE di NOVELLO

VARIANTE AL P.R.G.C.

VARIANTE PARZIALE N° 22 - (5° comma art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.)

PROGETTO DEFINITIVO

elaborato:

NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA
(TESTO INTEGRATO)

committente:

COMUNE DI NOVELLO

inquadramento territoriale

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
A.S.L. CN 2

progettista:

dott. Giorgio Scazzino - Urbanista
Via Matteotti n. 2 - 12073 Ceva (CN)

UNIONE DEI COMUNI
COLLINE DI LANGA
E DEL BAROLO

aggiornamento cartografia

atti amministrativi

n. delibera

adozione

esecutivita'

pubblicazione

progetto preliminare

controdeduzioni

progetto definitivo

Le modifiche introdotte con la presente variante sono evidenziate:

- con scrittura in ***carattere grassetto*** le parti aggiunte;
- con ~~sfondo grigio e barrato~~ le parti stralciate.

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.

(v.P.22) 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 della concessione ad edificare;
- intervento edilizio diretto tramite concessione od autorizzazione.

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

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

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

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

b) Strumenti urbanistici esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- b.1) Piani Particolareggiati, di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17/8/1942 n. 1150, e successive modificazioni ed all'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865 e artt. 38; 39; 40; L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i.
- b.2) Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni; (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; (P.R.E.)
- b.4) Piani Esecutivi Convenzionati di cui agli artt. 43 - 44 della L.R. n. 56 del 5/12/1977 e s.m.i.; (P.E.C.)
- b.5) I Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. n. 56 del 5/12/1977. (P.T.)

c) Intervento edilizio diretto tramite concessione od autorizzazione edilizia.

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

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

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

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

Gli interventi sottoposti a Contributo Straordinario sono precisati nella Tabella "A" riportata di seguito.

n°	TABELLA "A" VARIANTE PARZIALE 22/2022	
	Descrizione dell'intervento nella Relazione Illustrativa	Note
1	Inserimento lotto libero edificabile in area residenziale di completamento RC3 (Loc.Capoluogo)	
2	Inserimento lotto libero edificabile in area residenziale di completamento RC9 (Loc. San Grato)	
4	Precisazione di carattere normativo su fabbricato esistente in area residenziale RC8 (Loc. Capoluogo)	

- ART. 3 - Concessione edificatoria

Ai sensi dell'Articolo 1 della Legge 28/1/1977 n. 10 e dell'Articolo 48 della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, la concessione viene rilasciata dal Sindaco 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. 9 della Legge 28/1/1977 n. 10 la concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione nonché di costruzione; apposite norme regolano l'entità e la modalità di corresponsione di tali contributi.

- ART. 4 - Campo di applicazione della concessione

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

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

- a) movimenti di terra: scavi riguardanti la coltivazione di cave e torbiere, reinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato, che non siano dipendenti dalle normali operazioni agricole;
- b) opere edilizie: costruzioni ed ampliamenti, consolidamenti, ristrutturazioni, opere e costruzioni sotterranee, rivestimenti;

- c) erezione di edicole funerarie, tombe e monumenti di qualsiasi genere, tanto nel cimitero comunale quanto in altra località;
- d) opere riguardanti fognature, acquedotti, ponti e canalizzazioni private, impianti, servizi ed opere in genere di pubblico interesse, apertura di strade private;
- e) convogliamento di acque;
- f) costruzione di nuovi fabbricati;
- g) costruzione di campeggi e costruzioni temporanee ad uso abitazione;
- h) ogni altra opera od intervento non richiamato al 5° comma del successivo Articolo 5.

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

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

Non sono soggetti a concessione nè ad autorizzazione i mutamenti della destinazione d'uso delle unità immobiliari aventi volume non superiore a 700 mc., non comportanti opere edilizie e non contrastanti con il Piano Regolatore Generale, le modificazioni delle colture agricole e le opere di manutenzione ordinaria definite dall'Art. 31, 1° comma lettera a) della Legge 5/8/1978 n. 457.

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

La concessione è rilasciata dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, le procedure e per gli effetti di cui all'Art. 31 della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, è sempre in conformità del P.R.G. e del R.E.

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

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

- ART. 5 - Interventi soggetti ad autorizzazione

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

- a) le opere di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo degli edifici e delle singole unità immobiliari e le opere di restauro e risanamento conservativo finalizzate al recupero abitativo di edifici preesistenti;
- b) l'occupazione anche temporanea, di suolo pubblico o privato con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti, rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere e quelli per baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;

- c) la collocazione di insegne e scritte pubblicitarie, mostre, vetrine, tende, cartelli, tabelle luminose e non all'esterno dei fabbricati;
- d) l'abbattimento di alberi d'alto fusto non attinenti a colture agricole, che comportino riduzione di aree comunque sistemate a giardini e/o parchi privati;
- e) il taglio dei boschi, così come previsto agli Artt. 12; 13; 14; 15 e 20 L.R. n. 57 del 4.9.79 salva restando la preventiva autorizzazione regionale, così come all'art. 56 L.R. 56/77 e 50/80;
- f) la trivellazione di pozzi per l'utilizzo di falde acquifere;
- g) la sosta continuativa per un periodo superiore ai 15 giorni di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e di attendamenti;
- h) le demolizioni di superfetazioni, i reinterri e gli scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
- i) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi, nonché all'igienicità ed idoneità del posto di lavoro, purchè tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio;
- l) le coperture pressostatiche per attrezzature sportive;
- m) la tinteggiatura esterna degli edifici.

Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo si fa riferimento ai disposti di cui all'art. 56 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

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

- materiali esterni e gli elementi tradizionali strutturali e decorativi (quali coperture, balconi, cornicioni, ringhiere, infissi, archi, travature, volte, tipi di muratura) debbono essere mantenuti, ripristinati o realizzati in conformità con quelli caratteristici della zona;
- le tinteggiature debbono essere intonate alla tipologia di zona e nel rispetto delle caratteristiche di insieme e delle preesistenze ambientali; pertanto vengono autorizzate, previa campionatura, fuori dal centro storico dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale in base ai colori menzionati nel presente Art. 6. Nel perimetro del centro storico si dovranno seguire le disposizioni e le prescrizioni del Piano Colore approvato e vigente allegato al Regolamento Edilizio Comunale.

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

Nelle "zone di eccellenza" (CORE ZONE) evidenziate sulla tavola 16/VP₄ "Assetto del territorio Comunale" oltre alle prescrizioni suddette, a tutela della struttura insediativa e del paesaggio, dovranno essere applicate le seguenti norme:

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

quelli esistenti. Questi ultimi dovranno adottare criteri di ampliamento con partiture architettoniche non contrastanti con le preesistenze.

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

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda il manto di copertura si prescrive:

- per tutte le aree produttive dovrà essere realizzato in coppi laterizi piemontesi vecchi o frammisti vecchi e nuovi, o nuovi. Per le aree produttive esistenti la Commissione Edilizia potrà sempre imporre la rimozione l'uso del materiale preesistente;
- per tutte le altre aree dovrà essere realizzato in coppi laterizi piemontesi.

La forma del tetto, per garanzia di un corretto inserimento ambientale, può essere risolta del tipo "a capanna" composto da due falde inclinate unite al colmo o del tipo "a padiglione". I cornicioni dovranno essere inclinati come la pendenza della falda ossia "a pantalera in legno" senza tavolati in legno in vista. L'inclinazione delle falde, elemento importante per il paesaggio, dovrà osservare pendenze comprese fra il 30 ed il 40% ed essere uguale per tutte le falde. La Commissione Edilizia potrà accogliere eccezionalmente, valutate attentamente la specifica localizzazione delle nuove costruzioni, anche proposte di intervento che prevedono il ricorso a tipologie e materiali alternativi a quelli prescritti quando questi prefigurino la possibilità di conseguire un migliore inserimento ambientale.

- d) Per i materiali di rifinitura delle facciate si potrà usare l'intonaco a cemento o a calce. Molta prudenza deve essere usata per rivestimento in mattone "a vista": se usato non dovrà essere a mattoni rossi o scuri con sabbiatura grossa. Dovranno essere usati mattoni fatti a mano di colore naturale chiaro, non sabbiati o con sabbiatura fine con giunti di malta tenuti "a raso" e non resi di colore bianco. La Commissione Edilizia dovrà valutare, caso per caso, l'utilizzo del mattone chiaro "a vista" suddetto che non dovrà comunque coprire l'intera facciata ma usata per divenire parti verticali strette o lesene secondo la tipologia dell'edilizia della tradizione agricola. Sono vietati i rivestimenti di facciata tipo ceramicato, piastrelle in gres, Klinker e similari, e la perlinatura o il rivestimento in legno.
- Le finestre dovranno avere altezza maggiore della larghezza e non essere del tipo "a nastro"; sono vietate le vetrate a campo unico di grande ampiezza. Quando le finestre suddette sono indispensabili e necessarie per interventi su fabbricati esistenti o su fabbricati nuovi, la commissione edilizia potrà valutare, di volta in volta, il loro impiego. Per le abitazioni gli

infissi esterni saranno ~~in legno biaccato od al naturale con impregnanti scuri~~ **realizzati secondo quanto definito nel Regolamento Edilizio** e dovranno essere muniti di gelosie ~~in legno~~; le persiane avvolgibili se esistenti dovranno essere eliminate quando il fabbricato sia interessato da ristrutturazioni e/o ampliamenti. Gli infissi in ferro verniciato o laccato sono considerati adeguati per tettoie, rimesse, garages e cantine solo in aree produttive. Sono vietati ogni altra tipologia ed ogni altro materiale. I portoni e le porte d'ingresso dovranno essere in legno o rivestiti in legno con la sembianza del "vecchio portone".

Tutti gli infissi dovranno essere messi in opera verso il filo interno delle murature.

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

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

I balconi dovranno essere di tipologia tradizionale realizzati in lastre di pietra e modiglioni, oppure a voltini ad arco in mattoni a vista. Le zoccolature dei fabbricati, quando necessarie, dovranno essere in pietra di Luserna o similari o pietra locale messa in opera a lastre verticali e non "ad opus incertum". La zoccolatura potrà essere finita a vista con intonaco a spruzzo.

La Commissione Edilizia potrà, a suo insindacabile giudizio, per nuovi interventi e negli interventi di completamento, od ampliamento dei fabbricati esistenti, sottoporre l'intervento alla Relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12.12.2005 ed alla Commissione Paesaggistica locale.

- e) Per la tutela dell'ambiente e della stabilità idrogeologica del terreno sono vietati disboscamenti, livellamento incontrollato del suolo e la perturbazione dell'idrografia degli impluvi minori se non finalizzati a ridurre fenomeni erosivi o ad interventi di bonifica e gestione forestale e agraria.

Per la tutela del paesaggio, dell'ambiente, della fauna e delle acque nelle aree agricole non è ammesso aprire cave, eseguire movimenti di terra incontrollati senza l'autorizzazione comunale, modificare il regime idrogeologico dei rivi, addurre le acque di falda, modificare il regime di convogliamento e di raccolta delle acque piovane, costruire gli scarichi e

riporti di macerie e altri materiali di rifiuto (o di recupero come carcasse, bidoni e similari).

- f) I muri di contenimento, per la parte, fuori terra, dovranno essere sempre adeguatamente rivestiti con pietra a vista di "Langa" o mattoni pieni "chiari" anche alternati tra loro con possibile intonacatura delle parti realizzate in sfondato.

I muri potranno essere anche interamente eseguiti in pietra di Langa "tipo muro a secco" con giunti non visibili. Dovranno quindi essere eliminate le ampie superfici di cemento in vista.

I suddetti muri potranno anche essere realizzati in terra armata, in manufatti di ingegneria naturalistica ed in manufatti in scogliera di massi di pietra, questi ultimi a condizione che siano necessari per esigenze geomorfologiche o statiche, che siano intasati nei vuoti con terra seminata ed inverdita e che siano sottoposti al parere preventivo della Commissione locale per il paesaggio.

Nelle "zone di eccellenza" (CORE ZONE) evidenziate sulla suddetta tavola 16/VP₁₄ valgono inoltre le seguenti prescrizioni dettate dal "Progetto Candidatura UNESCO" di cui all'allegato 3 della D.G.R. n. 87-13582 del 16.03.2010:

- a) Con riferimento al sistema idrografico: lungo i corsi d'acqua, ferme restando le prescrizioni del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e del Piano di Tutela delle Acque (PTA), devono essere conservate le specie vegetali autoctone che contornano rii, scarpate a pendenza elevata, sorgenti, torrenti e corsi d'acqua in genere e zone umide. Eventuali interventi devono essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.
- b) Con riferimento ad Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico: non è consentito aprire o ampliare impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti e di attività estrattive non compatibili, depositi di sostanze pericolose o localizzazione di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D. Lgs. 17 agosto 1999, n. 334.
E' vietata la localizzazione di impianti per la produzione di energie alternative ad uso produttivo quali campi fotovoltaici e centrali a biomasse. Nelle more dell'approvazione del Regolamento comunale che disciplina l'installazione degli

impianti di energia alternativa per autoconsumo, gli stessi sono da assoggettare alla redazione della relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12.12.2005.

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

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

fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini della sicurezza stradale dei servizi pubblici essenziali e per le insegne turistiche esistenti.

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

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

Per ogni intervento di trasformazione edilizia da attuarsi in qualsiasi zona del territorio comunale dovranno essere applicate 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).

Inoltre, ogni intervento edilizio e di trasformazione del suolo da attuarsi in qualsiasi zona del territorio comunale, dovrà essere finalizzato (ai sensi del parere di Valutazione Ambientale espresso dall'Ufficio Acque della Provincia di Cuneo sulla Variante Parziale n. 19) 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".

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 impianti tecnologici ed alla viabilità;
- 6) aree destinate ad usi produttivi;
- 7) aree soggette a vincoli di inedificabilità e/o di rispetto;
- 8) aree di salvaguardia ambientale.

Sono inoltre individuati in base a caratteristiche, paesaggistiche, culturali, 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.

(V.P.1) - ART. 8 - Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale

Saranno ammessi impianti tecnologici la cui destinazione è finalizzata all'erogazione di pubblici servizi.

Gli eventuali interventi attuativi saranno assoggettati a convenzione, deliberata dal Consiglio Comunale, che determini l'uso pubblico e l'interesse pubblico delle attrezzature da realizzare.

Gli impianti tecnologici, relativi a pubblici servizi, realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti quali ENEL, TELECOM, TIM, WIND, INFOSTRADA, F.F.S.S., Consorzio Acquedotto Alpi Cuneesi, Consorzio per la raccolta e depurazione acque reflue, 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 dal confine e dalle strade.

L'installazione ed il potenziamento degli impianti che comporti la realizzazione di strutture in elevazione quali antenne, tralicci per linee e pali in genere è comunque vietata su tutto il territorio comunale. E' consentita la realizzazione di impianti quando eseguita solamente in sottosuolo ed è parimenti consentito l'adeguamento (senza potenziamento) delle strutture già esistenti sul territorio alle disposizioni ed all'osservazione del Decreto dell'Ambiente 10.09.98, della L.R. n. 6/89 e relativo regolamento di attuazione approvato con D.G.R. n. 173/27990 dell'11.04.89 e successiva circolare della Regione Piemonte Assessorato alla Sanità n. 14865/27002 del 24.12.98 ed integrazione n. 6422 del 12.05.99.

Gli impianti che rivestono carattere di pubblica utilità, (eseguiti in deroga alle norme suddette) dovranno comunque essere subordinati ad una valutazione di impatto ambientale al fine di definire il sito più idoneo all'installazione degli stessi.

La scelta del sito dovrà essere comunque operata su una porzione di territorio comunale convenientemente estesa ed il sito individuato in funzione del minimo impatto ambientale possibile.

(V.P.11) - 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.

In sede di approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi quali Piani Esecutivi Convenzionati e/o Piani di Recupero, il Comune potrà (senza che ciò costituisca Variante al P.R.G.C.) eventualmente rilocalizzare parti delle aree per servizi ed attrezzature di cui all'Art. 21 L.R. 56/77 in

posizione diversa da quella cartografata (anche quando le N.T.A. di P.R.G.C. impongono una ubicazione puntuale) purchè venga accertato che la nuova posizione proposta sia migliorativa al progetto nell'interesse pubblico, sia più strategica per il Comune, sia più funzionale e meglio fruibile dalla collettività. Sempre in sede di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, il Comune potrà (senza che ciò costituisca Variante al P.R.G.C.), eventualmente, monetizzare a suo favore, una quota parte "a verde pubblico od uso pubblico" di dette aree quando considerate casuali, frammentarie e non strategiche e non funzionali per la collettività con l'obbligo del Comune di reperire o realizzare altri spazi più idonei, più aggregati e baricentrici al Capoluogo secondo il proprio programma triennale delle opere pubbliche.

(V.P.5) - ART. 9 bis - Area per attrezzatura di interesse pubblico – casa di riposo ed assistenza per anziani

Tale area, individuata, sulla planimetria di progetto, Tav. 17/V₂-i, è destinata esclusivamente alla realizzazione di una casa di riposo, soggiorno ed assistenza anziani su progetto di iniziativa Comunale, o iniziativa privata o di Ente istituzionalmente competente. Sono ammesse inoltre le destinazioni d'uso strettamente connesse con lo svolgimento del servizio (ambulatorio medico, cappella, autorimessa, locali per il personale, camera mortuaria, depositi).

Il progetto quando di iniziativa privata o di Ente istituzionalmente competente dovrà contenere apposita convenzione che preveda il mantenimento d'uso a casa di riposo ed assistenza per anziani per almeno trenta anni e le prescrizioni circa l'attuazione ed il mantenimento degli spazi pubblici e la determinazione dei rapporti con il Comune in quanto proprietario dell'area e del fabbricato esistente.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e successiva ricostruzione parziale o totale e di ampliamento, da attuare mediante concessione diretta, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq. 2,35;
- altezza massima: pari alla massima altezza del fabbricato esistente;
- distanza minima dalla strada: pari all'esistente ed in caso di nuova edificazione pari a mt. 5,00;
- distanza minima dai confini: pari all'esistente o metri 5,00;
- dotazione minima di mq. 15 per posto letto-degenza da destinare a spazi di parcheggio, sia pubblici che privati;
- dotazione minima di mq. 20 per posto letto-degenza da destinare a verde attrezzato;
- numero massimo letto-degenza: secondo le leggi vigenti.

Il progetto dell'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- le caratteristiche architettoniche e tipologiche del fabbricato devono essere simili a quelle preesistenti dell'edificio "Cascina Rostagno";
- le coperture devono essere ricostruite e/o realizzate in coppi laterizi alla "piemontese" secondo la sagoma ed i particolari che conservino le caratteristiche della zona più antica del Capoluogo;
- le finestre devono avere chiusure a tipo "gelosie alla piemontese" ed i balconi devono avere tipologia non contrastanti con quelli tradizionali della zona;
- è prescritto l'impiego in facciata di intonaci rustici alla piemontese e ringhiere conformi alle preesistenti e comunque di semplice fattura senza contrastare con le tipologie della zona più antica. Le zoccolature devono essere eseguite in muratura o in pietra di Luserna a lastre continue regolari e rettangolari date bocciardate e poste in opera verticalmente;
- le tinteggiature devono essere conformi alla campionatura approvata dalla Commissione edilizia e depositata presso l'ufficio tecnico comunale e comunque

similari a quelle usate tradizionalmente nel nucleo antico;

- dovrà essere allegato il progetto o la valutazione dell'impatto ambientale curando in modo particolare la visuale del prospetto di valle;
- la quota della linea di gronda del fabbricato non potrà superare quella degli edifici esistenti oggetto di recupero;
- per l'ampliamento a valle dell'edificio non dovranno essere superati i tre piani dal terreno sistemato.

(V.P.11) - ART. 10 - Aree destinate ad usi residenziali

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

In esse sono ammessi usi sussidiari ed attività compatibili con la destinazione abitativa quali: uffici, negozi di vendita 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. 19 ter "Insediamenti commerciali"

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

Le aree libere di pertinenza dei fabbricati devono essere sistemate a giardino, orto, o pavimentate; non sono ammessi 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, di cui ai successivi articoli.

Per ogni intervento dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e quindi dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nel successivo art. 23, nella "Relazione geologico-illustrativa" e nella "Relazione geologico-tecnica sulle nuove aree di espansione" redatte dal geologo dott. Luca Taverna.

Le aree del presente articolo comprendono:

- 1) area edificata di origine antica di recupero ambientale (Art. 11 N.T.A.)
- 2) aree residenziali esistenti a capacità insediativa esaurita (Art. 13 N.T.A.)
- 3) aree residenziali esistenti e di completamento (Art. 14 N.T.A.)
- 4) aree residenziali di nuovo impianto (Art. 15 N.T.A.).

(V.P.22) - ART. 11 - Area edificata di origine antica di recupero ambientale (C.S.)

E' l'area di "centro storico" individuata ai sensi dell'art. 81 della L.R. 56/77 e la cui delimitazione è stata approvata dai competenti organi regionali.

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

In essa 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, 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, nonchè quelle norme emanate ed emanate relative alla tutela dell'ambiente e della salute pubblica.

Il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto (concessione od autorizzazione) o tramite Piani di Recupero o Piani Particolareggiati Esecutivi.

I Piani di Recupero o Piani Particolareggiati si applicano all'interno delle zone di centro storico, alle parti degli abitati ove, per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione ed al risanamento del patrimonio stesso.

Il P.R.G. individua per le aree del centro storico, i comparti minimi di intervento per la formazione dei Piani di Recupero o dei P.P.E.

I comparti di Piano Esecutivo (P. di R. o P.P.E.) ed il tipo di intervento, così come definiti ai sensi dell'Art. 31 della L.N. 457/78 e dell'Art. 41/bis della L.R. 56/77 e s.m.i., sono localizzati sulla Planimetria di Progetto IV scala 1:1.000 (Tav. 18/V₂A); eventuali modifiche agli ambiti dei comparti di intervento dovranno essere definite, tramite specifiche delibere consiliari o dal Programma Pluriennale di Attuazione per i Piani di Recupero e nel caso di P.P.E. in sede di stesura di tale Piano Esecutivo.

In ogni caso l'ambito di comparto d'intervento soggetto a Piano Esecutivo dovrà comprendere almeno tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica.

Anche per le parti di centro storico eventualmente non comprese nei succitati comparti minimi, ogni ambito dovrà comprendere almeno tutte le unità immobiliari costituenti unico corpo di fabbrica.

Il rilascio della concessione è di norma subordinato alla formazione di Piano di Recupero o Piano particolareggiato:

- per gli interventi di ristrutturazione edilizia che sono 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,

l'inserimento di nuovi elementi e impianti; gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno ammessi solo sui fabbricati contrassegnati con apposito simbolo sulla planimetria di progetto definitivo.

In sede di ristrutturazione edilizia è applicabile il disposto di cui al successivo Art. 33.

~~ristrutturazione edilizia di tipo B come definita al successivo Art. 31 per il fabbricato ubicato in Piazza Guglielmo Marconi n.3 (Foglio 8 mappale 166,sub.6,7,8,9) evidenziato con apposita simbologia "●" sulla Tav. 18 c12 "Assetto del Nucleo Antico (1:1.000)".~~

~~ristrutturazione edilizia di tipo B come definita al successivo Art. 31 per il fabbricato ubicato in Via Regina Margherita n.3 (Foglio 8 mappale 685,sub.3) evidenziato con apposita simbologia "●" sulla Tav. 18 c12 "Assetto del Nucleo Antico (1:1.000)".~~

Derogano dall'obbligo di P. di R. o P.P. i fabbricati evidenziati con apposita simbologia al comma che segue;

- per utilizzazione a fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture non siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente;
- per l'intervento di sopraelevazione di una porzione del fabbricato appositamente contraddistinto sulla cartografia di Piano: Tav. 17/V₂A, Planimetria di Progetto III - Assetto del Capoluogo e f.ni Panerole e Moriglione, scala 1:2.000 e Tav. 18/V₂A, Planimetria di Progetto IV - Assetto del Nucleo Antico, scala 1:1.000. Detta sopraelevazione è consentita sulla porzione più bassa (ad uso autorimessa) fino al raggiungimento dell'altezza dell'edificio principale adiacente compreso nell'ambito di Piano di Recupero, l'altezza massima di sopraelevazione non potrà, comunque, essere superiore a mt. 3,00.

In assenza dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi diretti di:

- manutenzione ordinaria: 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:

- riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di coperture (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;
- manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e di impianti tecnici; semprechè 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;
 - risanamento delle strutture verticali esterne ed interne, apertura e chiusura di vani, di porte interne;
 - sostituzione parziale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse;
 - demolizioni e costruzione di tramezzi divisorii non portanti;
 - adeguamento igienico-sanitario con destinazione di locali interni a servizi igienici e impianti tecnologici;
 - rifacimenti degli elementi architettonici esterni (inferriate, balconi, cornicioni, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, insegne, iscrizioni, ecc.);
- restauro e risanamento conservativo: gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed 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.

Rientrano negli interventi di consolidamento le opere necessarie ed urgenti tendenti ad assicurare la stabilità delle strutture originarie dell'edificio e le

opere di ricostruzione in caso di avvenuto crollo di tali strutture. L'intervento di sostituzione di parti delle strutture originarie deteriorate e fatiscenti non dovrà superare il 50% delle strutture medesime (la determinazione della quantità delle strutture da sostituire va effettuata in ragione della superficie lorda di calpestio interessata da tali strutture);

- nel caso di fabbricato di proprietà comunale (Ex ECA) contrassegnato con apposito simbolo sulla cartografia di Piano (Tav. 18/V₂A) la sostituzione delle strutture murarie deteriorate (muri perimetrali e non) potrà arrivare fino al 60% del fabbricato stesso per permettere il suo pieno utilizzo per eventuali futuri usi ad edilizia pubblica;
- ristrutturazione edilizia per i fabbricati evidenziati con apposita simbologia;
- ristrutturazione edilizia di tipo B come definita al successivo Art. 31 per il fabbricato ubicato in cortile interno di Via Margherita (Foglio 8 mappale 377) appositamente evidenziato sulla Tav. 18/VP₈ "Assetto del Nucleo Antico (1:1.000)". Sullo stesso fabbricato è inoltre consentita l'adeguamento delle altezze interne fra i piani e la maggiorazione dell'altezza di gronda della facciata interna al cortile per mt. 1,10 ossia sino all'altezza del fabbricato adiacente più basso;
- ristrutturazione edilizia di tipo B, come definito al successivo Art. 31 per il fabbricato ubicato in Via Umberto (Foglio 8 mappale 178) appositamente evidenziato sulla Tav. 18/VP₈ "Assetto del Nucleo Antico (1:1.000)". Sullo stesso fabbricato è inoltre consentito l'ampliamento per la costruzione del vano ascensore in riferimento alla legge 13/89 e l'adeguamento in maggiorazione delle altezze del fabbricato per cm. 55 sino all'altezza del fabbricato adiacente;
- ristrutturazione edilizia di tipo B, come definita al successivo Art. 31 per i fabbricati ubicati in Via Roma angolo Via Salita Nizza e in Via Ferrero n. 8 appositamente evidenziati sulla Tav. 18/VP₈ "Assetto del Nucleo Antico (1:1.000)";
- ristrutturazione edilizia di tipo B, come definita al successivo Art. 31 per la porzione di fabbricato (Ex porticato agricolo) ubicato in Via Marconi 6 (proprietà Settimo Ercole) appositamente evidenziato sulla Tav. 18/VP₁₀ "Assetto del Nucleo Antico (1:1.000)" con trasformazione d'uso in locale abitativo al piano primo delle dimensioni di circa (5x5) mq. e di altezza pari alla parte abitabile adiacente;

- ristrutturazione edilizia di tipo B, come definita al successivo Art. 31 per il fabbricato ubicato in Via Marconi 6 (proprietà Silvestro Germano) appositamente evidenziato sulla Tav. 18/VP₁₀ "Assetto del nucleo antico (1:1.000)". Sullo stesso fabbricato è inoltre consentito l'adeguamento in sopraelevazione con maggiorazione di 1,00 delle attuali linee di gronda, il tamponamento (chiusura) dell'attuale terrazzo – porticato di mq. 24 circa per esigenze di miglioramento funzionale degli attuali locali abitativi e la realizzazione di due abbaini (dimensioni 1,20x1,50 mt.) ricavati solo nella falda del tetto verso il cortile interno;
- ristrutturazione edilizia di tipo B, come definita al successivo Art. 31 per il fabbricato al F. 8 mappale 127 (proprietà Borgogno Ines) ubicato in Via Millefiori 3, appositamente evidenziato sulla Tav. 18/VP₁₀ "Assetto del nucleo antico (1:1.000)". L'intervento potrà avvenire anche attraverso parziale demolizione delle strutture obsolete e con l'adeguamento delle altezze preesistenti con una maggiorazione dell'altezza di gronda e di colmo di 1,60 mt. purchè il fabbricato stesso venga arretrato e demolito nella porzione d'angolo confinante con il fabbricato F. 8 mappale 126; l'arretramento dovrà essere concordato con il Comune prima del rilascio del permesso di costruire al fine di migliorare in modo consistente la viabilità nell'innesto di Via Millefiori con il vicolo dell'Olmo. L'area di arretramento deve comunque essere ceduta gratuitamente al Comune ed appositamente sistemata. L'intervento inoltre, dovrà prevedere sul lato aderente al fabbricato lato Ovest (Taricco Maria Fede) la non realizzazione del frontespizio, ossia la copertura dovrà essere realizzata "a padiglione completo" o "a padiglione parziale" in modo che le gronde non siano superiori a 60 cm. in rispetto alla quota di colmo esistente di detto fabbricato Taricco. Inoltre la chiusura del terrazzo lato Nord prospiciente la piazza, dovrà essere parziale demandando, a giudizio insindacabile della Commissione edilizia, la determinazione della superficie coperta chiusa concedibile in modo da non danneggiare in visuale il fabbricato Taricco;
- realizzazione di struttura di copertura chiusa a piscina esistente ed al locale di servizio per una superficie coperta massima di mq. 200 localizzata in un cortile interno del fabbricato di proprietà Defilè Graziella, appositamente evidenziato sulla Tav. 18/VP₁₀ "Assetto del Nucleo antico (1:1.000)". Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: il fabbricato dovrà essere contenuto nell'altezza massima di mt. 2,70 ed essere realizzato con materiali tradizionali nei serramenti, nell'intonaco, nei mattoni vecchi di recupero a

vista per lesene o pilastri; il tutto avrà il manto di copertura in coppi vecchi piemontesi e grossa e piccola orditura in legno a vista. La Commissione edilizia potrà sempre e comunque richiedere accorgimenti di tutela ambientale;

- realizzazione di copertura del terrazzo esistente di dimensioni (6,40x4,40) mt. nel fabbricato al F. 8 mappale 187 (proprietà Botto - Valletti) appositamente evidenziato sulla Tav. 18/VP₁₀ "Assetto del nucleo antico (1:1.000)". L'intervento dovrà essere realizzato tramite due pilastri in mattoni intonacati portanti la copertura in struttura lignea tradizionale e manto di copertura in coppi vecchi piemontesi simili a quelli impiegati nella restante parte del fabbricato. La nuova copertura non dovrà superare quella massima del fabbricato esistente;
- ristrutturazione edilizia di tipo B, come definita al successivo Art. 31, per il fabbricato uso porticato al Foglio 8 mappale 412 (proprietà De Giorgis Luciana) ubicato in Via Marchesi Oreglia, appositamente evidenziato sulla Tav. 18/VP₁₁ "Assetto del Nucleo antico (1:1.000)" di Variante Parziale n. 11. L'intervento, tramite permesso di costruire diretto, dovrà prevedere il mutamento d'uso in locali abitativi e rispettare la superficie coperta e la volumetria preesistenti. Dovranno essere impiegati materiali esterni e tipologie architettoniche usate tradizionalmente nel Centro Storico;
- ristrutturazione edilizia di tipo B, come definita al successivo Art. 31, per il fabbricato al Foglio 8 mappale 184 (proprietà Anselma Roberto) ubicato in Via Zabaldano, appositamente evidenziato sulla Tav. 18/VP₁₁ "Assetto del Nucleo antico (1:1.000)" di Variante Parziale n. 11. L'intervento, tramite permesso di costruire diretto, dovrà prevedere, anche, l'eliminazione dell'attuale contrasto ambientale del portico esistente sopraelevandolo sino al livello di gronda del fabbricato principale con mutamento d'uso in locali abitativi, conservando però la superficie coperta preesistente. Dovranno essere impiegati materiali esterni e tipologie architettoniche (specie nel raccordo fra le due coperture) usate tradizionalmente nel centro storico.
- ristrutturazione edilizia di tipo B come definita al successivo Art. 31 per il fabbricato ubicato in Piazza Guglielmo Marconi n.3 (Foglio 8 mappale 166,sub.6,7,8,9) evidenziato con apposita simbologia "●" sulla Tav. 18 c12 "Assetto del Nucleo Antico (1:1.000)" **in quanto costituito da un singolo fabbricato**

- ristrutturazione edilizia di tipo B come definita al successivo Art. 31 per il fabbricato ubicato in Via Regina Margherita n.3 (Foglio 8 mappale 685,sub.3) evidenziato con apposita simbologia “●” sulla Tav. 18 c12 “Assetto del Nucleo Antico (1:1.000)”, **in quanto costituito da un singolo fabbricato.**

I progetti debbono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- le coperture devono essere ricostruite in cotti o laterizi o tegole laterizie secondo la sagoma ed i particolari architettonici che conservino le caratteristiche tipologiche della zona;
- le finestre, balconi, ingressi, luci, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale non possono, di norma, subire alterazioni contrastanti rispetto a quella originaria;
- 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;
- le tinteggiature dovranno essere conformi alla campionatura approvata dalla Commissione edilizia e depositata presso l'Ufficio tecnico comunale.

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

Le destinazioni d'uso in atto, sono di norma, confermate: sono consentite, nei limiti di cui al precedente art. 10, variazioni delle destinazioni d'uso. 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 i fabbricati identificati graficamente con apposito segno grafico lungo Via Ferrero (censiti a Catasto al Fg. 8, mapp. 709) è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con mutamento d'uso anche per fini agricoli, purché compatibili con la zona residenziale.

Per il decoro dell'ambiente il Sindaco potrà imporre ai proprietari degli immobili 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, l'esecuzione di tutte quelle opere che risultino indispensabili per ovviare agli inconvenienti suddetti.

In ogni caso il Comune potrà, con specifiche deliberazioni consiliari motivate, ai sensi dell'art. 32 L.R. 56/77, indicare gli interventi sugli immobili, aree o complessi edilizi, che in aggiunta alle indicazioni del P.R.G., dovranno essere subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.

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

Nelle aree comprese nell'ambito A.1 "Addensamento storico rilevante", evidenziato sulla tavola 17/VP₁₁ "Assetto del Capoluogo, F.ni Panerole e Moriglione (1:2.000)" sono ammesse attività di vendita al dettaglio nel rispetto di quanto definito dal successivo articolo 19 ter "Insediamenti commerciali".

- ART. 12 - Edifici di interesse storico - ambientale

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

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

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 ogni tipo di intervento è subordinato al parere della competente Soprintendenza Regionale.

(V.P.20) - ART. 13 - Aree residenziali esistenti a capacità insediativa esaurita
(R.E.n)

Il P.R.G.C. individua come tali le aree il cui tessuto edilizio è di epoca recente o già recuperato ai fini residenziali o in cui interventi di ristrutturazione puntuale non comportano aumento del carico urbanistico essendo l'attuale capacità insediativa esaurita.

In esse il P.R.G.C. 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.C. 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 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.C. si attuano, di norma, con interventi diretti tramite concessione od autorizzazione salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati o Piani di Recupero) quando le infrastrutture tecniche e sociali delle aree risultano insufficienti o quando sia

necessaria una ristrutturazione del tessuto urbanistico esistente ossia la demolizione e ricostruzione estesa ad un fabbricato plurifamiliare o ad un complesso di fabbricati.

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

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) demolizioni superfetazioni;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione interna senza aumento delle superfici utili di calpestio;
- 5) variazioni di destinazione d'uso compatibili con le strutture esistenti degli edifici e con le destinazioni di zona, che non comportino aumento del carico urbanistico; non costituiscono aumento di carico urbanistico (e quindi di cubatura) i mutamenti di destinazione d'uso e il riutilizzo delle strutture agricole quali ex fienili, ex porticati, ex depositi ed ex stalle quando chiuse da almeno due lati e quando non costituiscono tettoie o porticati isolati. Per il fabbricato ex struttura tecnica in area R.E.5, appositamente individuato sulla Tav. 17/VP₈ "Assetto del Capoluogo - F.ni Panerole e Moriglione (1:2.000)" è consentito, oltre il recupero a residenza anche l'ampliamento pari al 20% della volumetria esistente e l'adeguamento dell'altezza con maggiorazione di mt. 1,20 e comunque contenuta nell'altezza massima di mt. 6,30;
- 6) realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti tecnologici e igienico-sanitari nelle abitazioni;
- 7) sistemazioni esterne delle aree di pertinenza degli edifici, ivi comprese le recinzioni;
- 8) ampliamenti una-tantum di edifici esistenti uni-bifamiliari, fino ad un aumento massimo del 20% del volume esistente e comunque non superiori a 100 mc; ampliamento del garage agricolo appositamente individuato in zona impropria (R.E.7) di Fraz. Panerole, sulla Tav. 17/VP₈ "Assetto del Capoluogo - F.ni Panerole e Moriglione (1:2.000)" per il quale è consentito, in deroga all'Art. 26 N.T.A. vigenti, al piano terreno (su un porticato già esistente al piano inferiore) una maggior superficie coperta per deposito di mq. $(4,00 \times 12,85) = \text{mq. } 51,40$ con una altezza massima verso valle di mt. 2,70 misurata al piano terreno e con copertura ricavata in prolungamento della falda di copertura esistente. Devono essere usati i materiali tradizionali similari a quelli usati nelle aree agricole. Per il fabbricato di proprietà Passone Bruno al foglio 16 mappale 249 in area R.E.5,

appositamente individuato sulla Tav. 17/VP₁₃ "Assetto del Capoluogo – F.ni Panerole e Moriglione (1:2.000)", è consentito l'ampliamento del 20% di cui al presente punto 8) sul prolungamento del filo di fabbricazione esistente lungo Via Fracchia ed in confine, ossia su ciglio della strada privata di accesso ai cortili, purchè venga ottenuto per la strada privata l'assenso dei proprietari confinanti. Per la tettoia-porticato uso deposito di proprietà Roggia Giuseppe al Foglio n. 11 mappale 1161, appositamente individuata con il numero (3) in area R.E.₄ sulla Tav. 17/VP₁₈ "Assetto del Capoluogo – F.ni Panerole e Moriglione (1:2.000)" di Variante Parziale n. 18, è consentito l'intervento di sostituzione edilizia con ampliamento per una maggior superficie coperta di mq. 50 ad uso rimessa e deposito. L'intervento è vincolato alla eliminazione del manto di copertura in lastre di amianto cemento ed all'impiego di forme architettoniche e dei materiali esterni come prescritti allo Art. 6 N.T.A. vigenti applicato alle "Core Zone" Progetto Unesco al fine della riqualificazione ambientale dell'area di pertinenza. L'intervento dovrà inoltre rispettare: altezza pari a quella preesistente a monte in direzione Est, lungo il muro adiacente alla Via Roma, altezza massima sottogronda pari a mt. 3,20 a valle in direzione Ovest misurata dal piano pavimento, verso Via Roma, ampliamento in aderenza al muro esistente sul prolungamento del filo di fabbricazione esistente e la distanza dai fabbricati latitanti e fronteggianti non inferiore a mt. 10,00. Nella eliminazione delle lastre di amianto – cemento di copertura dovranno essere, scrupolosamente, osservate le normative vigenti di settore adottando le misure tecniche necessarie a prevenire il rilascio di fibre di amianto libere nell'ambiente;

- 9) demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nel rispetto delle dimensioni del perimetro (inteso come somma di tutti i lati) e di altezze preesistenti per fabbricati unifamiliari, salva la verifica della volumetria massima che non dovrà comunque superare quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità; tale intervento non è ammesso con concessione diretta ma unicamente tramite strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) per i fabbricati dell'area R.E.₁ contrassegnati con apposito simbolo sulla cartografia di Piano (Tav. 17/V₂A Planimetria di Progetto III);
- 10) è applicabile il disposto di cui al successivo articolo 33;
- 11) inoltre si applicano le seguenti norme:
 - in ogni caso non sono ammesse scale esterne aggettanti rispetto al filo dei balconi e la formazione di maniche interne;

- la chiusura dei volumi riutilizzati dovrà essere effettuata senza alterarne i caratteri tipologici, architettonici ed estetici della preesistenza;
 - le coperture dovranno essere di tipo tradizionale;
- 12) 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.

Negli interventi ammessi dal presente articolo, sia con strumenti urbanistici esecutivi sia con concessione diretta, sui fabbricati dell'area residenziale esistente a capacità insediativa esaurita R.E.1 e contrassegnati con apposito simbolo sulla Tav. 17/V₂A Planimetria di Progetto III, dovranno inoltre essere rispettate, per motivi di tutela ambientale, le seguenti prescrizioni:

- le coperture devono essere ricostruite in coppi o laterizi o tegole laterizie secondo la sagoma ed i particolari architettonici che conservino le caratteristiche tipologie della zona;

- le finestre, balconi, ingressi, luci, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale non possono, di norma, subire alterazioni contrastanti rispetto a quella originaria;
 - 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;
- 13) per la ex area A.E.A.₃ rinominata con la Variante Parziale n. 19 “Area R.E.₈” valgono le prescrizioni e le norme del presente articolo.

La Variante Parziale n. 11 individua in area R.E.₅, un lotto libero edificabile per residenza, ubicato in Via Marchesi Oreglia di superficie fondiaria di circa mq. 920 di proprietà del Comune di NOVELLO, sul quale è consentita l’edificazione di una cubatura residenziale di mc. 920. L’intervento deve rispettare l’altezza massima di mt. 8,00; distanza dai confini: mt. 5,00; distanza dai fabbricati: mt. 10,00; distanza dalla strada: mt. 6,00 e rapporto di copertura non superiore ad $\frac{1}{4}$. Devono essere impiegati materiali esterni e tipologie architettoniche simili a quelle usate tradizionalmente nel centro storico. Con la Variante Parziale n. 17 per il lotto libero edificabile in area R.E.₅ suddetto di proprietà del Comune di Novello, viene ridotta la cubatura edificabile da mc. 920 a mc. 270. Viene rettificata la relativa tab. 4/VP₁₁ dell’area R.E.₅ ora Tab. 4/VP₁₇. Sul medesimo lotto di proprietà comunale con la Variante Parziale n. 18, viene ristabilita la massima cubatura edificabile di mc. 920. Viene rettificata la Tabella 4/VP₁₇ dell’area R.E.₅, ora Tab. 4/VP₁₈. Viene confermato l’impiego dei materiali esterni e delle tipologie architettoniche simili a quelle usate tradizionalmente nel centro storico e le norme e prescrizioni dell’Art. 6 N.T.A. simili a quelle delle “Core Zone” UNESCO. Con la Variante Parziale n. 19 il medesimo lotto in area R.E.₅ di proprietà Comunale è stato stralciato e convertito in area a spazi pubblici. Viene rettificata con la Variante Parziale n. 19 la Tab. n. 4/VP₁₈ dell’area R.E.₅ ora denominata Tab. 4/VP₁₉.

Nelle aree comprese nell’ambito A.1 “Addensamento storico rilevante”, evidenziato sulla tavola 17/VP₁₁ “Assetto del Capoluogo, F.ni Panerole e Moriglione (1:2.000)” sono ammesse attività di vendita al dettaglio nel rispetto di quanto definito dal successivo articolo 19 ter “Insediamenti commerciali”.

Valgono le indicazioni e prescrizioni di tutela ambientale riportate all'ultimo comma del successivo articolo 14.

- 14) Per il fabbricato identificato graficamente con apposito segno grafico lungo Via Giordano (censito a Catasto al Fg. 8, mapp. 317) è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con mutamento d'uso anche per fini agricoli, purché compatibili con la zona residenziale.

(V.P.22) - ART. 14 - Aree residenziali esistenti e di completamento (R.C.n)

Le aree residenziali esistenti di più recente edificazione sono le zone urbanizzate 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 concessione od autorizzazione, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati o Piani di Recupero) quando le infrastrutture tecniche e sociali delle aree risultano insufficienti o quando sia necessaria una ristrutturazione del tessuto urbanistico esistente ossia la demolizione e ricostruzione estesa ad un fabbricato plurifamiliare o ad un complesso di fabbricati.

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

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

- 1) interventi sui fabbricati esistenti:

- adeguamento dell'altezza dei piani preesistenti, nei limiti di cui al successivo Art. 32; detto ampliamento in sopraelevazione non viene inteso come aumento di cubatura;
- ristrutturazione senza alterazione di volumetria, salvo per quanto previsto al punto precedente;
- parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
- demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nel rispetto delle dimensioni del perimetro (inteso come somma di tutti i lati) e di altezza preesistenti per i fabbricati unifamiliari salva la verifica della volumetria massima che non dovrà comunque superare quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità;
- utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente; da tali strutture sono escluse tassativamente le tettoie;
- modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq. di superficie utile sono comunque consentiti fatte salve le prescrizioni fissate nelle tabelle di zona. Per superficie utile si intende quella comprendente anche le murature;
- sul fabbricato abitativo ubicato in area R.C.3 del Capoluogo, appositamente individuato sulla Tav. 17/VP8 "Assetto del Capoluogo – F.ni Panerole e Moriglione (1:2.000)" è consentita la realizzazione di autorimessa al piano terreno di superficie coperta (3,80x6,70) = mq. 25,46, di altezza alla gronda di mt. 2,50 da misurarsi dal suddetto piano terreno ed avente struttura portante fondata alla quota del piano seminterrato esistente;
- sul fabbricato produttivo artigianale in area impropria residenziale R.C.8, ubicato in Via S. Giuseppe di proprietà Anselma Roberto è consentito il mutamento d'uso a fini abitativi per una superficie coperta non superiore a mq. 200,. Devono essere mantenute le attuali distanze dal confine di proprietà ove inferiori a mt. 5,00. Valgono gli altri parametri edilizi della relativa Tabella di zona dell'area R.C.8 quando non in contrasto con le succitate norme puntuali; **è consentita la prosecuzione delle attività, già in essere e quelle complementari della cantina vitivinicola, il completamento comprensiva delle attrezzature per la lavorazione**

del vino , la torchiatura e quant'altro inerente l'attività stessa. Relativamente all'avvio dell'attività di trasformazione delle uve dovrà essere prodotta, al fine del rilascio del titolo abilitativo, la documentazione afferente all'impatto acustico e valutate eventuali misure mitigative (es. fascia di vegetazione arborea al confine dell'area); dovrà inoltre essere verificato che non venga generato un aumento del traffico indotto e dovrà essere altresì valutata l'eventuale necessità di specificare la modalità di gestione degli "scarti di produzione"(rifiuti/reflui) prevedendo adeguate sezioni di stoccaggio/trattamento dotandosi preventivamente delle opportune autorizzazioni.

- sul fabbricato esistente di proprietà F.lli Passone in area R.C.2 appositamente individuato con il numero (1) sulla Tav. 17/VP₁₅ "Assetto del Capoluogo e F.ni Panerole e Moriglione (1:2.000)" di Variante Parziale n. 15 è consentita la demolizione e successiva ricostruzione (con la maggiorazione consentita del 20% della cubatura residenziale esistente) in posizione traslata nell'ambito del Piano Esecutivo Convenzionato obbligatorio esteso a tutto il lotto come evidenziato sulla Tav. 17/VP₁₅ suscitata dalla Variante Parziale n. 15.

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, 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.

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.

Gli eventuali edifici a schiera dovranno essere costituiti da non più di tre "moduli" corrispondenti ad un massimo sviluppo lineare pari a 30 m.

L'edificazione nei lotti liberi contenuti nell'area residenziale R.C.₂ lungo Via Roma dovrà essere conforme alle seguenti prescrizioni:

- dismissione gratuita degli spazi pubblici previsti ed eventuale monetizzazione a favore del Comune dell'area verde ad uso pubblico di mq. 560 per il lotto di monte (proprietà Boasso Mario) oggetto di modifica con la Variante Parziale n. 13 e previsione di spazi pubblici a parcheggio per mq. 90 per detto lotto;
- localizzazione nel lotto dei fabbricati secondo gli allineamenti concordati con il Comune a tutela della visibilità stradale ed obbligo di assoggettare la posizione della recinzione e le modalità esecutive della stessa, ad uno specifico permesso di costruire da richiedere e rilasciare dopo la realizzazione strutturale e muraria del fabbricato o dei fabbricati;
- realizzazione di un unico piano abitativo fuori terra: piano terreno o piano rialzato e eventuale piano mansardato quando rientrante nel volume edificato;
- altezza massima consentita pari a mt. 6,5 misurata a valle;
- è consentito un unico accesso stradale per il lotto nel tornante di valle e due accessi stradali per il lotto nel tornante di monte;
- per il nuovo lotto libero individuato con il numero (2) sulla Tav. 17/VP₁₈ "Assetto del Capoluogo, F.ni Panerole e Moriglione (1:2.000)" di

Variante Parziale n. 18 (derivante da un lotto non attuato del Piano Esecutivo Convenzionato dell'area A.E.A.₃ di cui alla Convenzione Atto Notaio Corino Stefano in data 12.11.1997) è consentita con permesso di costruire diretto la medesima cubatura di mq. 530 x 0,70 mc/mq. = mc. 371 non realizzata derivante dal suddetto P.E.C. Devono essere rispettati i parametri di distanza, di altezza e di rapporto di copertura della Tabella n. 7/VP₁₈ dell'area R.C.₂. L'intervento, inoltre dovrà rispettare le norme e prescrizioni circa l'inserimento ambientale e circa l'impiego delle tipologie architettoniche e dei materiali esterni fissate all'Art. 6 "Prescrizioni generali per gli interventi edilizi" N.T.A. valide per gli ambiti "Core Zone" Progetto Unesco e le norme degli ultimi due commi del medesimo Art. 6.

L'edificazione del lotto libero in Via Fracchia di proprietà F.lli Passone (ampliato conglobando un fabbricato esistente in proprietà) è assoggettato alla redazione ed approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato. Le prescrizioni ed i parametri edilizi sono fissati dalla relativa Tab. 7/VP₁₅ dell'area R.C.₂. Il P.E.C. dovrà prevedere il miglioramento della viabilità esistente di accesso al lotto se ritenuta necessaria dal Comune (anche usufruendo del collegamento localizzato più a valle attraverso Via Roma), dovrà prevedere il collegamento di tutti i servizi (viabili, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica, rete gas e rete telefonica) a quelli comunali esistenti e prevedere tutte le opere di urbanizzazione primarie interne al lotto fra le quali aree di parcheggio pubblico o ad uso pubblico in ragione dello standard di 2,50 mq. per abitante teorico insediato ed aree verdi pubbliche od ad uso pubblico in ragione di 6 mq. per abitante teorico. L'edificazione del lotto libero in area R.C.₇ di proprietà Ferrero – Marengoni è vincolata ai sensi della Variante Parziale n. 17 allo stralcio dell'area di spazi pubblici a parcheggio e verde in progetto di mq. 315 e sua conversione in area residenziale satura. Detto stralcio è assoggettato alla monetizzazione a carico dei proprietari di mq. 315 a favore del Comune secondo l'importo di monetizzazione definito ad insindacabile giudizio con Delibera della Giunta Comunale da corrispondere al momento dell'approvazione della Variante Parziale n. 17. E' confermata sul lotto la cubatura edificabile prevista e vigente.

Inoltre nelle "zone di eccellenza" evidenziate sulla tavola 16/VP₁₄ "Territorio Comunale" gli interventi edilizi ricadenti nei lotti liberi devono essere sottoposti ad analisi di verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli

elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12.12.2005.

L'edificazione del lotto libero in area R.C.8 di proprietà Ramello – Cassinelli appositamente previsto con la Variante Parziale n. 19 ed evidenziate sulla Tav. 17/VP₁₉ "Assetto del Capoluogo, F.ni Panerole e Moriglione (1:2.000)" di superficie fondiaria mq. 750 e cubatura realizzabile di mc. 637, dovrà avvenire con l'accesso dalla Via esistente S. Giovanni Bosco e strada di accesso privata e dovranno essere rispettate le norme e prescrizioni circa l'inserimento ambientale e circa l'impiego delle tipologie architettoniche e dei materiali esterni fissate dall'Art. 6 "Prescrizioni generali per gli interventi edilizi" N.T.A. valide per gli ambiti "Core Zone e Buffer Zone Unesco" e le norme degli ultimi due commi del medesimo Art. 6 nonché le indicazioni dell'ultimo comma del presente articolo.

La normativa specifica è articolata dal Regolamento Edilizio Comunale e secondo i disposti degli artt. 39, 40, 41, 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.

Per le aree poste in fregio alla viabilità provinciale è vietata la realizzazione di nuovi accessi, dovranno quindi essere utilizzati gli accessi già esistenti. In particolare per i lotti liberi delle aree R.C.4 e R.C.7 l'accesso dovrà avvenire rispettivamente da Via Principe e da Via Della Madonna. Per il lotto libero dell'area R.C.6 è consentito un unico accesso sulla strada Provinciale.

Per ogni intervento dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e quindi dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nel successivo art. 23, nella "Relazione geologico-illustrativa" e nella "Relazione geologico-tecnica sulle nuove aree di espansione" redatte dal geologo dott. Luca Taverna.

Per ogni intervento edilizio, quando consentito nelle presenti aree, dovrà essere garantita la compatibilità con il Piano di Gestione del Distretto Idrografico del Fiume Po', con il Piano di tutela delle acque della Regione Piemonte, con il Piano stralcio per l'assetto idrografico, con il Piano di Gestione del Rischio Alluvione e con il D. Lgs. 29.12.2003 n. 387 e s.m. ed int. e D.M. 10.09.2010.

Inoltre, l'intervento edilizio dovrà rispettare le seguenti condizioni o indicazioni citate nel parere V.A.S. dell'Ufficio Acque della Provincia sulla Variante Parziale n. 18 e 22:

- impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D. Lgs. 387/03);
- 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;
- segnalazione della necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del D.P.G.R. 29.07.2003, n. 10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- 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;
- segnalazione della necessità di specificare che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

L'intervento inoltre, dovrà rispettare le indicazioni ed i suggerimenti seguenti:

- 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, ai sensi della D.G.R. del 04.08.2009, che ha approvato provvedimenti attuativi della legge 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) relativi, fra l'altro alla certificazione energetica degli edifici, all'installazione di impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e serre solari prediligendo, comunque, la costruzione di edifici di elevata classe energetica (A, B).
- Tutti gli impianti di riscaldamento e di raffreddamento degli edifici che verranno realizzati dovranno garantire almeno i livelli di prestazione minimi stabiliti dal D. Lgs. 192/05, come modificato dal D. Lgs. 311/06, dalla Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 e dalla D.C.R. 98-1247 dell'11.01.2007.
- Dovrà essere previsto l'allaccio alla pubblica fognatura.

- In merito ai rifiuti urbani dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla D.G.R. n. 32-13426 del 01.03.2010 concernente i “Criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani”.
- Per le finalità di risparmio idrico (art. 146 comma 2 D. lgs. 152/06 e art. 42 c. 6 del P.T.A.) si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, che siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.
- Dovrà essere evitato il processo di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica.
- Dovrà essere garantita una buona integrazione degli interventi edilizi con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si collocano e mitigare gli impatti visivi sul paesaggio realizzando fasce di mitigazione paesaggistica (fasce verdi – siepi). Valgono le linee guida adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22 Marzo 2010 “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia” e gli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale”.
- Dovrà essere ridotto al minimo il potenziale impatto causato sull’avifauna rispetto alla realizzazione di edifici con facciate con ampie superfici vetrate trasparenti o riflettenti, modalità costruttiva che risulta essere un’importante causa di mortalità sull’avifauna. Sono perciò vietate le ampie superfici vetrate.
- Dovrà essere garantita la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l’irrigabilità dei terreni fertili agricoli presenti nelle vicinanze delle aree residenziali.
- Dovranno essere, ancora, rispettate le prescrizioni del parere sulla non necessità di V.A.S. dell’ARPA PIEMONTE sulla Variante Parziale n. 18 e 22, ossia:
 - Limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l’utilizzo di lampade per l’illuminazione pubblica ad alta efficienza (LED), la regolamentazione degli orari in accensione dell’illuminazione decorativa, l’applicazione di regolatori di flusso luminoso.
 - Limitazione delle superfici impermeabilizzate prediligendo materiali drenanti per la formazione del fondo; **per le aree di nuova edificazione mantenere permeabile almeno il 30% della superficie fondiaria di ciascuna area così ripartita: un massimo del 20% mantenuto a prato o prato arborato e un minimo del 10%**

sistemato con piantumazioni arboree e arbustive addensate volte a realizzare zone o fasce di vegetazione naturale.

- Dovrà essere garantita una buona integrazione degli interventi con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si collocano e mitigare gli impatti visivi sul paesaggio realizzando fasce di mitigazione paesaggistica (fasce tampone) ed essere compatibili con quanto previsto per le Core zone e le Buffer zone del Patrimonio Mondiale Unesco “Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe e Roero” (D.G.R. 34-6436 del 30.09.2013 e la D.G.R. n. 87-13582 del 16 marzo 2010).
- Le previsioni non devono interferire con la vegetazione arborea esistente (filari, aree boscate) al fine di non mutarne le caratteristiche fisionomiche e ecosistemiche.
- Per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive e 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 più in 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 assenze la D.G.R. 46-5100 del 18 dicembre 2012.
- Per le fasi di cantiere, si chiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione.
- Verifica dell'interferenza con l'area boscata e predisposizione, se necessario di un piano di compensazione boschiva ai sensi della L.R. 4/2009 art. 19.
- **Relativamente alle aree oggetto di Variante Parziale n.22 determinanti consumo di suolo (Inserimento lotto libero RC3 - F.8 Mappale 388/parte; inserimento lotto libero RC9-F.4 Mappale 31/parte), si richiede in sede attuativa , di mettere in atto, valutando con l'Amministrazione Comunale, le eventuali scelte e modalità, azioni di compensazione ecologica nei pressi dell'area d'intervento o in altre aree del Comune opportunamente definite ; ovvero, in caso di impossibilità o non opportunità , di prevedere la**

monetizzazione di tali opere che il Comune dovrà destinare per realizzare azioni compensative secondo modalità e tempistiche che riterrà opportune.

- (V.P.19) - ART. 15 - Aree residenziali di nuovo impianto in attuazione, con P.E.C. già approvato (A.E.A.n)
- Aree residenziali di nuovo impianto da attuare con il P.E.C. (A.E.n)

Le aree di destinazione residenziale di espansione sono quelle prive di infrastrutture pubbliche e individuate per l'ampliamento dell'aggregato urbano.

Le aree di espansione residenziale in attuazione (A.E.A.n) sono quelle dotate di strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.), di cui all'Art. 43 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni approvato ed in parte attuato.

Per esse valgono le prescrizioni fissate dallo strumento esecutivo convenzionato approvato o dalle successive varianti dello stesso approvate. La variante del P.E.C. approvato per l'area A.E.A.2 potrà avvenire anche per sub-ambiti indipendenti secondo l'individuazione riportato in cartografia sulla Tav. 17/VP₃ "Assetto del Capoluogo e Frazioni Panerole e Moriglione" (1:2.000). Il completamento dell'area A.E.A.2, per la parte non ancora attuata al momento dell'approvazione della presente Variante Parziale n. 18, potrà avvenire anche secondo i due sub-ambiti (ognuno corrispondente alle due proprietà) evidenziati sulla Tav. 17/VP₁₈ "Assetto del Capoluogo e F.ni Panerole e Moriglione (1:2.000)" di Variante Parziale n. 18. L'individuazione topografica delle aree per servizi di cui all'Art. 21 L.R. 56/77 deve essere mantenuta come deve essere mantenuta la nuova posizione dei tipi edilizi. Lieve modifica alla posizione del tipo edilizio del lotto adiacente a quello stralciato e localizzato in area residenziale R.E.₄, non costituisce variante alle presenti norme. La convenzione di variante al P.E.C. o la presentazione di nuova convenzione di P.E.C. dovrà contenere l'obbligo dei concessionari a realizzare la strada secondo le quote planimetriche ed altimetriche stabilite dalla viabilità già tracciata dell'adiacente area A.E.A.3 (denominata ora R.E.₈) e dovrà contenere l'obbligo di adeguare l'intersezione di Via M. Dadone con la S.P. 58, al D.M. 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle

intersezioni stradali". L'area A.E.A.₃ completamente attuata e con la convenzione di P.E.C. non più valida, con la Variante Parziale n. 19 è stata stralciata e sostituita dall'area R.E.₈ "Area residenziale esistente a capacità insediativa esaurita". Nel primo ambito dell'area A.E.A.₂ già completamente attuato per l'area a spazi pubblici a parcheggio (P), a verde (V) e attrezzature di interesse collettivo (C) tra le Vie M. Dadone, Strada Provinciale 58 e Via Crosa di superficie mq. 3.450, è consentita con la Variante Parziale n. 19 la monetizzazione di una porzione di mq. 2.950 a favore del Comune e sua conversione in area agricola inedificabile. La restante parte per mq. 500 viene confermata dalla Variante Parziale n.19 "Area a spazi pubblici a parcheggio in progetto" come evidenziata sulla Tav. 17/VP₁₉ "Assetto del Capoluogo, F.ni Panerole e Moriglione (1:2.000)".

Nelle aree residenziali di nuovo impianto. A.E.₁ e A.E.₂. il P.R.G.C. si attua mediante Piani Esecutivi Convenzionati. L'area A.E.₃ è stata stralciata con la Variante Parziale n. 18 e ricondotta ad area agricola.

Nelle aree di espansione residenziale A.E.₁ e A.E.₂ l'indice di fabbricabilità territoriale è fissato nella misura di 0,55 mc/mq, con una concentrazione fondiaria massima di 0,85 mc/mq.

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

Gli eventuali edifici a schiera dovranno essere costituiti da non più di tre "moduli" corrispondenti ad un massimo sviluppo lineare complessivo pari a 30 m.

L'attuazione delle aree in questione dovrà avvenire anche attraverso interventi di edilizia economica popolare convenzionata e/o sovvenzionata ai sensi della Legge 457 del 5.8.1978 i cui ambiti dovranno essere individuati o in sede di adozione del P.P.A., o con deliberazioni consiliari motivate, nella misura non inferiore al 20% e non superiore al 35% della superficie totale delle aree di nuovo impianto quando il Comune ne accerti la necessità.

L'individuazione topografica operata dalle Tavole di Progetto di P.R. delle aree per servizi di cui all'Art. 21 della Legge n. 56/77 e successive

modifiche ed integrazioni, può essere diversamente disposta, nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo, fermo restando la quantità complessiva prevista. Valgono, comunque, le disposizioni di cui al precedente Art. 9 introdotte con Variante Parziale n. 11.

Il P.E.C. delle aree A.E.1 dovrà prevedere sia la costruzione gratuita della nuova strada in progetto per la parte di competenza e sia la cessione gratuita di una striscia di terra di ampiezza mt. 3,50 di sua competenza.

L'accesso all'area A.E.1 dovrà avvenire esclusivamente tramite la viabilità in progetto, è vietato l'accesso lungo la strada provinciale.

Ogni intervento dovrà rispettare le prescrizioni contenute nella "Relazione geologico-tecnica sulle nuove aree di espansione" redatta dal geologo dott. Luca Taverna.

(V.P.19) - ART.15bis- Aree per attrezzature di interesse turistico (A.T.)

Il P.R.G. vigente individua tre aree per attrezzature di interesse turistico di nuovo impianto: A.T.1 ubicata nel Capoluogo, da adibirsi a servizio di Ristorante, A.T.3 ubicata in f.ne Panerole, da adibirsi a servizio di Ristorante (ora stralciata) e A.T.4 ubicata in località Ravera da adibirsi a servizio di Ristorante e Albergo.

La Variante Parziale n. 10 al P.R.G.C. individua un'area di interesse turistico "Azienda Agroturistica Il Nocciolo" ubicata in Cascina delle Rive (Via della Crosa) evidenziata sulla Tav. 16/VP₁₀ "Assetto del territorio Comunale (1:5.000)" da trasformare in area turistico - ricettiva (A.T.5) e stralcia la previsione dell'area A.T.3 in Frazione Panerole.

Il P.R.G. individua inoltre nell'ambito del centro storico l'area per attrezzature turistico-alberghiere esistenti (A.T.2).

Nell'area A.T.1 per attrezzature di interesse turistico è ammessa la realizzazione di un nuovo fabbricato, mediante concessione diretta, ad uso ristorante e servizi connessi, nel rispetto delle seguenti norme:

- 1) rapporto massimo di copertura pari ad 1/2;
- 2) distanza minima dai confini m 5,00;
- 3) altezza massima m 8,00;

- 4) indice di fabbricabilità fondiaria = 1 mc/mq;
- 5) 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 1) della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Le destinazioni d'uso ammesse sono oltre quelle proprie dell'area, anche quella a residenza per il proprietario.

Nell'area A.T.2 per attrezzature turistico-alberghiere esistenti vengono confermate le destinazioni d'uso in atto e sono consentiti, all'interno, gli interventi previsti con il rispetto delle prescrizioni di cui agli Artt. 11 e 12 delle presenti norme.

Sono, inoltre, consentiti gli interventi di realizzazione e/o sistemazione di aree verdi, da attrezzare per il tempo libero, lo svago e lo sport ed aree di parcheggio, il tutto a servizio dell'attività turistica in essere.

Nell'area A.T.4 per attrezzature di interesse turistico sono ammessi interventi tramite concessione diretta di recupero dei fabbricati esistenti, di ampliamento e di nuova edificazione ad uso ristorante, albergo e servizi connessi, nel rispetto delle seguenti norme:

- 1) rapporto massimo di copertura pari ad 1/4;
- 2) distanza minima dai confini pari all'altezza del fabbricato e mai inferiore a m. 5,00;
- 3) altezza massima m. 8,00;
- 4) indice di fabbricabilità territoriale = 0,5 mc/mq.;
- 5) dotazione di aree per spazi pubblici nella misura minima di mq. 2,50 per ogni posto a sedere per ristorante e per ogni posto letto per albergo 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 1) della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- 6) dotazione di aree di parcheggio privato in misura non inferiore a mq. 1 ogni 10 mc di nuova cubatura costruita.

Le destinazioni d'uso ammesse sono oltre quelle proprie dell'area, anche quella a residenza per il proprietario.

Nell'area turistico-ricettiva A.T.5 in Cascina delle Rive (ex agroturismo Il Nocciolo) è ammesso, mediante permesso di costruire diretto, l'ampliamento del fabbricato principale esistente ad uso locale di ristorazione al piano terreno e locali di ricettività alberghiera al primo piano, e l'ampliamento per locali ad uso servizi quali centro benessere, cantina e sala esposizione e degustazione vini. Le destinazioni ammesse, sono oltre quelle suddette, anche quella a residenza del proprietario; sono, inoltre consentiti gli interventi di completamento di aree verdi per il tempo libero, lo svago, baby parking, aree di parcheggio il tutto a servizio dell'attività turistica. La nuova porzione di area A.T.5 introdotta con la Variante Parziale n. 19 evidenziata sulla Tav. 16/VP19 "Assetto del territorio Comunale (1:5.000)", ricompresa in Classe geologica IIIb è dichiarata inedificabile e la superficie fondiaria di mq. 1.400 di detta porzione partecipa unicamente ad apportare nuova cubatura da localizzare nell'ambito dell'area di Classe geologica II.

Gli interventi devono rispettare le seguenti norme:

- 1) rapporto massimo di copertura pari ad 1/2;
- 2) distanza minima dai confini mt. 5,00;
- 3) altezza massima m. 8,00;
- 4) indice di fabbricabilità fondiaria: 1,00 mc/mq.;
- 5) distanza dalla strada Comunale della Crosa mt. 20 ed obbligo di mantenimento dell'attuale unico accesso all'area;
- 6) dotazione di aree per spazi ad uso pubblico funzionale nella misura minima di mq. 2,50 per ogni posto a sedere per ristorante e per ogni posto letto per albergo sempre da attrezzare a parcheggio ad uso funzionale. In ogni caso la dotazione complessiva di spazi ad uso funzionale all'attività non potrà essere inferiore a quella minima indicata all'Art. 21, punto 1) della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- 7) dotazione di aree a parcheggio privato in misura di 1 mq. ogni 10 mc di nuova cubatura costruita;
- 8) inedificabilità della parte di area A.T.5 ricadente in Classe geologica IIIb.

Per ogni intervento (in particolare per l'area A.T.5) dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 23, nella "Relazione geologico-illustrativa" e nella "Relazione geologico-tecnica sulle nuove aree di espansione" redatte dal geologo dott. Luca Taverna.

(VP21) - ART.15 ter- Area per attrezzature turistico ricettive "GOLF"

L'area per attrezzature turistico ricettive è quella prevista sui terreni posti al confine con il Comune di Narzole, evidenziata sulla tavola 22 "Planimetria di Progetto VII - Assetto area turistico ricettiva GOLF" scala 1:2.000, in cui sono previste le seguenti destinazioni d'uso: "verde attrezzato per il gioco del golf", "Area per attrezzature di interesse turistico ricettivo CLUB HOUSE (A.T.5)" e "Area residenziale turistica di nuovo impianto (A.E.T.)".

Le aree per servizi ed attrezzature pubbliche previste in progetto dovranno risultare accessibili e liberamente fruibili dal pubblico in quanto dotazioni individuate ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nell'area destinata a "verde attrezzato per il gioco del golf" sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato di cui all'art.49 L.R. n.56/77 e s.m.i. i seguenti interventi :

- tutte le trasformazioni necessarie a predisporre il terreno alla pratica del gioco del golf ,
- la realizzazione con progetto unitario di tutte le aree relative alle urbanizzazioni primarie, parcheggi e viabilità pubblica/di uso pubblico e opere di urbanizzazione puntuali a rete , riferite alle aree edificabili A.E.T.1, A.E.T.2, A.E.T.3, A.T.5 nel rispetto di quanto evidenziato al riguardo sulla tavola di Piano e/o meglio precisato in convenzione ;
- non sono consentite edificazioni fatta eccezione per la costruzione, nell'area appositamente individuata con la sigla ** confinante con l'area edificabile A.E.T.1 , dei seguenti manufatti :
 - a) tettoia con copertura in coppi, delimitata dai muri perimetrali in legno e pareti divisorie interne di s.u.l. non superiore a mq 150 e altezza di mt.3,00 alla gronda e non superiore a mt.4,00 al colmo al servizio del "campo pratica"; una porzione della stessa può essere chiusa al fine di poter ospitare materiale e attrezzature di servizio al " campo pratica" (macchina lavapalle, palline di scorta, segnali distanziometrici, ecc....) ed un servizio igienico;
 - b) locale di servizio interrato di altezza massima pari a mt. 5,00 per il ricovero di attrezzature necessarie per il gioco del golf con una superficie utile non superiore a mq.500 oltre a locali necessari ad ospitare strutture e impianti tecnologici e di gestione del campo ;

- modifica e ampliamento del tracciato della strada comunale della Bergera , limitatamente al tratto interno al campo da golf , come topograficamente riportato sulle Tavole del Piano ; una porzione della predetta porzione di strada comunale , come evidenziata nella cartografia di Piano, potrà diventare privata , previo accordo scritto con i proprietari delle due cascine esistenti (Cascina del Sergente e Cascina Pianderle) ;
- il predetto tratto viabilistico dovrà essere successivamente sdemanializzato con obbligo da parte della Società del gioco da Golf di renderla sempre disponibile ed utilizzabile per uso pubblico in conseguenza di necessità segnalate dal Comune;
- dovrà essere realizzata, una viabilità privata di uso pubblico con fondo in tout-venant stabilizzato , esterna al campo da golf, per il collegamento con la Località Bricco Neri, che consenta la transitabilità ai mezzi agricoli, della larghezza minima di mt.3,00 intervallata da piazzole per consentire il doppio senso di marcia. Il tracciato dovrà essere preventivamente concordato con l'Amministrazione Comunale ; la realizzazione dovrà avvenire contemporaneamente agli interventi necessari per la predisposizione del terreno alla pratica del gioco del golf come precisato nella convenzione.

La convenzione della durata di dieci anni dovrà, inoltre prevedere :

a)le opere necessarie al miglioramento della Strada comunale della Bergera e all'adeguamento della viabilità di accesso esterne al campo da golf (realizzare piazzali su vecchio sedime catastale della strada prevedendone la bitumazione, ecc....) in funzione dei suddetti flussi previsti;

b) l'obbligo di ripristinare il sedime , delle strade esistenti , danneggiato a causa del transito degli automezzi del cantiere con sottoscrizione di apposita fidejussione bancaria a prima richiesta . Per accedere al cantiere dovranno essere utilizzate le strade alternative esistenti alla strada comunale Bergera. Nel caso in cui venga dimostrata all'Amministrazione Comunale , la necessità di dover utilizzare la strada comunale della Bergera , dovranno essere concordate preventivamente con il Comune le modalità di utilizzo della stessa;

c) la realizzazione del depuratore e delle connesse opere di allacciamento dovrà avvenire preventivamente o contemporaneamente ai nuovi interventi edilizi e destinazioni d'uso secondo quanto stabilito in Convenzione. Circa la realizzazione del nuovo depuratore ubicato a Sud Ovest dell'area oggetto di Variante, lungo il Rio Pianderli, dovranno essere presi i necessari contatti con l'AUTORITA' D'AMBITO n. 4 CUNEESE per inserire l'ipotesi progettuale del nuovo depuratore nel PIANO d'AMBITO, ovvero nel caso in cui

invece si preveda la costruzione di piccoli depuratori interrati ,o altri sistemi alternativi assentibili ex-lege, dovranno essere totalmente a gestione privata e rispondere ai requisiti tecnici normativi previsti dalla disciplina di settore;

d) la realizzazione della vasca di accumulo per l'acqua necessaria al consumo umano per una portata suppletiva di 5 l/secondo, di cui al contratto già stipulato con l'Acquedotto Langhe e Alpi Cuneesi senza poter utilizzare l'attuale portata dall'acquedotto Comunale. La localizzazione e caratteristiche della predetta vasca e delle eventuali opere di schermatura dovranno essere preventivamente concordate con il Comune al fine di garantirne il corretto inserimento paesaggistico-ambientale, nel contesto degli interventi infrastrutturali previsti. Per scopi differenti è fatto obbligo di reperire la risorsa idrica utilizzando soluzioni alternative al pubblico acquedotto.

La realizzazione delle suddette opere dovrà essere completamente a cura e spese dei proprietari, eventualmente a scapito di oneri di urbanizzazione primaria, secondo quanto disciplinato nella Convenzione, se risultano essere opere di interesse non esclusivo dell'area Golf.

In sede di richiesta del primo permesso di costruire , relativo alla costruzione di fabbricato residenziale ubicato negli ambiti edificabili dell'area del presente articolo , dovrà essere allegata anche la pratica relativa allo svincolo idrogeologico di cui alla l.r. N.45/89 e s.m.i. estesa alla superficie territoriale complessiva perimetrata.

Gli edifici esistenti denominati C.na Sergente e C.na Pianderle appositamente evidenziati sulla tavola 22/VS-A "Assetto area turistico ricettiva GOLF" sono oggetto di permesso di costruire diretto per recupero a fini residenziali (C.na Pianderle permesso di costruire n. 23 del 28.11.2007 pratica 15/2007; C.na del Sergente permesso di costruire n. 22 del 12.11.2007 pratica 14/07).

Devono essere osservate le prescrizioni relative ai materiali esterni e alle tipologie costruttive tradizionali descritte al successivo comma 7 del presente articolo.

L'edificio esistente denominato C.na Grimaldi evidenziato sulla tavola 22/VS-A può essere recuperato, con permesso di costruire diretto , come precisato nella convenzione di cui al secondo comma del presente articolo, ad uso turistico ricettivo "foresteria", a servizio dell'area turistico ricettiva A.T.5.

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento e di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 380/2001 , l'altezza potrà essere modificata soltanto in applicazione dell'art. 33.

Nell' area turistico ricettiva (A.T.5) e nelle aree residenziali turistiche (A.E.T.1, A.E.T.2 e A.E.T.3) ogni intervento è ammesso con Permesso di costruire diretto esteso a tutte le aree suddette o in sub-ambiti nel rispetto di quanto precisato in sede della convenzione di cui al secondo comma del presente articolo nel rispetto di quanto evidenziato al riguardo sulla tavola 22/VS-A "Assetto area turistico ricettiva GOLF".

L'eventuale soppressione di un nucleo edificatorio e la conseguente rilocalizzazione della cubatura su un altro nucleo costituisce Variante Strutturale al P.R.G.

Dovranno essere sistemati e resi compatibili ed in sicurezza gli innesti con le strade Provinciali n. 58 e n. 3 in funzione dei flussi veicolari previsti i cui progetti esecutivi dovranno essere definiti secondo quanto stabilito nella convenzione .

Nell'area A.T.5 per attrezzature di interesse turistico ricettivo sportivo è ammessa la realizzazione di un nuovo fabbricato - detto "Club House"-, con Permesso di costruire diretto come previsto nella convenzione di cui al secondo comma del presente articolo ad uso ristorante e servizi connessi all'attività del golf e di attrezzature sportive quali piscina, campi da tennis e relativi servizi nel rispetto delle seguenti norme:

- 1) rapporto massimo di copertura pari ad 1/2;
- 2) distanza minima dai confini di proprietà m 5,00 fatto salvo la possibilità con accordo scritto registrato e trascritto tra le parti di ridurre la predetta distanza fino a mt. 0,00
- 3) altezza massima m 6,50 (*);
- 4) indice di fabbricabilità territoriale = 0,78 mc/mq;
- 5) dotazione di aree per spazi funzionali all'attività nella misura minima di mq 2,50 per ogni posto a sedere per ristorante da attrezzare a parcheggio;
- 6) dotazione di aree di parcheggio privato pari a: 1 mq /10 mc .

L'edificabilità dell'area A.T.5 è condizionata all'effettivo avvio della realizzazione del campo da golf per la porzione localizzata nel territorio comunale di Novello.

Le destinazioni d'uso ammesse sono, oltre quelle proprie dell'area, anche quella a residenza per il gestore. Detta residenza dovrà essere contenuta nella superficie utile netta di mq. 130.

(*)= la linea di spiccato si misura dal piano di campagna sistemato che non potrà essere sopraelevato rispetto al piano di campagna naturale per più di mt.4,80 come da estratto cartografico allegato alla convenzione di cui al secondo comma del presente articolo . Il raccordo tra il piano di campagna sistemato con

quello naturale dovrà avvenire utilizzando terreno vegetale e pendenza non superiore al 30%.

Nell'area residenziale turistica A.E.T., suddivisa nelle tre porzioni A.E.T.1, A.E.T.2 e A.E.T.3, totalmente priva di infrastrutture pubbliche, è ammessa la costruzione di edifici residenziali al servizio dell'attività sportiva e convenzionati con essa. La costruzione degli edifici residenziali avverrà con permesso di costruire diretto e dovrà essere funzionale ai soci affiliati al Golf Club; la convenzione di cui al secondo comma del presente articolo dovrà prevedere specificatamente:

- a) la subordinazione dei permessi di costruire al contestuale inizio di realizzazione del campo da golf;
- b) l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione a carico delle Società richiedenti il titolo;
- c) la eventuale monetizzazione delle aree a standard (verde pubblico);
- d) l'impegno che la proprietà di tutti gli edifici e le strutture immobiliari esistenti e/o realizzate all'interno del perimetro delle tre porzioni edificabili di cui al presente comma non può essere disgiunta o separata dalla partecipazione pro-quota relativa alle spese di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture per attività sportive

Nelle aree di espansione residenziale l'indice di fabbricabilità territoriale è quello definito dalla relativa tabella di zona; la massima cubatura ammessa è quella fissata dall'indice di fabbricabilità territoriale.

La distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore a mt. 10 qualora una parete tra gli stessi sia finestrata; la distanza dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt. 5 fatto salvo la possibilità con accordo scritto registrato e trascritto tra le parti di ridurre la predetta distanza fino a mt.0,00

Sono ammessi edifici aventi le seguenti caratteristiche tipologiche:

Porzione A.E.T.1 : Ville unifamigliari con un massimo di 2 piani fuori terra e con altezza massima di mt. 6,50 (*),

(*)= la linea di spiccato si misura dal piano di campagna sistemato che non potrà essere sopraelevato rispetto al piano di campagna naturale per più di mt.2,50 come da estratti cartografici allegati alla convenzione di cui al secondo comma del presente articolo .Il raccordo tra il piano di campagna sistemato con quello naturale dovrà avvenire utilizzando terreno vegetale e pendenza non superiore al 30%.

L'area a verde pubblico contrassegnata con la lettera V1 compresa nella superficie territoriale dell'area A.E.T.1, qualora venga monetizzata, si intende

ricondata come area sportiva per il gioco del golf senza che ciò determini incremento di capacità edificatoria considerato che la predetta area sportiva è inedificabile

Porzione A.E.T.2 : Ville unifamigliari con un massimo di 2 piani fuori terra e con altezza massima di mt.6,50(*)

(*)= la linea di spiccato si misura dal piano di campagna sistemato che non potrà essere sopraelevato rispetto al piano di campagna naturale per più di mt.1,60 come da estratti cartografici allegati alla convenzione di cui al secondo comma del presente articolo. Il raccordo tra il piano di campagna sistemato con quello naturale dovrà avvenire utilizzando terreno vegetale e pendenza non superiore al 30%.

Porzione A.E.T.3: Edifici plurifamigliari con un massimo di 2 piani fuori terra e con altezza massima di mt. 6,50 (*) ; è consentita inoltre la realizzazione di un terzo piano mansardato con altezza massima di mt.8,50 (*) purchè la superficie coperta dello stesso piano mansardato non superi 1/3 della Superficie Coperta di ogni corpo di fabbrica ;

(*)=la linea di spiccato si misura dal piano di campagna sistemato che non potrà essere sopraelevato rispetto al piano di campagna naturale per più di mt.1,40 come da estratti cartografici allegati alla convenzione di cui al secondo comma del presente articolo. Il raccordo tra il piano di campagna sistemato con quello naturale dovrà avvenire utilizzando terreno vegetale e pendenza non superiore al 30%.

L'individuazione topografica operata dalle Tavole di Progetto di P.R.G. delle aree per servizi di cui all'Art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni per l'area A.E.T.1, non potrà essere diversamente disposta fatto salvo eventuali modeste rilocalizzazioni mantenendo però le quantità indicate (ad eccezione della possibilità di monetizzazione da valutare in sede di convenzione) e purchè dette aree siano ubicate in prossimità- a Via Bergera e sia favorito il loro accorpamento in ambiti che ne garantiscano comunque la massima accessibilità e fruibilità.

Dovranno inoltre essere riservati appositi spazi liberi da destinarsi a parcheggi privati in misura non inferiore a mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione così distribuiti : nell' area evidenziata topograficamente con la sigla * ubicata all'interno dell'ambito A.E.T.3 sarà realizzato un garage multipiano interrato tale da soddisfare quantomeno il predetto standard derivante dall'edificazione prevista nelle aree A.E.T.3 e A.T.5, mentre negli ambiti A.E.T.1 e A.E.T.2 all'interno di ciascun lotto di proprietà dovrà essere ricavato uno spazio a parcheggio scoperto o interrato pari almeno al già citato standard derivante dall'edificazione prevista .

Le nuove costruzioni e gli interventi su edifici esistenti ammessi nelle aree del presente articolo dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) ogni intervento edilizio dovrà armonicamente essere inserito nell'ambiente circostante, evitando impatti visivi contrastanti e compromissioni della continuità di percezione e dell'ampiezza del paesaggio; le tipologie dovranno essere intonate alla semplicità dell'edificato tradizionale sia nell'impianto, nell'articolazione volumetrica e nell'uso dei materiali;
- b) sui fabbricati rurali esistenti che conservano un discreto valore documentario della "vecchia cascina" e per i nuovi fabbricati gli interventi dovranno essere volti alla salvaguardia di tutti gli elementi architettonici, tipologici e tradizionali quali: copertura in coppi vecchi o frammisti a nuovi in laterizio, comignoli tradizionali, cornicioni "a pantalera" con passa fuori in legno senza tavolato, serramenti in legno con persiane gelosie, intonaci tradizionali ecc.;
- c) per i materiali di rifinitura delle facciate si potrà usare l'intonaco a cemento o a calce. Molta prudenza deve essere usata per rivestimento in mattone "a vista": se usato non dovrà essere a mattoni rossi o scuri con sabbiatura grossa. Dovranno essere usati mattoni di colore naturale chiaro, non sabbiati o con sabbiatura fine con giunti di malta tenuti "a raso" e non resi di colore bianco. La Commissione Edilizia dovrà valutare, caso per caso, l'utilizzo del mattone chiaro "a vista" suddetto.

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

Le finestre dovranno avere altezza maggiore della larghezza e non essere del tipo "a nastro". Gli infissi esterni saranno in legno biaccato od al naturale con impregnanti scuri e dovranno essere muniti di gelosie in legno.

Tutti gli infissi dovranno essere messi in opera verso il filo interno delle murature.

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

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

I balconi dovranno essere di tipologia tradizionale realizzati con solettina in c.a. di spessore ridotto (cm. 12) opportunamente intonacate o no oppure in pietra con sottostanti modiglioni;

- d) dovranno essere usate tipologie edilizie e materiali esterni propri dell'edilizia tradizionale della zona: coperture a due falde od a padiglione con pendenze 30 - 35°;

- e) manto di copertura in coppi vecchi piemontesi o coppi vecchi frammisti a nuovi;
- f) cornicioni a pantalera e passafuori in legno; serramenti in legno e gelosie alla piemontese;
- g) ogni nuova costruzione , dovrà garantire l'utilizzo o l'impiego di fonti energetiche rinnovabili ai sensi di legge ; in caso di impiego di impianto solare termico e/o fotovoltaico, i predetti impianti dovranno essere installati unicamente sulle falde dei tetti e dovranno essere “ integrati nella copertura , i serbatoi di accumulo inerenti tali impianti dovranno essere posizionati all'interno degli edifici. Nella realizzazione degli interventi in progetto che comportino nuovo consumo di suolo agricolo naturale, dovranno essere previste su una parte delle aree interessate , o sulle limitrofe aree per il gioco del golf, opere di compensazione , finalizzate ad incrementare la valenza ecologica del territorio in esame nella quantità stabilita nella convenzione. Le specie arboree ed arbustive di previsto impianto dovranno essere a chioma ampia e crescita veloce , al fine di favorire la presenza di entomofauna ed avifauna. A tal riguardo dovrà essere redatto apposito progetto ed ottenere il parere favorevole della Commissione Edilizia e della Commissione Locale per il Paesaggio;
- h) l'intervento proposto dovrà essere assoggettato alla preventiva approvazione della Commissione Edilizia e della Commissione Locale per il Paesaggio; eventuali soluzioni progettuali di carattere “contemporaneo” o differenti da quelle richiamate devono essere oggetto di dettagliata motivazione compositiva -architettonica ed ottenere il relativo parere favorevole vincolante dalle Commissioni predette e dal Comune di Novello.

Vengono introdotte ulteriori norme di carattere ambientale / paesaggistico, definite a seguito della procedura di VAS della Variante Parziale n.21, di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nel presente articolo:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
 - ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche con l'attività produttiva, 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, etc...;
 - si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico

servizio di acquedotto (art.146 del D.Lgs 152/2006 e art.42, c.6 del P.T.A.);

- 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;
- si richiede di garantire 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;
- Gli interventi riguardanti le risorse idriche:
 - dovranno essere coerenti con quanto previsto dalla normativa regionale vigente in merito alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile;
 - non dovranno interferire con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
 - non dovranno prevedere la realizzazione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde, ai sensi dell'art. 2 c. 6 della l.r. 22/1996 e s.m.i.;
 - non dovranno interferire con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
 - in caso di nuovi prelievi, dovranno acquisire la concessione di derivazione ai sensi del DPGR 10/R e s.m.i del 29/07/2003 in funzione della destinazione d'uso della risorsa;
 - in caso di stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del DPGR 10/R e s.m.i., non sarà necessario acquisire una concessione di derivazione idrica.
 - L'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e pertanto non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.
- Si richiede il rispetto delle seguenti disposizioni normative:

- D. Lgs. 29/12/2003 n. 387 e s.m.i. e il D.M. 10/9/2010, relativi agli impianti alimentati da fonti rinnovabili;
 - Piano di Gestione del Distretto Idrografico del Fiume Po;
 - Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte;
 - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e provvedimenti connessi.
- Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo
 - il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;
 - 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).
 - Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

 - 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 quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
 - si richiede di porre particolare attenzione alla vegetazione autoctona presente cercando di interferire il meno possibile prevedendo azioni di ripristino o compensative qualora ciò non sia possibile. In fase di cantiere si richiede di adottare precauzioni per non trasferire in loco terreni di riporto contenenti semi o propaguli vegetativi di specie

alloctone invasive e controllare il possibile sviluppo delle stesse sui terreni accumulati;

- dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutandone la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante) e i sestri di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;
 - per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 18/12/2012, n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 e la documentazione scaricabile dal link:
<http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esoticheInvasive.htm>;
 - per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;
- Contenimento delle forme di inquinamento luminoso
 - 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.
 - Risparmio ed approvvigionamento energetico
 - 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 energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;

- l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.
- Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici
 - in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi preferibilmente 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 Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010. Si richiede inoltre che in sede di progettazione vengano poste particolari attenzioni alla tipologia costruttiva ed ai materiali impiegati facendo riferimento alle "Linee Guida Unesco" emanate dalla regione Piemonte.
- Rifiuti
 - compatibilmente con la tipologia di raccolta e conferimento dei rifiuti occorrerà prevedere idonee aree e sistemi atti ad incentivare la raccolta differenziata per le previsioni insediative aventi dimensioni significative in tal senso;
- Compensazioni ambientali

- La realizzazione di costruzioni che comportino nuovo consumo di suolo agricolo naturale dovrà prevedere opere in verde, finalizzate ad incrementare la valenza ecologica del territorio in esame. In sede di convenzione occorrerà pertanto definire, valutando con l'Amministrazione Comunale le eventuali scelte e modalità, azioni di compensazione ecologica nei pressi dell'area d'intervento o in altre aree del comune; qualora non risulti possibile o opportuna l'individuazione di aree su cui intervenire dovrà essere corrisposta al comune un'adeguata somma economica che sarà utilizzata per attuare tali azioni in un secondo tempo.

Per la tutela del paesaggio, dell'ambiente, della fauna e delle acque non è ammesso aprire cave, eseguire movimenti di terra incontrollati senza l'autorizzazione comunale o provinciale ai sensi ex L.R. 45/89 e costruire scarichi e riporti di macerie e altri materiali di rifiuto.

I muri di contenimento, per la parte, fuori terra, dovranno essere sempre adeguatamente rivestiti con pietra a vista o mattoni pieni "chiari" anche alternati tra loro con possibile intonacatura delle parti realizzate in sfondato. I muri potranno essere anche interamente eseguiti in pietra "tipo muro a secco" con giunti non visibili. Dovranno quindi essere eliminate le ampie superfici di cemento in vista. I muri potranno anche essere eseguiti quando richiesti per esigenze statiche a cemento purché rivestiti in pietra. Dovranno essere rispettate inoltre le altre disposizioni contenute all'art.32 fatta salva la possibilità di superare l'altezza consentita di mt. 2,50.

Ogni intervento nelle aree del presente articolo è subordinato al rispetto delle puntuali prescrizioni contenute nella Relazione geologico tecnica allegata alla Variante Specifica, redatta dal geologo dott. O. Costagli, oltre a quelle contenute nel successivo articolo 23.

Ogni intervento previsto nelle aree del presente articolo, (soggette a vincolo idrogeologico) è inoltre condizionato al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Provinciale ai sensi ex L.R. 45/89 ed al rispetto di quanto previsto dall'articolo 29 "Aree a vincolo idrogeologico" delle N.T.A.

Nelle aree disciplinate dal precedente articolo il rumore prodotto dovrà essere contenuto nei limiti fissati dalla classe acustica III, di cui al Piano di Classificazione Acustica vigente.

Per quanto attinente agli interventi ricadenti nel settore A.E.T.1 posto in prossimità della preesistente area P.E.8, dovranno essere valutati ed adottati tutti gli accorgimenti progettuali e tecnici (es. arretramenti, schermature) necessari ad escludere eventuali problematiche o interferenze acustico-ambientali derivanti dalle attività di lavorazione e deposito dell'azienda produttiva.

(V.P.17) - ART. 16 - Aree destinate ad insediamenti produttivi

Le aree per insediamenti produttivi sono riservate ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale manifatturiera, edilizia, impiantistica, ecc. nonchè per attività artigianali e commerciali al dettaglio e all'ingrosso.

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

Non sono ammesse costruzioni adibite a residenza salvo quelle per la proprietà, o il dirigente, il personale di custodia e i dipendenti incaricati della manutenzione degli impianti che per documentate ragioni tecniche, debbono risiedere in tale zona; purchè la superficie utile complessiva non superi i 200 mq. E' consentito il superamento di detto limite di mq. 200 per l'intervento di mutamento dell'uso del sottotetto esistente nel fabbricato (appositamente individuato sulla Tav. 16/VP₁₇ "Assetto del territorio Comunale" di Variante Parziale n. 17 in area P.E.₇ a catasto al F. 9 particella 296) da locali di deposito - sgombero in locali abitativi quando non vengono mutate le altezze interne del sottotetto, la sagoma del fabbricato e del sottotetto e non vengono mutate le superfici finestrate esistenti e quando i locali abitativi siano necessari agli appartenenti al nucleo familiare che gestisce l'attività produttiva.

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

L'esistenza delle caratteristiche igieniche, di sicurezza e pubblica incolumità, di cui al comma precedente sono dichiarate con giudizio

insindacabile del Consiglio Comunale previo parere dell'Ufficio di Igiene Pubblica presso U.S.S.L. di Alba e, ove occorra, dalla Commissione Edilizia.

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

Ai fini dell'ammissibilità delle attività commerciali al dettaglio deve essere rispettato quanto definito dal successivo articolo 19 ter "Insediamenti commerciali".

Le aree per insediamenti produttivi si dividono in:

- 1) aree destinate ad insediamenti artigianali ed industriali esistenti e di completamento (P.E.n);
- 2) area di insediamenti artigianali che si confermano (A.I.);
- 3) area per insediamenti artigianali e industriali di nuovo impianto (P.I.₃);
- 4) area produttiva (P.R.).

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

Per ogni intervento dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e quindi dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nel successivo art. 23, nella "Relazione geologico-illustrativa" e nella "Relazione geologico-tecnica sulle nuove aree di espansione" redatte dal geologo dott. Luca Taverna.

(V.P.19) - ART. 17 - Aree destinate ad insediamenti artigianali e industriali esistenti e di completamento (P.E.n)

Il P.R.G.C. individua sei aree a destinazione produttiva esistente e di completamento: P.E.1 sul fondovalle Tanaro (Tav. 16/V₂-A), P.E.2 in località S. Grato (Tavv. 16/V₂-A, 20/V₂-A), P.E.3 e P.E.4 nel Capoluogo, P.E.5 in Fraz. Panerole (Tav. 17/V₂-A) e P.E.6 sul Fondovalle Tanaro (Tavv. 16/V₂-A e 19/V₂-A). La Variante Parziale n. 8 al P.R.G.C. individua un'altra area a destinazione produttiva esistente e di completamento: P.E.7 in località Tarditi Soprani (Tav. 16/VP₈). L'area P.E.8 in località Saccati viene soppressa dalla Variante Parziale n. 13.

La destinazione d'uso prevalente di queste aree è quella prevista dall'Art. 16 delle presenti norme.

In queste aree sono ammessi interventi edilizi diretti, concernenti opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento delle unità produttive esistenti ed interventi di nuova edificazione.

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

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

Gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione nelle aree P.E.1, P.E.2, P.E.3, P.E.4, P.E.5 e P.E.7 sono consentiti tramite intervento a concessione diretta (ora permesso di costruire diretto). Nell'area P.E.7 sul fabbricato, a catasto al F. 9 particella 296, appositamente individuato sulla Tav. 16/VP₁₇ "Assetto del territorio Comunale (1:5.000)" di Variante Parziale n. 17, è consentito il mutamento d'uso del sottotetto esistente da sgombero – deposito a locali abitativi con un apporto di cubatura residenziale di mc. 400 senza che vengono modificate la sagoma del sottotetto e del fabbricato, le altezze interne utili del sottotetto e non vengono modificate le superfici finestrate esistenti.

Per l'attuazione dei lotti liberi all'interno dell'area P.E.6 la concessione edilizia è subordinata alla stipula di atto unilaterale di impegno ai sensi del 5° comma Art. 49 L.R. n. 56/77 che dovrà prevedere:

- la realizzazione a cura e spese dei richiedenti, delle aree per attrezzature funzionali, di cui ai successivi punti 5) e 6), che dovranno essere localizzati in fregio alla viabilità comunale;
- il completamento, a cura e spese dei richiedenti, di tutte le opere di urbanizzazione primaria (allargamento sede viaria, fognatura, illuminazione, ecc.).

Per gli interventi edilizi diretti valgono le seguenti prescrizioni:

- 1) per le aree P.E.1, P.E.2, P.E.3, P.E.4, P.E.5 e P.E.7 il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari ad 1/2 della superficie fondiaria; per l'area P.E.6 il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari ai 2/3 della superficie fondiaria;
- 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 è di mt. 10, ad esclusione dell'area P.E.₅ per la quale la distanza minima è di m. 5 e dell'area P.E.₇ per la quale la distanza minima è di mt. 7,00;
- 4) deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq. per ogni 100 mc. degli edifici destinati alla residenza, ammessi dal precedente art. 16;
- 5) la dotazione minima di spazi per attrezzature funzionali dovrà essere pari al 10% della superficie fondiaria delle aree stesse; l'individuazione topografica operata dal P.R.G. delle aree destinate ad attrezzature funzionali agli insediamenti, ferma restando la quantità complessiva, può essere diversamente disposta nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo, di formazione privata e/o pubblica;
- 6) la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali ammessi è definita al successivo articolo 19 ter "Insediamenti commerciali";
- 7) per le aree poste in fregio alla viabilità provinciale è vietata la realizzazione di nuovi accessi, dovranno quindi essere utilizzati gli accessi già esistenti;
- 8) nell'area P.E.₆ ubicata in località Fondovalle, l'edificazione nell'ampliamento individuato dalla Variante Parziale n. 6 lungo la SS.FF. sarà consentita solo dopo il parere positivo (Nulla Osta) relativo alle distanze rilasciato dallo stesso ente SS.FF.;
- 9) stralciato (riferito alla P.E.₈ stralciata con V.P.₁₃);
- 10) nella parte di area P.E.₁ di proprietà Fissore Domenico s.r.l. individuata al catasto terreni al foglio n. 12 mappali 56, 57, 180 e 286 al foglio n. 15 mappali 313 e 365, è consentita dalla Variante Parziale n. 11 la realizzazione di una superficie coperta suppletiva di mq. 350 in deroga al rapporto di copertura di ½ fissato al punto 1). E' consentito, inoltre, per l'ampliamento mantenere l'allineamento attuale del fabbricato esistente ossia a mt. 5,00 dal confine dell'area di proprietà delle Ferrovie dello Stato, area di prossima acquisizione da parte del Comune. Inoltre nella medesima area P.E.₁ di proprietà Fissore Domenico s.r.l. è consentita dalla Variante Parziale n. 12 un'ulteriore superficie coperta suppletiva di mq. 400 sempre in deroga al rapporto di copertura ½ fissato al punto 1). E' consentito, inoltre, per l'ampliamento di mq. 350 di cui alla Variante Parziale n. 11 la riduzione della fascia di rispetto dalla strada Comunale da mt. 10,00 a mt. 5,00;

Tutti gli interventi, inerenti fabbricati produttivi, previsti nelle aree di cui al presente articolo, dovranno, inoltre, rispettare le seguenti, altre, prescrizioni:

- L'altezza massima di 8,00 mt., prevista dalla tabella di zona, potrà essere superata, per i fabbricati produttivi, sino al raggiungimento di mt. 9,50, quando sia dimostrata la necessità inderogabile dell'installazione di strutture di "carro

ponte” per esigenze particolari di lavorazione. Fanno eccezione alle predette altezze le strutture tecnologiche speciali quali silos, contenitori, ecc. ausiliarie, indispensabili e funzionali al ciclo lavorativo per le quali dovrà essere dimostrata la necessità per esigenze di produzione di altezza maggiore. Dovranno, comunque, essere allegati alla domanda di concessione il progetto dettagliato delle strutture tecnologiche ed il progetto dell’impatto ambientale. Potranno comunque essere prescritte, a giudizio insindacabile della Commissione edilizia, idonee piantumazioni o altre accorgimenti per ridurre l’impatto ambientale.

- Le strutture tecnologiche dovranno essere ubicate ad una distanza dai confini pari ad $\frac{1}{2}$ della loro altezza e dai fabbricati confinanti ad una distanza pari all’altezza.
- 1) Per il nuovo lotto edificabile residenziale di superficie fondiaria di mq. 2.200 ricompreso in area impropria produttiva P.E.₂ di località S. Grato di proprietà Trincherò Pier Luigi (a catasto al Foglio n. 1 mappale 339) appositamente individuata sulla Tav. 16/VP₁₉ “Assetto del territorio Comunale (1:5.000)” di Variante Parziale n. 19, è consentita la realizzazione “una tantum” di un fabbricato di abitazione per il figlio del proprietario di cubatura mc. 600 e dell’altezza massima non superiore a 6,50 metri. L’intervento edificatorio, ai fini della tutela ambientale, dovrà rispettare le norme e prescrizioni di cui al precedente Art. 6 N.T.A. per l’edificazione in Buffer e Core Zone Unesco e di cui all’ultimo comma del presente articolo. Inoltre per l’edificazione del lotto in area P.E.₂ dovrà essere previsto il modo di costruire coerente con quello della struttura agricola tradizionale “tipo vecchia cascina” con elementi architettonici, tipologici e caratterizzanti quali: tetti a due falde uguali e contrapposte oppure a padiglione, manto di copertura in coppi vecchi piemontesi in laterizio o coppi nuovi frammisti ai vecchi in laterizio, comignoli tradizionali, cornicioni “a pantalera” con passa fuori in legno senza tavolato, serramenti in legno con persiane “gelosie”, finestre rettangolari tipiche della tradizione con altezza maggiore della larghezza, intonaco tradizionale rifinito a tinta ocre chiaro (ossia colore della terra). Inoltre per l’intervento edilizio – ai fini di un armonico inserimento nell’ambiente circostante ed ai fini di evitare impatti visivi contrastanti e compromissione della continuità di percezione e della ampiezza del paesaggio, dato atto che può interferire con visuale panoramiche – la richiesta di permesso di costruire dovrà contenere la Relazione paesaggistica corredata da idonea documentazione fotografica e l’ausilio di rendering di previsione che approfondiscano l’interferenza con il sistema delle visuali e la percezione del paesaggio ed il progetto d’intervento dovrà contenere lo studio di mitigazione degli impatti visivi sul paesaggio realizzando fasce tampone (idoneamente localizzate) di aree verdi con funzioni di filtro privilegiando la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree relative agli habitat forestali adiacenti all’area di intervento. Per l’edificazione del lotto residenziale deve essere utilizzato l’accesso esistente.

Per ogni intervento dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e quindi dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nel successivo art. 23, nella "Relazione geologico-illustrativa" e nella "Relazione geologico-tecnica sulle nuove aree di espansione" redatte dal geologo dott. Luca Taverna.

Per ogni intervento edilizio, quando consentito nelle presenti aree, dovrà essere garantita la compatibilità con il Piano di Gestione del Distretto Idrografico del Fiume Po', con il Piano di tutela delle acque della Regione Piemonte, con il Piano stralcio per l'assetto idrografico, con il Piano di Gestione del Rischio Alluvione e con il D. Lgs. 29.12.2003 n. 387 e s.m. ed int. e D.M. 10.09.2010.

Inoltre, l'intervento edilizio dovrà rispettare le seguenti condizioni o indicazioni citate nel parere V.A.S. dell'Ufficio Acque della Provincia sulla Variante Parziale n. 18:

- impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D. Lgs. 387/03);
- 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;
- segnalazione della necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del D.P.G.R. 29.07.2003, n. 10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- 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;
- segnalazione della necessità di specificare che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

L'intervento inoltre, dovrà rispettare le indicazioni ed i suggerimenti seguenti:

- 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, ai sensi della D.G.R. del 04.08.2009, che ha approvato provvedimenti attuativi della legge 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) relativi, fra l'altro alla certificazione energetica degli edifici, all'installazione di impianti solari termici, impianti per la produzione di energia

elettrica da fonti rinnovabili e serre solari prediligendo, comunque, la costruzione di edifici di elevata classe energetica (A, B).

- Tutti gli impianti di riscaldamento e di raffreddamento degli edifici che verranno realizzati dovranno garantire almeno i livelli di prestazione minimi stabiliti dal D. Lgs. 192/05, come modificato dal D. Lgs. 311/06, dalla Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 e dalla D.C.R. 98-1247 dell'11.01.2007.
- Dovrà essere previsto l'allaccio alla pubblica fognatura.
- In merito ai rifiuti urbani dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla D.G.R. n. 32-13426 del 01.03.2010 concernente i "Criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani".
- Per le finalità di risparmio idrico (art. 146 comma 2 D. lgs. 152/06 e art. 42 c. 6 del P.T.A.) si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, che siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.
- Dovrà essere evitato il processo di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica.
- Dovrà essere garantita una buona integrazione degli interventi edilizi con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si collocano e mitigare gli impatti visivi sul paesaggio realizzando fasce di mitigazione paesaggistica (fasce verdi – siepi). Valgono le linee guida adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22 Marzo 2010 "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale".
- Dovrà essere ridotto al minimo il potenziale impatto causato sull'avifauna rispetto alla realizzazione di edifici con facciate con ampie superfici vetrate trasparenti o riflettenti, modalità costruttiva che risulta essere un'importante causa di mortalità sull'avifauna. Sono perciò vietate le ampie superfici vetrate.
- Dovrà essere garantita la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni fertili agricoli presenti nelle vicinanze delle aree residenziali.
- Dovranno essere, ancora, rispettate le prescrizioni del parere sulla non necessità di V.A.S. dell'ARPA PIEMONTE sulla Variante Parziale n. 18, ossia:
 - Limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza (LED), la regolamentazione degli orari in accensione dell'illuminazione decorativa, l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
 - Limitazione delle superfici impermeabilizzate prediligendo materiali drenanti per la formazione del fondo.
 - Dovrà essere garantita una buona integrazione degli interventi con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si collocano e mitigare gli impatti

visivi sul paesaggio realizzando fasce di mitigazione paesaggistica (fasce tampone) ed essere compatibili con quanto previsto per le Core zone e le Buffer zone del Patrimonio Mondiale Unesco “Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe e Roero” (D.G.R. 34-6436 del 30.09.2013 e la D.G.R. n. 87-13582 del 16 marzo 2010).

- Le previsioni non devono interferire con la vegetazione arborea esistente (filari, aree boscate) al fine di non mutarne le caratteristiche fisionomiche e ecosistemiche.
- Per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive e 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 più in 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 assenze la D.G.R. 46-5100 del 18 dicembre 2012.
- Per le fasi di cantiere, si chiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione.
- Verifica dell'interferenza con l'area boscata e predisposizione, se necessario di un piano di compensazione boschiva ai sensi della L.R. 4/2009 art. 19.

2) Per la zona PE5 si richiede il rispetto delle norme di carattere ambientale paesaggistico di cui all'art.32.

(V.P.8) ART. 18 - Area di insediamenti artigianali esistenti che si confermano (A.I.)

E' l'area esistente individuata sulla Tav. 16/V-A e sulla Tav. 16/VP₈ “Planimetria di Progetto II – Assetto del territorio (1:5.000)”, adibita ad attività artigianali da confermare nelle loro attuali destinazioni d'uso e in quelle del precedente Art. 16, con gli insediamenti da mantenere, riordinare, ristrutturare, ampliare e da completare con un altro nuovo insediamento.

In quest'area sono ammessi interventi edilizi diretti, concernenti opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione con il mantenimento della destinazione di cui

all'Art. 16, demolizioni, ricostruzioni e nuovi interventi anche per altre attività produttive.

In quest'area sono pure ammesse le costruzioni di cui al 2° e 3° comma del precedente articolo 16.

Sono ammessi interventi edilizi diretti di cui al 2° comma del presente articolo con le seguenti prescrizioni:

- 1) il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari a 1/2 della superficie fondiaria;
- 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 provinciale mt. 7,50; distanza minima dalla strada comunale mt. 5,00;
- 4) per gli edifici destinati alla residenza ammessi come indicati al precedente articolo 16 deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq. per ogni 100 mc. di costruzione;
- 5) nella nuova area in estensione prevista con la Variante Parziale n.8, l'edificazione dovrà avvenire nell'ambito di idoneità geomorfologica di Classe II.

(V.P.11) - ART. 19 - Aree per insediamenti artigianali ed industriali di nuovo impianto (P.I.n)

E' quella con destinazione d'uso produttiva (P.I.3) in zona fondovalle Tanaro, in prossimità del confine con il territorio comunale di Narzole (Tavv. 16/V₂A, 19/V₂A ora 19/VP₉).

In tale area gli interventi sono attuabili mediante Piano Esecutivo Convenzionato esteso a tutta l'area od a sub-ambiti definiti con specifica deliberazione del Consiglio Comunale, la cui estensione non dovrà essere inferiore a mq 10000. Valgono le seguenti norme:

- 1) il rapporto massimo di copertura deve essere pari a 1/2 della superficie fondiaria;
- 2) la distanza minima dai confini mt. = H fabbricato e mai inferiore a mt. 5,00;
- 3) la distanza minima dal ciglio stradale mt. 20;
- 4) deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq. per ogni 100 mc. degli edifici destinati alla residenza ammessi dal precedente art. 16;

- 5) la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti, per parcheggi, verde ed attrezzature varie, pur non essendo individuata sulla cartografia, è stabilita nel 20% della superficie destinata ai nuovi insediamenti, ai sensi dell'Art. 21 della L.R. 56/77;
- 6) la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali ammessi è definita al successivo art. 19 ter.

Nell'ambito compreso nell'area P.I.3 segnalato sulla tavola 19/VP₉, "Assetto delle aree produttive" è consentita la riattivazione dell'allevamento industriale di bovini. L'attività di allevamento dovrà essere svolta unicamente nelle tre stalle esistenti, non sono ammessi ampliamenti.

Non è ammesso l'aumento del carico di bestiame allevato rispetto a quello consentito dalle attuali strutture esistenti e non è ammesso il mutamento del tipo di animale allevato in uno più inquinante.

Trattandosi di un'attività inserita nell'elenco delle industrie insalubri di Prima Classe, gruppo C, voce 1: allevamento di bestiame, di cui all'art. 216 del Testo Unico Leggi Sanitarie R.D. n. 1265/1934, confermato dal Decreto Ministero della Sanità del 05.09.1994 e pubblicato sulla G.U. del 27.07.2001, n. 171, la riattivazione è subordinata al rilascio dei pareri favorevoli imposti dalla normativa di settore, in particolare dovranno essere richiesti i seguenti pareri: al "Settore Tutela Ambiente" della Provincia di Cuneo, all'A.S.L. competente e all'A.R.P.A.

Sulle strutture esistenti, costituite da tre stalle e un mangimificio, sono ammessi con permesso di costruire diretto: la ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria, l'adeguamento e la sostituzione del mulino e dei silos nell'edificio destinato a mangimificio, nel rispetto dei parametri contenuti nella relativa tabella di zona n. 33/VP₉.

Inoltre dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- realizzazione di un filtro verde attorno a tutto il complesso, con alberi di alto fusto ed essenze arbustacee con i seguenti minimi parametri: una pianta ad alto fusto e due gruppi arbustacei ogni 10 m. di confine, dovranno inoltre essere previsti i necessari accorgimenti al fine di ridurre l'impatto ambientale e contenere le esalazioni maleodoranti;
- realizzazione di fossi a tenuta stagna con capacità volumetrica adeguata al contenimento dei liquami di scarico per gg. 60 con svuotamento degli stessi tramite prelievo e trasporto negli impianti consortili per lo smaltimento e la

depurazione dei liquami animali, a livello intercomunale, autorizzati dalla Regione Piemonte;

- in alternativa di cui al precedente punto, realizzazione di impianto singolo di depurazione e di smaltimento di liquami di provenienza animale del tipo a depurazione biologica con sistema aerobico e a fanghi attivi; in modo che il grado di depurazione sia conforme alle vigenti disposizioni di legge e più precisamente ai parametri della Tabella A, di cui alla Legge n. 319 del 10.05.1976.

L'intervento di riattivazione è assoggettato alla preventiva approvazione della Commissione Edilizia del progetto di valutazione di impatto ambientale.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella "Relazione geologico-tecnica sulle nuove aree di espansione" redatta dal geologo dott. Luca Taverna.

(V.P.19) - ART.19bis - Area produttiva (P.R.) (P.R.₁) e (P.R.₂)

L'area (P.R.) (P.R.₁) e (P.R.₂) è quella con destinazione d'uso produttiva sita in zona Fondovalle Tanaro, lungo la strada statale n°661 individuata sulla tav. 19/VP₁₀ "Planimetria di progetto V - Assetto aree produttive 1:2.000" di Variante Parziale n. 10 e sulla medesima Tav. 19/VP₁₃ di Variante Parziale n. 13. Con la Variante Parziale n. 19, l'area (P.R.₁) per l'intero suo ambito, come evidenziato sulla Tav. 19/VP₁₉ "Planimetria di progetto V - Assetto aree produttive (1:2.000)" viene stralciata e ricondotta ad area agricola di cui all'Art. 20 "Aree agricole" N.T.A. vigenti e di cui alla relativa tabella di zona delle suddette aree agricole.

La destinazione d'uso prevalente di questa area è quella prevista dall'Art. 16 delle presenti norme esclusa quella dell'area P.R.₁ che è quella propria dell'Art. 20 succitato..

Nell'area (P.R.) gli interventi sono subordinati alla formazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) esteso ciascuno all'ambito individuato sulla cartografia di piano ora Tav. 19/VP₁₃ "Assetto aree produttive (1:2.000)" di Variante Parziale n. 13.

Lo strumento urbanistico esecutivo e sue varianti dovranno rispettare le seguenti norme:

- 1) il rapporto massimo di copertura deve essere pari a 0.4 della superficie fondiaria per i lotti (1) (2) (3) (4) di cui al P.E.C. già approvato e sua

- variante al P.E.C. già approvata per l'area (P.R.); deve essere pari a 0,60 della superficie fondiaria per le restanti aree ricomprese nel nuovo ambito di P.E.C. dell'area (P.R.) determinato dalla Variante Parziale n. 13 e confermato con la Variante Parziale n. 19;
- 2) la distanza minima dai confini: pari a mt. 5,00 e distanza minima fra i fabbricati pari a mt. 10,00;
 - 3) la distanza minima dal ciglio strada ex statale: mt. 20 per i lotti (1) (2) (3) (4) come già definita dal P.E.C. approvato e sua variante già approvata e mt. 20 per la parte di nuova previsione non compresa nei suddetti lotti e da realizzare sul lato verso Monchiero; distanza dalle strade interne di P.E.C.: come da P.E.C. approvato, sua variante approvata e come da successiva variante proposta in ossequio alla Variante Parziale n. 13;
 - 4) deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq. per ogni 100 mc. degli edifici destinati alla residenza ammessi dal precedente art. 16;
 - 5) la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti, per parcheggi, verde ed attrezzature varie, pur non essendo individuata sulla cartografia, è stabilita nel 20% della superficie destinata ai nuovi insediamenti, ai sensi dell'Art. 21 della L.R. 56/77;
 - 6) il collegamento alla strada ex Statale 661 per la variante al P.E.C. dell'area (P.R.) dovrà avvenire dall'area P.R. utilizzando l'accesso attuale munito di terza corsia; per l'area (P.R.1) ricondotta ad area agricola dovranno essere utilizzati gli accessi esistenti senza aprire nuovi accessi;
 - 7) la parte dell'area dell'ambito (P.R.) ampliata con la Variante Parziale n. 13 nella parte Sud di cui al Foglio 12 mappali 345 e 346 per mq. 4.263 è inedificabile ma concorre ad apportare superficie coperta sulle altre aree nell'ambito di P.E.C. dell'area (P.R.). L'inedificabilità di detta parte Sud dell'area è riferita anche a interventi provvisori o temporanei, ossia per essa valgono le prescrizioni della fascia "B" dettate dal P.A.I. con l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di fruibilità idraulica unitamente alla conservazione e miglioramento delle caratteristiche naturali ed ambientali;
 - 8) nell'ipotesi di non attuazione di un unico lotto edificabile nella parte Sud - Est dell'area oltre i lotti 1 - 2 - 3 - 4 di P.E.C. approvato, sono sempre ammessi gli interventi sui restanti lotti come previsti dal P.E.C. approvato e vigente sull'ambito di mq. 31.000 rispettando le prescrizioni e le norme del P.E.C. suddetto. Detto punto 8) si intende stralciato in quanto con la variante al P.E.C. approvata con D.C.C. n. 4 del 27.03.2011 con Convenzione Rogito Notaio Fenoglio Virgilio di Bra Repertorio n. 17161 del 05.04.2011, la parte Sud-Est dell'area (P.R.) è stata attuata con un unico lotto;

- 9) con la Variante Parziale n. 19 viene consentita, per effetto dell'attuazione del P.E.C. approvato con D.C.C. n. 4/2011 della parte Sud con un unico lotto, la monetizzazione a favore del Comune di parte della viabilità e parcheggi funzionali all'attività dell'ultimo lotto sucitato. Detta monetizzazione e relativa cessione alla proprietà attuatrice dell'ultimo lotto potrà avvenire solamente previa approvazione della Variante finale al P.E.C. di cui alla D.C.C. n. 4 del 27.03.2011 e previa acquisizione al patrimonio Comunale delle aree di viabilità e degli spazi pubblici a verde e parcheggio come previsti dalla Convenzione Rogito Notaio Fenoglio Repertorio n. 17161 in data 05.04.2011 di cui al P.E.C. approvato con D.C.C. n. 4/2011.

Per i due fabbricati ricompresi nella ex area P.R.₁, ora stralciata e ricondotta a destinazione agricola, è consentito con permesso di costruire diretto il recupero delle volumetrie esistenti ai sensi del 13° comma lett. d) Art. 20 "Aree agricole" inerenti gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle aziende agricole. Dovranno essere rispettate le altezze preesistenti dei fabbricati.

Nell'area contrassegnata (P.R.₂) gli interventi sono subordinati alla presentazione di atto di impegno unilaterale ai sensi comma 5 Art. 49 L.R. 56/77 esteso all'ambito individuato in cartografia di Piano (Tav. 19/VP₁₀).

Il permesso di costruire, previa stipula dall'atto di impegno, dovrà rispettare le seguenti norme:

- 1) il rapporto massimo di copertura deve essere pari a 0,50 della superficie fondiaria;
- 2) la distanza minima dai confini: pari a mt. 5,00 e distanza minima fra i fabbricati pari a mt. 10,00;
- 3) la distanza minima dal ciglio strada ex statale: mt. 20;
- 4) la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti, per parcheggi, verde ed attrezzature varie, pur non essendo individuata sulla cartografia, è stabilita nel 20% della superficie destinata ai nuovi insediamenti, ai sensi dell'Art. 21 della L.R. 56/77;
- 5) il collegamento alla strada ex Statale 661 dovrà avvenire utilizzando l'accesso esistente della vecchia strada Comunale previo accordi e parere favorevole della Provincia.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute al successivo art. 23 e nella "Relazione geologico-tecnica sulle nuove aree di espansione" redatta dal geologo dott. Luca Taverna. Le medesime prescrizioni valgono anche per gli ambiti della ex area (P.R.₁) essendo aree adiacenti ed

omogenee con l'ambito (P.R.) in quanto rientranti i tre ambiti in Classe di idoneità II di Variante Generale n. 2 vigente che è dichiarata adeguata al P.A.I.

(V.P.11) - ART. 19 ter - Insedimenti commerciali

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

Mediante l'approvazione dei "Criteri Comunali", ai sensi dell'articolo 6 delle "Norme Attuative" nel Capoluogo è stato riconosciuto l'Addensamento storico rilevante A.1. rappresentato sulla tavola 17/VP₁₁ "Assetto del Capoluogo, F.ni Panerole e Moriglione (1:2.000)".

L'ammissibilità degli insediamenti commerciali al dettaglio nell'addensamento A.1. (riconosciuto) e nelle localizzazioni L.1 (individuabili nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 6 delle Norme Attuative dei "Criteri Comunali" approvati) è definita dalla tabella A della "Compatibilità territoriale dello sviluppo" contenuta nell'articolo 7 "delle Norme Attuative" dei "Criteri Comunali" 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 riconosciute le localizzazioni commerciali urbano - periferiche L.2.

Per maggior chiarimento circa le definizioni, la classificazione del Comune e 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. e alle localizzazioni commerciali non addensate L.1 nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 6 e 23 della D.C.R. n.

59-10831/2006, 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. 59-10831/2006 per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree per attrezzature di servizio non dovrà essere inferiore ai seguenti valori:

per insediamenti commerciali con superficie di vendita fino a mq. 400:

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

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

Ai sensi dell'articolo 26 "Indirizzi generali" D.C.R. 59-10831 nell'addensamento commerciale A.1. per gli esercizi con superficie di vendita fino a mq. 250 è ammessa la monetizzazione delle aree da destinare a servizi. Tale possibilità è ammessa solo quando venga dimostrata l'impossibilità di reperire le aree stesse.

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

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

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

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. I terreni vitati esistenti sono inedificabili ai sensi del successivo articolo 23.

In tali aree è consentito realizzare strutture agricole tecniche o fabbricati residenziali rurali. Per quanto riguarda l'edificazione delle residenze rurali le relative concessioni potranno essere rilasciate ai soggetti di cui al 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77, modificato con L.R. 61/84; 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, in assenza di aziende agricole, ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo, per l'edificazione di fabbricati ad uso deposito attrezzi agricoli necessari alla conduzione del fondo anche a non imprenditori a titolo principale e/o non coltivatori diretti, qualora la superficie fondiaria del lotto servito sia maggiore o uguale a 1.000 mq.

I suddetti fabbricati dovranno avere una superficie coperta inferiore o uguale a 15 mq ed un solo piano fuori terra (il piano seminterrato costituisce p.f.t.) con altezza massima non superiore a m. 2,50, dovranno inoltre essere rifiniti all'esterno in intonaco rustico a tinte tradizionali o a pietra locale a vista e tegole curve piemontesi (coppi) in copertura. Le distanze dai confini e dalle strade sono quelle stabilite per le aree agricole.

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 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 distare dalle abitazioni, quando si tratti di stalle per bovini, di tipo aziendale, o di concimaie, almeno venti metri, salvo il rispetto delle norme e prescrizioni di cui al successivo Art. 21 "Allevamenti di bestiame";
- 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 e salvo le prescrizioni del successivo art. 21.

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 5 metri;
- 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 dal 7° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 modificato con la L.R. 61/84. Tale atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; sono fatti salvi i disposti di cui al 9° - 10° - 11° comma del già richiamato art. 25 della L.R. 56/77.

La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

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

- sono fatti salvi i seguenti indici di colture diverse stabiliti dall'Art. 25 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni da intendersi riferite alle colture in atto o in progetto:
 - 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 l'edificio abitativo al servizio dell'azienda dovrà insistere sul lotto che comprende la struttura tecnica e non potrà superare i 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.

Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- a) è sempre consentito il consolidamento e la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) 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 dell'articolo 33. La ricostruzione di muri perimetrali crollati e gli interventi di sostituzione possono essere autorizzati solamente tramite perizia asseverata di accertamento dalla quale risulti che a causa delle condizioni di degrado ed

obsolescenza statica non sia possibile procedere a lavori di consolidamento e di ristrutturazione e che la demolizione sia indispensabile a tutela della pubblica incolumità.

Dovrà comunque interessare fabbricati privi di elementi architettonici, artistici e storici di pregio da salvaguardare e la ricostruzione dovrà avvenire con il mantenimento del posizionamento delle murature perimetrali salvo per gli ampliamenti previsti al punto successivo del presente articolo.

E' sempre consentita l'aggiunta dei volumi tecnici e di volumi necessari all'installazione dell'impianto termico ed elettrico. E' consentito l'aumento della cubatura per migliorare le condizioni igieniche e funzionali delle abitazioni, in misura non superiore al 20% della volumetria residenziale esistente.

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

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

- c) 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;

- d) sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende stesse, individuati sulla cartografia di P.R.G.C., sono ammessi interventi, volti al recupero ed al riuso del patrimonio edilizio esistente, anche con destinazione residenziale extra-agricola, commerciale al dettaglio - limitatamente agli esercizi di vicinato - ed artigianale per una superficie utile lorda fino a 200 mq., previo il rilascio di concessione edilizia anche a soggetti che non svolgono attività agricola a titolo principale; è comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona.

Su tali fabbricati sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nei limiti della volumetria e delle

dimensioni perimetriche esistenti: l'altezza potrà essere modificata solo in applicazione dell'Art. 33. E' sempre consentita l'aggiunta di volumi tecnici e di volumi necessari all'installazione dell'impianto termico ed elettrico E' consentito l'aumento della cubatura per migliorare le condizioni igieniche e funzionali delle abitazioni, in misura non superiore al 20% della volumetria residenziale esistente.

La richiesta di cambiamento a destinazione commerciale ed artigianale dovrà essere supportata da una serie di verifiche in ordine all'accessibilità dei luoghi, alla facilità di sosta, all'attività che si intende svolgere in relazione alla compatibilità con l'ambiente circostante, alla presenza di agglomerati residenziali sufficientemente consistenti e, più in generale, ad una verifica degli standards previsti dalla normativa vigente e dell'Art. 19 ter presenti norme.

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. Valgono in ogni caso le prescrizioni di cui all'Art. 6.

Potranno essere individuati ulteriori edifici rurali abbandonati con specifiche deliberazioni consiliari motivate senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

Per il fabbricato abbandonato all'uso agricolo al F. 12 mappale 177 in località Fasana (proprietà Abbona Onorato) appositamente evidenziato sulla Tav. 16/VP₁₀ "Assetto del territorio Comunale (1:5.000)" è consentita la demolizione e successiva ricostruzione sullo stesso sito, la trasformazione d'uso in autorimessa e porticato di collegamento al fabbricato di abitazione residenziale con riduzione della cubatura preesistente di mc. 779,19 ad una cubatura di mc. 589 e riduzione dell'altezza da mt. 7,20 a mt. 5,40. Devono essere impiegati materiali esterni, di copertura e forme architettoniche simili a quelle tradizionali del vecchio rustico.

Per il fabbricato di proprietà Sandrone Roberta, ricompreso in area produttiva P.E.8 (ora stralciata) ed evidenziato in località Saccati in area agricola sulla Tav. 16/VP₁₃ "Assetto del territorio Comunale (1:5.000)" di Variante Parziale n. 13, è consentito il cambio di destinazione d'uso di una unità immobiliare di superficie inferiore a mq. 200, da locali produttivi a locali abitativi.

Per i due fabbricati di proprietà Cagnola e Spreratico in località Merli (foglio n. 7 mappale 165) uno di residenza con annessa autorimessa e tettoia ed il secondo ad uso deposito attrezzi, appositamente

individuati con il numero (3) sulla Tav. 16/VP₁₅ "Assetto del Territorio Comunale (1:5.000)" di Variante Parziale n. 15, è consentito l'intervento di recupero igienico-funzionale con un apporto di nuova maggior cubatura di mc. 150 oltre quella già consentita della presente lett. d) pari al 20% della cubatura residenziale esistente. L'intervento comprende il recupero ad abitazione dell'ex autorimessa e tettoia annessa al fabbricato principale ed il recupero del fabbricato deposito attrezzi ampliandolo ad uso abitativo. E' consentita la sopraelevazione di mt. 3,00 dell'attuale struttura tecnica ex autorimessa e tettoia purchè la linea di colmo e di gronda non sia superiore a quella esistente del fabbricato abitativo principale ed è consentito l'ampliamento ad uso abitativo del fabbricato deposito attrezzi. Dovranno essere utilizzati materiali esterni e tipologie architettoniche similari all'edilizia tradizionale agricola.

Per il fabbricato individuato a Catasto al Fg. 6 mappale 322, appositamente individuato in cartografia, sono permessi gli interventi edilizi sino alla sostituzione (demolizione nuova costruzione) con recupero dell'intera volumetria esistente. A tale intervento vengono altresì assentite le facoltà operative di legge applicabili per l'ambito agricolo; ed in particolare la possibilità di realizzare un fabbricato ad uso residenziale composto dalla sommatoria del volume esistente (precedentemente descritto) con quello concesso agli imprenditori agricoli secondo la specifica normativa (art. 25 della L.U.R.). Per le destinazioni differenti, ad integrazione della residenza, si fa rimando nuovamente alla norma delle aree agricole. Si richiama ancora il rispetto delle norme di carattere ambientale paesaggistico di cui all'art.32.

e) per gli impianti produttivi artigianali ed industriali già esistenti in zona agricola al momento dell'approvazione del P.R.G.C. ed individuati sulla cartografia della variante al Piano (Tav. 16/V_{2A} Planimetria di Progetto II), rispettivamente in loc. Serra e ai confini con i territori dei Comuni di Monchiero e Narzole, è consentito il proseguimento delle funzioni in atto; per quello in località Ghercina, ai confini con il Comune di BAROLO, è consentito il mutamento dell'attività produttiva.

Inoltre detti impianti, ad eccezione di quello in loc. Ghercina ai confini con il Comune di BAROLO, possono, in base a documentate esigenze funzionali, ampliarsi nel seguente modo:

- Ampliamento una-tantum (una volta soltanto) in misura non superiore al 50% della superficie di calpestio esistente. L'ampliamento sino a mq. 250 di superficie di calpestio è sempre concesso.

In ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà.

Gli ampliamenti potranno avvenire lungo i fili di fabbricazione esistenti per quanto riguarda la distanza minima dal ciglio stradale.

Per l'impianto evidenziato in località Ghercina ai confini con il Comune di BAROLO è consentita l'attività di produzione, lavorazione, deposito e commercializzazione di prodotti vitivinicoli, tramite l'intervento di demolizione e ricostruzione esteso a tutti gli edifici; la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto della massima volumetria preesistente e nei limiti massimi di rapporto di copertura, di altezza e di distanza dalle strade, dai confini e dai fabbricati indicati nella tabella di zona relativa alle aree agricole; in particolare il limite di altezza massima è elevato a mt. 10,00 per strutture tecniche particolari quali vasche vinarie e/o impianti tecnologici che richiedono per la loro natura o funzione maggiori altezze, purchè contenute in un corpo di fabbrica avente superficie massima coperta non superiore a mq. 150,00; è inoltre consentita la costruzione di un'unità abitativa per il custode di volumetria pari a quella preesistente ampliata del 20%.

Il fabbricato o i fabbricati non potranno essere realizzati con più di due piani fuori terra. Il piano interrato o seminterrato non costituisce piano fuori terra.

L'accertamento delle volumetrie preesistenti, sia produttiva che residenziale di cui sopra, dovrà avvenire preventivamente al rilascio delle concessioni di demolizioni e ricostruzioni, tramite il deposito di perizia asseverata.

L'intervento, inoltre, nel suo complesso dovrà essere armonicamente inserito nell'ambiente circostante, evitando impatti visivi contrastanti e compromissioni della continuità di percezione e dell'ampiezza del paesaggio. Il modo di costruire dovrà essere coerente con quello della struttura agricola tradizionale, le tipologie dovranno essere intonate alla semplicità dell'edificato tradizionale sia nell'impianto, nell'articolazione volumetrica e nell'uso dei materiali.

Il fabbricato o i fabbricati dovranno essere aderenti ai modelli presenti rappresentati dall'edilizia tradizionale agricola per quanto riguarda le partiture architettoniche (facciate, porte, finestre) le pendenze delle falde di copertura ed i materiali di copertura e di rifinitura. Dovranno essere evitate le strutture prefabbricate "in vista". Sono vietati i sistemi di apertura, per finestre o luci, "a nastro" tipicamente derivate dai prefabbricati industriali. Per quanto riguarda il manto di copertura si prescrive l'uso di coppi laterizi piemontesi vecchi o frammisti vecchi e nuovi, o nuovi, oppure tegole laterizie effetto "simil coppo piemontese".

La forma del tetto, per garanzia di un corretto inserimento ambientale, può essere risolta del tipo "a capanna" composto da due falde inclinate unite al colmo o del tipo "a padiglione". I cornicioni dovranno essere inclinati come la pendenza della falda ossia "a pantalera in legno" senza tavolati in legno in

vista. L'inclinazione delle falde, elemento importante per il paesaggio, dovrà osservare pendenze comprese fra il 30 ed il 40% ed essere uguale per tutte le falde. La Commissione Edilizia potrà giudicare la soluzione adottata ed imporre eventuali modifiche.

Per i materiali di rifinitura delle facciate si dovrà usare l'intonaco a cemento o a calce.

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

Le finestre dovranno avere altezza maggiore della larghezza e non essere del tipo "a nastro". Gli infissi esterni saranno in legno biaccato od al naturale con impregnanti scuri e, se necessarie, le chiusure dovranno essere utilizzate gelosie in legno.

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

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

I balconi, se previsti per l'abitazione e/o per gli uffici, dovranno essere di tipologia tradizionale realizzati con soletta in c.a. di spessore ridotto (cm. 12) opportunamente intonacate, oppure in lastre di pietra, oppure a voltini ad arco in mattoni a vista. Le zoccolature dei fabbricati, quando necessarie, dovranno essere in pietra di Luserna o similari o pietra locale messa in opera a lastre verticali e non "ad opus incertum". La zoccolatura potrà anche essere finita a vista con intonaco a spruzzo o mattoni a vista color chiaro.

La Commissione Edilizia potrà, a suo insindacabile giudizio, valutare la necessità di imporre soluzioni tipologiche, materiali e/o accorgimenti tecnici quali piantumazioni ecc. al fine di migliorare l'impatto ambientale.

Al fine della determinazione della volumetria ai sensi del successivo articolo 53, comma 4, si precisa che non sono da computarsi le volumetrie interrato e quelle seminterrate che emergono dal piano di campagna per un'altezza media non superiore a m. 1,20 quando tali volumetrie sono destinate a cantine di deposito ed a cantine di invecchiamento.

Nel caso di impianti esistenti in zona impropria che vengano usati per attività che producono inquinamenti (atmosferico e delle acque) si dovrà provvedere a riportare i valori di massima concentrazione di ogni singola sostanza, per unità di misura aerea o liquida, al di sotto di quelli accettabili, così come definiti dalle attuali leggi sulla tutela ambientale.

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

Sugli edifici che ospitano le attività che producono inquinamenti di cui sopra sono ammessi esclusivamente interventi edilizi diretti, concernenti esclusivamente opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;

- f) sugli edifici esistenti in zone agricole all'epoca di adozione della Variante al P.R.G.C. ad uso "residenza non agricola" sono consentiti gli interventi di ristrutturazione con assoluta esclusione di demolizioni e ricostruzioni esterne, nei limiti della volumetria e delle dimensioni perimetriche e di altezza preesistenti.

E' sempre consentita l'aggiunta di volumi necessari al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie e delle funzionalità dell'organismo stesso in misura non superiore al 20% della superficie utile esistente; 25 mq. di superficie utile sono comunque consentiti anche se superiori al predetto ampliamento.

Devono inoltre essere rispettate le condizioni di cui all'ultimo comma del punto c) e le prescrizioni di cui al punto d).

Inoltre, relativamente agli edifici di cui al presente punto f), le esigenze supplementari per superficie di deposito, autorimessa, legnaia, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati come definiti all'art. 36 di P.R.G.C. vigente purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- il fabbricato di cui trattasi non potrà superare i 50 mq. di superficie coperta e dovrà essere eseguito 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, fatto salvo il rispetto dei disposti di cui al primo comma, punto 2) dell'art. 9 del D.M. 1444/68;
- sono tassativamente da escludersi strutture o elementi prefabbricati in vista;
- deve comunque essere rispettato il rapporto di copertura previsto nelle tabelle di zona.

Per il fabbricato esistente in area agricola al F. 16 mappale 70/a, ad uso "residenza extra-agricola" appositamente individuato sulla Tav.

17/VP₁₀ "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" è consentito la trasformazione d'uso del sottotetto in locali abitativi mediante la sopraelevazione della quota d'imposta dell'attuale copertura di mt. 1,40 e la riduzione delle pendenze preesistenti di falda (53%) sino alla pendenza del 27° purchè il maggior volume del vuoto sottotetto in rispetto alla situazione preesistente sia contenuto entro il 20% della volumetria residenziale esistente. Le altezze non dovranno, comunque, superare le massime consentite dalla tabella di zona delle aree agricole.

Per il fabbricato esistente in area agricola in località Serra al Foglio n. 4 mappale 785 ad uso "residenza extra-agricola" appositamente individuato sulla Tav. 16/VP₁₇ "Assetto del territorio Comunale (1:5.000)" di Variante Parziale n. 17, è consentito un apporto di nuova maggior cubatura residenziale di mc. 250 (oltre l'aumento del 20% della cubatura esistente già consentito ed oltre l'intervento di ristrutturazione già consentito). Dovranno essere rispettati i limiti di confrontanza dai confini e dai fabbricati e il limite di altezza fissato dalla relativa tabella di zona e dovranno essere impiegate tipologie architettoniche e materiali esterni similari a quelli dell'edilizia tradizionale agricola.

- g) in cartografia, sulla Tav. 16/V-A (ora 16/V_{2A}) - Planimetria di Progetto II - Assetto del territorio, è stato contrassegnato, in frazione Moriglione presso la strada Comunale, un fabbricato esistente per il quale si è previsto il solo intervento di demolizione per adeguamento della sede stradale;
- h) per il fabbricato di abitazione abbandonato ed in cattive condizioni di stabilità, appositamente contrassegnato in cartografia di piano, Tav. 16/V_{2A} Planimetria di Progetto II - Assetto del territorio, in località Tarditi Sottani, è consentito l'intervento di demolizione e sua successiva ricostruzione con ricollocazione nell'apposito lotto contrassegnato sulla stessa tavola 16/V_{2A}. L'intervento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
 - massima cubatura realizzabile mc. 500;
 - altezza massima: m. 7,5;
 - distanza minima dal confine: m. 5;
 - distanza minima dalla strada: m. 10.

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

L'area destinata a parcheggio privato, in area agricola, funzionale all'attività ricreativa e di ristorazione (PUB) in località S. Grato appositamente evidenziata sulla tavola 20/VP₆ "Assetto aree produttive" dovrà

essere accessibile unicamente della Strada dei Ciocchini; l'attuazione dell'area dovrà prevedere, all'interno dell'area stessa, in accordo con la Provincia, un'adeguata delimitazione di protezione a mezzo aiuola lungo il lato costeggiante la strada Provinciale Monchiero-Barolo e la predisposizione di un passaggio pedonale per consentire il raggiungimento in sicurezza del PUB.; nell'area in oggetto, unicamente destinata a parcheggio privato, non è consentita alcuna edificazione di manufatti se non per aiuole, per siepi, per marciapiedi e/o per corpi illuminanti.

Per tutto quanto non è compreso nel presente articolo si fa riferimento ai disposti di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Si richiama quanto precisato al precedente art. 6.

Per ogni intervento dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 23 e nella "Relazione geologico-illustrativa" redatta dal geologo dott. Luca Taverna.

Nelle "zone di eccellenza" (CORE ZONE) evidenziate sulle tavole 16/VP₁₄ "Assetto del territorio Comunale" valgono inoltre le seguenti prescrizioni dettate dal "Progetto Candidatura UNESCO" di cui alla D.G.R. n. 87-13582 del 16.03.2010:

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

- la palificazione dei vigneti deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali;
- sono consentiti, quando ammessi dalle presenti N.T.A., gli interventi edilizi o infrastrutturali di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione o di ampliamento strettamente necessari per adeguamenti funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- è ammesso l'insediamento di nuove attività agricole solo qualora sia motivata l'impossibilità di scelte alternative, che privilegino il riuso di strutture esistenti;
- gli interventi edilizi ed infrastrutturali che eccedono il restauro conservativo devono essere sottoposti all'analisi di verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali e nella relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12.12.2005.

(V.P.9) - ART. 21 - 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;
 - distanza da fabbricati di abitazione di terzi: mt. 50.
- 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.

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 Comprensoriale e nell'ambito appositamente segnalato nell'area P.I.₃ (tavola 19/VP₉ "Assetto aree produttive") nel rispetto delle prescrizioni fissate dall'articolo 19 di Variante Parziale n. 9) e secondo le prescrizioni seguenti:

- 1) dotare gli insediamenti produttivi di impianti di depurazione e di smaltimento;
- 2) 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;
- 3) 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.

Gli allevamenti esistenti in zona agricola con carico di peso vivo superiore ai 40 ql. per Ha, in deroga a quanto detto sopra, possono adottare tutti quegli interventi che consentano loro di rimanere nell'area attuale apportando quelle modifiche alle strutture tecniche e alla residenza esistente, necessarie all'esercizio dell'attività. Si potrà concedere un ampliamento una – tantum, pari al 20% della superficie coperta esistente purchè siano rispettate le prescrizioni di cui ai punti a) b) c) precedenti.

(V.P.18) - ART. 22 - 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 Rurali, da normare secondo prescrizioni particolari.

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

- a) restauro, risanamento e ristrutturazione oltre alla normale manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo;
- c) ampliamento delle residenze agricole tramite il recupero dei rustici esistenti o di parte di strutture tecniche al servizio dell'agricoltura quando tali strutture si integrino nel complesso dell'edificio individuando una tipologia architettonica ben definita e caratterizzante l'edificio stesso.

E' sempre consentita l'aggiunta dei volumi tecnici e di volumi necessari all'installazione dell'impianto termico ed elettrico. E' consentito l'aumento della cubatura per migliorare le condizioni igieniche e funzionali delle abitazioni, in misura non superiore al 20% della volumetria residenziale esistente, l'altezza potrà essere modificata soltanto in applicazione dell'art. 33.

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

- d) costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini, per deposito attrezzature e derrate agricole necessarie al potenziamento ed ammodernamento delle aziende agricole;
- e) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole e loro utilizzazione per scopi extra-agricoli, secondo quanto definito dall'art. 20, comma 13° lettera d) delle presenti norme. Per il fabbricato appositamente individuato sulla Tav. 16/VP₁₁ "Assetto del territorio Comunale (1:5.000) di proprietà Fenoglio Laura, ubicato nel Nucleo rurale di località Fornaci è consentita, oltre le destinazioni d'uso di residenza extra - agricola e commerciale di cui al comma 13° lett. d) del precedente Art. 20 "Aree agricole" anche la destinazione d'uso di ristorante, affitta - camere e bed and break fast. Valgono le altre prescrizioni del suddetto Art. 20 lett. d) e le prescrizioni dell'Art. 20 lett. b).

Per il fabbricato di proprietà Trabucco Valentina al Foglio 11 mappale 62, ubicato in nucleo frazionale rurale di località Rostagni, abbandonato all'uso agricolo, appositamente individuato sulla Tav. 16/VP₁₃ "Assetto del territorio Comunale (1:5.000)" di Variante Parziale n. 13 è consentito - oltre agli interventi ammessi e le destinazioni d'uso ammesse dall'Art. 20 comma 13 lett. d) anche la destinazione a residenza tipo affitta-camere per il turismo e la destinazione d'uso "a ristorante" purchè la superficie di quest'ultima non costituisca un'unità immobiliare superiore a mq. 200.

Per il fabbricato di proprietà Roggia Giovanni al Foglio n. 3 mappale 213, abbandonato all'uso agricolo, appositamente individuato con il numero (4) nel Nucleo Frazionale Rurale di Borgata Corini sulla Tav. 16/VP₁₅ "Assetto del territorio comunale (1:5.000)" di Variante Parziale n. 15, oltre agli interventi consentiti ed alle prescrizioni di cui alla lett. d) del precedente Art. 20 "Aree agricole" è consentito il recupero per attività artigianale per una superficie coperta di mq. 200 come imposta dalla predetta lett. d).

- f) costruzione di impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli od associati derivanti dalle aziende agricole;
- g) eventuali nuove costruzioni o demolizioni e ricostruzioni devono rispettare la distanza minima di mt. 5 dal ciglio della strada;
- h) per gli edifici esistenti nei nuclei frazionali rurali ed adibiti ad uso "residenza non agricola", sono ammessi gli interventi di cui al punto f) del precedente art. 20 e gli interventi di cui al punto d) del precedente Art. 20 suddetto.

Per il fabbricato di residenza extra-agricola in Borgata Rostagni al foglio n. 11 mappali 75 e 76 di proprietà Mifsud Kevin e Geraldine, appositamente individuato con il numero (8) sulla Tav. 16/VP₁₈ "Assetto del territorio Comunale (1:5.000)" di Variante Parziale n. 18, è consentito oltre gli interventi di cui al punto f) e punto d) del precedente Art. 20, anche un apporto di nuova maggior cubatura di mc. 150 per esigenze e necessità funzionali. Valgono le norme e prescrizioni circa l'inserimento ambientale e circa l'impiego delle tipologie architettoniche e dei materiali esterni fissate all'Art. 6 "Prescrizioni generali per gli interventi edilizi" N.T.A., valide per gli ambiti di "Core Zone" progetto Unesco.

Per il fabbricato di abitazione extra-agricola in Borgata Corini al Foglio n. 3 mappale 849 di proprietà Roggia Renato appositamente individuato con il numero (9) sulla Tav. 16/VP₁₈ "Assetto del territorio Comunale (1:5.000)" di Variante Parziale n. 18, è consentito, oltre gli interventi di cui al punto f) e punto d) del precedente Art. 20, anche un apporto di nuova maggior cubatura di mc. 450 per esigenze e necessità del nucleo familiare. Valgono le norme e prescrizioni circa l'inserimento ambientale e circa l'impiego delle tipologie architettoniche e dei materiali esterni fissate all'Art. 6 "Prescrizioni generali per gli interventi edilizi" N.T.A., valide per gli ambiti di "Core Zone" Progetto Unesco. Per l'intervento e per quello precedente si dovrà accertare l'esistenza o meno di ricadute igienico-sanitarie sulle residenze provenienti da trattamenti antiparassitari delle coltivazioni;

- i) per il fabbricato al F. 2 mappali 36 e 440 di proprietà Pertile Ezio e Pertile Sergio, appositamente individuato sulla Tav. 16/VP₁₂ "Assetto del territorio comunale (1:5.000)" in località B.ta Mascareli - Bergera, è consentita la

demolizione, ricostruzione e rilocalizzazione della cubatura esistente di mc. 427 sul lotto di proprietà degli stessi Pertile al Foglio n. 2 mappali 425 e 441 con un apporto di cubatura suppletiva “una tantum” di mc. 560. L'intervento è vincolato alla demolizione del vecchio ed obsoleto fabbricato ai fini della sicurezza stradale ed alla cessione gratuita al Comune dell'area occupata dal fabbricato demolito e del cortile di casa definiti al F. n. 2 mappali 36 e 440. Valgono per l'intervento i limiti di distanza dai confini, dagli altri fabbricati, di altezza e di distanza dalla strada Comunale di Bergera fissati dalla tabella di zona dei “Nuclei rurali”;

- l) per il fabbricato tettoia ad uso deposito e sosta coperta, appositamente individuato sulla Tav. 16/VP₁₇ “Assetto del territorio Comunale (1:5.000)” di Variante Parziale n. 17, ubicata in “fasce di rispetto fluviale” definite dal P.A.I. in località Fornaci, è consentita la sua demolizione e la sua ricostruzione (con la stessa superficie coperta e con il medesimo uso a tettoia di sosta o di deposito) all'interno del nucleo frazionale rurale nell'ambito del fabbricato della stessa proprietà interessata da un intervento di recupero per destinazione abitativa e destinazione ristorante ed affitta camere. Dovrà essere accertata dal Comune la superficie coperta preesistente della tettoia e la sua ubicazione dovrà avvenire dalla parte opposta dei fabbricati esistenti in rispetta alla strada Provinciale n. 661 o all'interno dei cortili già interessati dai lavori e recintati.

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

La concessione dell'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere richiesta solamente da:

- a) imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22.2.1977, n. 15;
- b) proprietari conduttori in economia di cui sia accertata l'attività agricola;
- c) proprietari concedenti;
- d) affittuari o mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere.

Il rilascio della concessione è subordinato all'impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricole e le sanzioni per la inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. Gli indici

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

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

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

La costruzione di fabbricati destinati alla residenza 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 della 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 il fabbricato individuato sulla cartografia di Piano alla Tav. 16/V₂A, Planimetria di Progetto II (Assetto del territorio) all'interno del nucleo frazionale Mascarelli, è consentito l'intervento una-tantum (una volta soltanto) di ristrutturazione edilizia di tipo B, con ampliamento, per la realizzazione di residenza unifamigliare extra-agricola di volume complessivo pari a 500 mc.

Per ogni intervento dovrà essere verificata l'appartenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 23 e nella "Relazione geologico-illustrativa" redatta dal geologo dott. Luca Taverna.

Per ogni intervento edilizio, quando consentito nelle presenti aree, dovrà essere garantita la compatibilità con il Piano di Gestione del Distretto Idrografico del Fiume Po, con il Piano di tutela delle acque della

Regione Piemonte, con il Piano stralcio per l'assetto idrografico, con il Piano di Gestione del Rischio Alluvione e con il D. Lgs. 29.12.2003 n. 387 e s.m. ed int. e D.M. 10.09.2010.

Inoltre, l'intervento edilizio dovrà rispettare le seguenti condizioni o indicazioni citate nel parere V.A.S. dell'Ufficio Acque della Provincia sulla Variante Parziale n. 18:

- impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D. Lgs. 387/03);
- 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;
- segnalazione della necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del D.P.G.R. 29.07.2003, n. 10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- 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;
- segnalazione della necessità di specificare che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

L'intervento inoltre, dovrà rispettare le indicazioni ed i suggerimenti seguenti:

- 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, ai sensi della D.G.R. del 04.08.2009, che ha approvato provvedimenti attuativi della legge 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) relativi, fra l'altro alla certificazione energetica degli edifici, all'installazione di impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e serre solari prediligendo, comunque, la costruzione di edifici di elevata classe energetica (A, B).
- Tutti gli impianti di riscaldamento e di raffreddamento degli edifici che verranno realizzati dovranno garantire almeno i livelli di prestazione minimi stabiliti dal D. Lgs. 192/05, come modificato dal D. Lgs. 311/06,

dalla Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 e dalla D.C.R. 98-1247 dell'11.01.2007.

- Dovrà essere previsto l'allaccio alla pubblica fognatura.
- In merito ai rifiuti urbani dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla D.G.R. n. 32-13426 del 01.03.2010 concernente i "Criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani".
- Per le finalità di risparmio idrico (art. 146 comma 2 D. lgs. 152/06 e art. 42 c. 6 del P.T.A.) si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, che siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.
- Dovrà essere evitato il processo di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica.
- Dovrà essere garantita una buona integrazione degli interventi edilizi con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si collocano e mitigare gli impatti visivi sul paesaggio realizzando fasce di mitigazione paesaggistica (fasce verdi – siepi). Valgono le linee guida adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22 Marzo 2010 "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale".
- Dovrà essere ridotto al minimo il potenziale impatto causato sull'avifauna rispetto alla realizzazione di edifici con facciate con ampie superfici vetrate trasparenti o riflettenti, modalità costruttiva che risulta essere un'importante causa di mortalità sull'avifauna. Sono perciò vietate le ampie superfici vetrate.
- Dovrà essere garantita la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni fertili agricoli presenti nelle vicinanze delle aree residenziali.
- Dovranno essere, ancora, rispettate le prescrizioni del parere sulla non necessità di V.A.S. dell'ARPA PIEMONTE sulla Variante Parziale n. 18, ossia:
 - Limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza (LED), la regolamentazione degli orari in accensione dell'illuminazione decorativa, l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
 - Limitazione delle superfici impermeabilizzate prediligendo materiali drenanti per la formazione del fondo.

- Dovrà essere garantita una buona integrazione degli interventi con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si collocano e mitigare gli impatti visivi sul paesaggio realizzando fasce di mitigazione paesaggistica (fasce tampone) ed essere compatibili con quanto previsto per le Core zone e le Buffer zone del Patrimonio Mondiale Unesco “Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe e Roero” (D.G.R. 34-6436 del 30.09.2013 e la D.G.R. n. 87-13582 del 16 marzo 2010).
- Le previsioni non devono interferire con la vegetazione arborea esistente (filari, aree boscate) al fine di non mutarne le caratteristiche fisionomiche e ecosistemiche.
- Per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive e 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 più in 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 assenze la D.G.R. 46-5100 del 18 dicembre 2012.
- Per le fasi di cantiere, si chiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l’inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione.
- Verifica dell’interferenza con l’area boscata e predisposizione, se necessario di un piano di compensazione boschiva ai sensi della L.R. 4/2009 art. 19.

(V.P.14) - ART. 23 - Aree inedificabili e ad edificazione condizionata

Sono definite inedificabili alcune aree, individuate sulla cartografia di Piano Regolatore Generale (Tav. 15/VS ora 15/VS-A); i vincoli insistono su:

- area di rispetto cimiteriale;

- fascia a protezione delle strade statali, provinciali, comunali e della ferrovia;
- aree in prossimità di fiumi, torrenti, canali;
- area di tutela ambientale e di riassetto idrogeologico-inedificabile;
- aree boscate;
- aree con pendenza superiore al 50%;
- area di rispetto sorgente e pozzi dell'acquedotto;
- aree di rispetto depuratore (m. 100);
- terreni vitati esistenti (non evidenziati in cartografia).

per esse valgono le limitazioni degli Artt. 25 - 28 - 39 e 42 delle presenti N.T.A. e degli Artt. 27 - 29 della L.R. 56/77 e s.m.i.; per le fasce a protezione della ferrovia valgono le limitazioni della vigente legislazione (D.P.R. n. 753/80, art. 27 L.R. 56/77); per i terreni vitati deve essere mantenuta la coltura in atto.

Nelle aree di cui sopra sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di volumetria di fabbricati esistenti; sono altresì ammessi interventi di adeguamento delle strutture tecniche necessarie alle aziende agricole. E' applicabile il disposto di cui all'Art. 33 delle N.T.A.

In particolare, l'area di rispetto della sorgente e dei pozzi che alimentano l'acquedotto comunale, in località Corini, ha profondità pari a m 200.

Sono inoltre inedificabili o edificabili con prescrizioni le seguenti aree:

- Aree Classe II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto

esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Per le aree sottoposte a vincolo idrogeologico dovranno essere prodotti gli elaborati richiesti dalla L.R. 09.08.89 e successive modifiche. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, nè condizionarne la propensione all'edificabilità.

- Aree Classe IIIa

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia).

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

- Aree Classe IIIb

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre, in ogni caso, interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite (per edifici tuttora abitati) il proseguimento delle funzioni in atto ed interventi che comportino solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, consolidamento statico, ristrutturazione edilizia e modesti ampliamenti per adeguamenti igienici e funzionali sino al 20% della volumetria residenziale esistente. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77. Potranno essere concessi ampliamenti delle strutture tecniche esistenti per lo sviluppo delle aziende agricole efficienti nel limite del 20% della superficie coperta esistente.

Nuove opere o nuove costruzioni ed il recupero di fabbricati abbandonati saranno ammessi solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

In tali aree individuate sulle tavole di Piano (Tavv. 15/V_{2A}, 16/V_{2A}, 17/V_{2A}, 19/V_{2A} e 21/V_{2A}) e sulla Tav. 2 "Carta di sintesi della

pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" redatta dal geologo dott. Luca Taverna devono inoltre essere assunte le prescrizioni contenute nella "Relazione geologico-tecnica sulle nuove aree di espansione" redatta dal geologo dott. Luca Taverna.

- Prescrizioni particolari per alcuni fabbricati appositamente contrassegnati.

Sulle tavole di progetto Tav. 15/V₂A "Vincoli" 1:5.000, Tav. 16/V₂A "Assetto del territorio comunale" 1:5.000 (ora 16/VS), Tav. 17/V₂A "Assetto del Capoluogo, F.ni Panerole e Moriglione" 1:2.000 e Tav. 21/V₂A "Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" 1:5.000 e Tav. 2 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" 1:10.000 del Geol. Dott. L. Taverna, sono stati individuati e contrassegnati alcuni edifici esistenti che rientrano in aree appartenenti alla classe III. In base all'assenza di dissesti in atto e di lesioni significative negli edifici si ritiene che l'area, limitatamente al perimetro e/o alle immediate adiacenze agli edifici stessi, possa essere inserita nella classe II. Tuttavia, considerate le condizioni di potenziale dissesto al contorno, si propone che siano consentiti unicamente:

- . l'ampliamento dei fabbricati abitati e l'ampliamento delle strutture tecniche aziendali funzionanti nei limiti previsti dagli artt. 20 e 22 delle presenti norme tecniche di attuazione;
- . l'aggiunta di volumi tecnici;
- . il cambio di destinazione d'uso con il recupero degli edifici abbandonati all'uso agricolo (fienili, ecc.).

Gli interventi sopra descritti dovranno essere avvallati da un'adeguata indagine geologico-tecnica che certifichi la stabilità dell'insieme opera-terreno, anche in accordo con il D.M. 11.03.1988 n. 47, e preveda, se ritenuto necessario, la realizzazione di opere di difesa e drenaggio per la minimizzazione dei rischi al contorno.

Inoltre sulla tavola 22/VS-A "Assetto area turistico - ricettiva GOLF" e conseguentemente sulle tavole 15/VS-A "Vincoli" e 16/VS "Assetto del territorio comunale", sono state individuate le seguenti nuovi classi di idoneità urbanistica rappresentante sulla tavola 4 "Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli allegata alla Variante Specifica:

- Classe III (indifferenziata)

Pericolosità da moderata a elevata. Porzioni di territorio inedificate ritenute potenzialmente dissestabili (aree ad incerta stabilità, attigue ad aree franose, aree caratterizzate da fattori morfologici e geotecnici penalizzanti).

Pericolosità da moderata ad elevata.

Sino ad ulteriori indagini di dettaglio per la Classe III indifferenziata valgono tutte le limitazioni previste per la Classe III-A1.

- Classe III-A1:

Porzioni di territorio a pericolosità elevata, inedificate, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici tali da renderle inidonee ai fini urbanistici (dissesti quiescenti ecc.).

- Per gli specchi d'acqua artificiali (laghetti) evidenziati sulla tavola 22/VS-A è inoltre prescritta una fascia inedificabile e di tutela di m. 10,00 dalla sponda incisa.

In tali aree individuate sulle tavole di Piano (Tavv. 15/VS-A, 16/VS e 22/VS-A) e sulla Tav. 4 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli devono essere assunte le prescrizioni contenute nella "Relazione geologico-tecnica" redatta dallo stesso geologo dott. Orlando Costagli.

Inoltre ogni intervento di modifica dei luoghi dovrà farsi carico di tutte le opere necessarie per la sistemazione delle acque interessanti l'area in oggetto, siano esse meteoriche o di drenaggio superficiale e/o profondo, che dovranno essere correttamente regimate e convogliate esclusivamente negli impluvi naturali o in condotte artificiali.

Per l'edificazione o meno nelle aree del presente articolo dovrà essere sempre e comunque verificato il rispetto delle norme e prescrizioni del successivo Art. 42 "Fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e canali".

- ART. 24 - Area destinata ad attività estrattive
(Coltivazione di cave e torbiere)

Il P.R.G.C. individua le aree per attività estrattive delle cave esistenti.

Per le modalità di autorizzazione e per la concessione comunale per l'installazione di impianti od opere di scavo, e per le prescrizioni particolari che regolano la materia si fa riferimento alla L.R. n. 69 del 22.11.1978 "Coltivazione di cave e torbiere" che qui si intende integralmente trascritta.

Gli impianti fissi in ampliamento e di nuova realizzazione devono inoltre rispettare le distanze dalla viabilità stradale e ferroviaria nonché dei corsi d'acqua, imposte dalle presenti N.T.A. per le zone rurali di cui all'art. 39 e le prescrizioni delle Tabelle di zona.

- ART. 25 - Area di tutela ambientale e di riassetto idrogeologico-inedificabile

Tale area, rappresenta una porzione di territorio comprendente terreni con colture agricole abbandonate ed incolte potenzialmente dissestabile dal punto di vista idrogeologico in cui è vietata ogni forma di nuova edificazione a scopo abitativo o per i servizi tecnici delle aziende agricole e la modifica della viabilità esistente.

Solamente per i fabbricati esistenti, contrassegnati sulla cartografia di Piano, come "fabbricati abbandonati con possibilità di recupero a fini agrituristici" sono ammessi gli interventi di cui al 12° comma lettera e) dell'art. 20 delle presenti N.T.A.

Nell'interno di tale area per eliminare le cause del possibile dissesto e per la bonifica della stessa si dovranno prevedere i seguenti interventi:

- a) Canalizzazione delle acque superficiali;

- b) Drenaggi per acque sotterranee e superficiali;
- c) Rivestimento vegetale con inerbimento;
- d) Rivestimento vegetale con rimboschimento.

Il Comune dovrà mettere in atto tutte le iniziative di intervento pubblico e iniziative per favorire l'intervento privato onde realizzare il riassetto completo della zona.

(V2 ad) - ART. 26 - Strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali

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

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

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

- ART. 27 - Attività tollerate nelle zone residenziali

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

Nel caso di fabbricati esistenti che per le funzioni e le attività in atto che producono inquinamenti (atmosferico e delle acque), si dovrà provvedere, entro un anno dall'entrata in vigore del presente strumento urbanistico, a riportare i valori di massima concentrazione di ogni singola

sostanza, per unità di misura aerea o liquida, al di sotto di quelli accettabili, così come definiti dalle attuali leggi sulla tutela ambientale.

La permanenza delle attività di cui sopra, è comunque sempre subordinata ad una produzione di rumorosità non superiore 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, la realizzazione, all'interno di fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale, di attività inerenti all'artigianato di servizio ed all'artigianato produttivo tipico del luogo (botteghe artigiane), fatte salve le predette norme per la tutela della nocività e le norme delle tabelle di zona.

Sono pure ammesse stazioni di servizio e riparazione per autoveicoli nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia; queste devono avere una superficie di parcheggio interno uguale ad almeno cinque volte l'area utile generale dell'officina.

(V.P.8) - ART. 28 - Area a vincolo cimiteriale

L'area a vincolo cimiteriale (con profondità pari a 150 mt.) è destinata alle attrezzature cimiteriali; non sono ammesse nuove costruzioni. Ai sensi della L. 01.08.2002 comma 1 lett. b) all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento della volumetria esistente e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

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

L'area a vincolo cimiteriale verrà mantenuta con profondità pari a 150 mt. anche per i futuri ampliamenti del cimitero.

(V2 ad) - ART. 29 - Aree a vincolo idrogeologico

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

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

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 della concessione o autorizzazione edilizia 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 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 incidano in modo rilevante sull'assetto territoriale dovrà essere predisposto uno studio che permetta di valutare l'impatto ambientale dell'intervento in progetto.

- ART. 30 - Aree ferroviarie

Il P.R.G. individua il sedime ferroviario esistente e le sue pertinenze come "aree ferroviarie". Sono istituite inoltre le fasce di rispetto di m. 30 dalla più vicina rotaia entro le quali valgono le limitazioni di cui all'articolo 27 – comma 4 – della L.R. 5.12.1977, n. 56 e successive modificazioni.

Sulle aree ferroviarie e sulle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato.

(V2 ad) - ART.30bis - Eliminazione delle barriere architettoniche

Ai fini del superamento delle barriere architettoniche l'attuazione di tutti gli interventi edilizi pubblici e privati previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale, compresa la realizzazione dei percorsi esterni

pedonali, abbinati e non alle sedi veicolari, è subordinata al rispetto dei disposti della legge 9 gennaio 1989, n. 13, del D.M. 14 giugno 1989, n. 236, della legge 30 marzo 1971, n. 118, del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 e di ogni altra disposizione in materia di barriere architettoniche.

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

Il Sindaco, nella realizzazione di opere e infrastrutture pubbliche, oltre che nel rilascio delle concessioni e autorizzazioni edilizie, accerta che sia garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

CAPITOLO III

NORME GENERALI, PARTICOLARI, TRANSITORIE

(V2 ad) - ART. 31 - 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 o all'organismo edilizio;
- le opere che riguardano le piccole riparazioni o comunque quelle dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, quali sono le opere:
- riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura (ripassatura con sostituzione parziale della copertura), pavimentazioni esterne;
 - riparazione infissi esterni, 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, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, 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, nonchè per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali opere comprendono:

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

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti e di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, 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;
- demolizioni e costruzione di tramezzi divisorii non portanti;

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

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

Sono fatte salve le seguenti prescrizioni:

- la ricostruzione di opere crollate, anche solo in parte, non è un intervento da prevedersi in linea 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.

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

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

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

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

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

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

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

- e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

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

(V.P.17) - ART. 32 - Prescrizioni costruttive particolari

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

Il sottotetto non dichiarato abitabile (ad eccezione di quello già esistente in fabbricato al quale è già stata concessa l'abitabilità), potrà essere utilizzato esclusivamente per deposito.

Per le edificazioni su terreni in pendenza non è ammesso scavo o riporto di terra che comporti la costruzione di muri od opere di contenimento di altezza superiore a mt. 2,50. Non rientrano in questa casistica i muri portanti l'edificio vero e proprio ed i muri funzionali all'edificio stesso in

quanto costituente strutture di contenimento del terrapieno e dei piazzali di monte. In questo ultimo caso, al momento della richiesta di concessione dovrà essere dimostrata la necessità inderogabile e contingente che impone altezze maggiori attraverso uno specifico studio geologico-tecnico e dovrà essere prodotto il progetto di impatto ambientale. Potrà la Commissione Edilizia imporre specifiche prescrizioni a salvaguardia dell'ambiente circostante. Rientrano, invece, nella casistica i muri di sostegno dei cortili e/o del terrapieno sui fianchi ed a valle dell'edificio per i quali dovrà sempre essere rispettata la massima altezza di mt. 2,50.

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.

I muri di contenimento nelle aree abitate del Capoluogo, dei nuclei sparsi e nelle aree agricole debbono essere realizzati in pietra comune da taglio o di Langa o in mattoni pieni "chiari" alternati tra loro con possibile intonacatura delle parti in sfondato.

Non sono ammesse le realizzazioni in c.a. salvo nei casi in cui le necessità di resistenza statica lo rendono necessario, in quest'ultimo caso si impone il rivestimento in pietra di Langa del manufatto in c.a. o in mattoni "chiari" come riportato al comma precedente. Dovranno in ogni caso, anche nelle aree produttive essere eliminate, il più possibile, le ampie superfici di cemento in vista.

I muri di contenimento di cui al 6° e 7° comma del presente articolo, possono anche essere realizzati in terra armata, in manufatti di ingegneria naturalistica ed in manufatti in scogliera di massi di pietra, questi ultimi a condizione che siano necessari per esigenze geomorfologiche o statiche, che siano intasati nei vuoti con terra seminata ed inverdita e che siano sottoposti al parere preventivo dalla Commissione locale per il paesaggio.

Norme di carattere ambientale / paesaggistico

Per le previsioni insediative di variante parziale 20 interessanti le aree PE5 e l'area oggetto di norma specifica su lotto censito a catasto al FG.6, map. 322, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
 - ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche con l'attività produttiva, 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, etc...;
 - si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto (art.146 del D.Lgs 152/2006 e art.42, c.6 del P.T.A.);
 - 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;
 - si richiede di garantire 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.
- Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo
 - il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;
 - 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).

- Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

- 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 quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
- si richiede di porre particolare attenzione alla vegetazione autoctona presente cercando di interferire il meno possibile prevedendo azioni di ripristino o compensative qualora ciò non sia possibile. In fase di cantiere si richiede di adottare precauzioni per non trasferire in loco terreni di riporto contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive e controllare il possibile sviluppo delle stesse sui terreni accumulati;
- dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutandone la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante) e i sestri di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;
- per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e

spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 18/12/2012, n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 e la documentazione scaricabile dal link:

<http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche/Invasive.htm>;

- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;
- Contenimento delle forme di inquinamento luminoso
 - 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.
- Risparmio ed approvvigionamento energetico
 - 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 energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;
 - l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.
- Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici
 - in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi preferibilmente 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 Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010. Si richiede inoltre che in sede di progettazione vengano poste particolari attenzioni alla tipologia costruttiva ed ai materiali impiegati facendo riferimento alle "Linee Guida Unesco" emanate dalla regione Piemonte.
- Rifiuti
 - compatibilmente con la tipologia di raccolta e conferimento dei rifiuti occorrerà prevedere idonee aree e sistemi atti ad incentivare la raccolta differenziata per le previsioni insediative aventi dimensioni significative in tal senso;

- ART. 33 - 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 90 cm.

- ART. 34 - 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.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, e di mq 10, per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona e di mq. 14 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestre apribili.

L'alloggio monostanza, per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, per due persone.

Gli alloggi debbono essere dotati di impianti di riscaldamento.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18°C e i 20°C; deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitativi e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione di alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala, ripostiglio, debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna

medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Per gli edifici compresi nell'edilizia pubblica residenziale occorre assicurare, sulla base di quanto sopra disposto e dei risultati e sperimentazioni razionali, l'adozione di dimensioni unificate di finestre, e quindi, dei relativi infissi.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che consentano di non fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

E' comunque da assicurare, in ogni caso, l' aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.

Il "posto di cottura" eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fondali.

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ciascun alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

I materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

All'uopo, per una completa osservanza di quanto sopra disposto occorre far riferimento ai lavori ed agli standards consigliati dal Ministero dei Lavori Pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

Sono abitabili i vani sottotetto che rispondono ai requisiti previsti nell'articolo precedente, fatta eccezione per l'altezza media minima che potrà invece essere di m 2,70.

Non sono abitabili, ma possono essere agibili con scala, i vani sottotetto che non rientrando nella superficie utile lorda delle costruzioni (S.U.L.) come definita dall'Art. 18 del R.E.C., non rientrano nel computo del volume della costruzione purchè rispettino le seguenti caratteristiche e prescrizioni: altezza al perimetro misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura non superiore a mt. 1,20; altezza al colmo misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura non superiore a mt. 3,00; pendenza delle falde di copertura non superiore al 35%; superficie complessiva di illuminazione ed areazione non superiore ad 1/100 della superficie di calpestio ossia mq. 0,40 di superficie trasparente ogni 40 mq. di pavimento con dimensione massima dei serramenti o lucernari di mq. 0,40. Dette prescrizioni devono essere rispettate sia per il sottotetto formato da locale unico e sia per i locali che dividono il sottotetto in parti a differente sezione verticale. I sottotetti di cui sopra (equiparati per definizione a quelli agibili) possono essere serviti anche da scale fisse. Tutti i vani sottotetto aventi caratteristiche diverse da quelle sopra riportate debbono perciò essere computati nel volume edificabile.

Nei sottotetti preesistenti alla data di adozione del P.R.G.C., realizzati legittimamente con sagoma, volume e superficie conformi al progetto autorizzato è sempre consentito, ferme restando le prescrizioni di altezza contenute nella L.R. 6/8/98 n. 21, e le destinazioni d'uso della zona, ricavare, con adattamenti ed opere murarie interne, locali da utilizzare a fini abitativi, nei limiti in cui non venga assolutamente alterata l'altezza della copertura preesistente.

Per quanto non indicato nel precedente comma, per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, valgono tutte le prescrizioni di cui alla sopracitata L.R. 6/8/98 n. 21 ed all'Art. 13 della L.R. n. 20 del 14.07.2009.

- ART. 36 - Bassi fabbricati

Sono considerate bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per una 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 e non nel volume edificabile.

- ART. 37 - Strade private e pubbliche

La formazione di nuove strade private aperte al pubblico transito e strade pubbliche, che servono più di un edificio o più di un lotto fabbricabile, deve inserirsi nei programmi di attuazione e negli strumenti urbanistici esecutivi che ne dovranno fissare le caratteristiche.

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

La larghezza non potrà comunque essere inferiore a mt. 4 per le strade private aperte al pubblico transito e ml. 5,00 per quelle pubbliche.

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. 38 - 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 opportunamente l'area dell'arretramento, a non formare frontespizi nudi, oppure a sistemare quelli che rimangono eventualmente scoperti.

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

(V2 ad) - ART. 39 - 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.

Per l'edificazione nelle zone residenziali di completamento e di espansione 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.P.R. 16.12.1992, n. 495 e 26.4.1993, n. 147.

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

Nelle fasce di rispetto stradali è consentito 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, convenzione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole.

Agli edifici rurali ad uso residenziale e non, 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. 40 - 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 20 mc. di costruzione.

(V2 ad) - ART. 41 - 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 una zoccolo in muratura di mattoni o in calcestruzzo di altezza non superiore a mt. 0,50 dal suolo, sormontato da rete metallica o da cancellata metallica, tali da consentire il massimo di visibilità trasversale.

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

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

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 26.4.1993, n. 147.

Al di fuori dei centri abitati, lungo le strade provinciali, deve essere previsto un arretramento degli accessi carrai non inferiori a 5 m. dal ciglio stradale.

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

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

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

(V2 ad) - ART. 42 - Fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e canali

Nelle fasce di rispetto dei fiumi, torrenti, canali e corsi d'acqua ogni trasformazione urbanistico-edilizia è vincolata al rispetto delle norme dell'art. 29 della Legge Regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i. e dell'art. 1 della Legge Galasso n. 431 del 8.8.1985

Nelle fasce di rispetto fluviale definite dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali del bacino del Po, ai sensi della Legge 18.5.1989, n. 183 e s.m.i. approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 24.7.1998 si applicano le Norme di Attuazione del P.S.F.F. medesimo.

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 viene individuata, lungo le sponde dei fiumi, torrenti e canali non arginati, una fascia di rispetto pari a 100 m e pari a m 25 dal piede esterno degli argini maestri per fiumi, torrenti e canali arginati, entro la quale è vietata ogni nuova edificazione, mentre sono ammessi interventi edilizi diretti esclusivamente volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ristrutturazione edilizia senza aumento della volumetria, degli edifici esistenti, oltre agli interventi e le utilizzazioni di cui al 3° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77.

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

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

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.

- ART. 43 - 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

(V.P.11) - ART. 44 - Natura delle previsioni del P.R.G.C.
Poteri di deroga

Le previsioni di Piano hanno natura precettiva e vincolante. Sono sempre possibili lievi modificazioni che, in sede di verifica di compatibilità, si rendessero necessarie per consentire l'applicazione tecnica del Piano. Sono, inoltre, sempre possibili adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo che in sede di formazione si rendessero necessari per consentire l'attuazione del P.R.

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 e del Regolamento Edilizio esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di

interesse pubblico, nei limiti e con l'osservanza delle procedure di cui all'art. 16 della Legge 6/8/1967 n. 765.

Qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio della concessione in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipulazione di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse e contenente i vincoli cui i privati dovranno attenersi per la modificazione di tale destinazione, che comunque dovrà coincidere con una finalità fatta propria dal Comune o assunta come tale.

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. 45 - Entrata in vigore del P.R.G.

Il P.R.G. entrerà in vigore dopo l'approvazione, con deliberazione della Giunta Regionale, e da tale data, rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esso.

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

- ART. 46 - 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.

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

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

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

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

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

- ART. 46 bis - Formazione Commissione igienico-edilizia

La Commissione igienico edilizia è composta da:

- Il Sindaco o un assessore da lui delegato con funzioni di Presidente;
- L'Ufficiale Sanitario o dal rappresentante dell'U.S.S.L. locale;
- Il Tecnico Comunale o in mancanza di questo da un consulente della Amministrazione Comunale, senza diritto di voto;
- Il Comandante dei VV.FF. od un suo delegato, ai sensi dell'Art. 33 L.N. 27.12.1941 n. 1570;
- N. 5 membri elettivi nominati dal Consiglio Comunale di cui n. 2 scelti tra persone che abbiano competenza tecnica, ambientale o amministrativa in materia di edilizia ed urbanistica laureati in architettura o ingegneria iscritti entrambi ai rispettivi ordini professionali.

Sono ritenuti dimissionari quei membri elettivi che, senza giustificazioni risultano assenti a più di tre riunioni consecutive della Commissione.

Il parere della Commissione è solamente consultivo; essa è chiamata ad esprimersi:

- a) sulla gestione ed attuazione del P.R.G.;
- b) sui progetti di Piani Urbanistici Esecutivi;
- c) sull'inserimento nel territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificarlo;
- d) sul rinnovo di concessioni o autorizzazioni;
- e) sulle opere pubbliche del Comune;
- f) su tutte le opere di trasformazione esterna, di rivestimento e colore di edifici esistenti, pubblici o privati, qualunque destinazione abbiano.

APPENDICE

CAPITOLO V

PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

(V.P.11) - ART. 47 - Superficie territoriale (St) (Come Art. 22 del R.E.C. vigente)

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

(V.P.11) - ART. 48 - 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 [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

(V.P.11) - ART. 49 - 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 $[m^3]/[m^2]$.

(V.P.11) - ART. 50 - 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 $[m^3]/[m^2]$.

(V.P.11) - ART. 51 - Superficie coperta della costruzione (Sc) (Come Art. 17 del R.E.C. vigente)

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati $[m^2]$, 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.

(V.P.11) - ART. 52 - 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.

(V.P.11) - ART. 53 - Volumetria della costruzione (V) (Come Art. 20 del R.E.C. vigente)

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m^3], 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. 52.

(V.P.11) - ART. 54 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf) (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 spiccato; 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 spiccato 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. 18), 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.

(V.P.11) - ART. 55 - 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. 52.

(V.P.11) - ART. 56 - 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),
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds), è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

(V.P.11) - ART. 56 bis - Superficie utile lorda della costruzione (Sul) (Come Art. 18 del R.E.C. vigente)

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], 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.

(V.P.11) - ART. 56 ter - Superficie utile netta della costruzione (Sun) (Come Art. 19 del R.E.C. vigente)

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], 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 NOVELLO**

AREA EDIFICATA DI ORIGINE ANTICA DI RECUPERO AMBIENTALE C.S.

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 1
--------------------------------------	---------------------------------	------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	27.740
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	15.300
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	10.346
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	50.013
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	1,80
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	3,27

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: -P. di R. ex Art.41/bis L.R.56/77 e s.m.i.
-P.P.E. ex Artt. 38 e seguenti L.R. 56/77 e s.m.i.

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)		esistente
Dm (distanza min. dal confine)	m	esistente
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	esistente
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	esistente

INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi sono ammessi con la contestuale osservanza della planimetria di progetto - Tav. 18/V₂ e gli artt.10-11-12 N.T.A.

LE AREE LIBERE SONO INEDIFICABILI.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA R.E.1

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 2
--------------------------------------	---------------------------------	------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	16.135
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	14.745
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	4.535
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	24.740
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	1,53
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	1,68

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piano di Recupero ex Art.41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.

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)		esistente
Dm (distanza min. dal confine)	m	esistente
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	esistente
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	esistente

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Artt. 10 - 13 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA R.E.4

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 3/VP ₁₈
--------------------------------------	---------------------------------	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	20.290
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	15.610
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.547
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	15.209
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,749
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,97

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piano di Recupero ex Art.41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.

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)		esistente (°)
Dm (distanza min. dal confine)	m	esistente
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	esistente
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	esistente

(°) Ad eccezione dell'ampliamento di tettoia per una maggior superficie coperta di mq. 50 sull'area al Foglio catastale n. 11 mappale 1161 introdotto con Variante Parziale n. 18.

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Artt. 10 - 13 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA R.E.5

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 4/VP ₁₉
--------------------------------------	---------------------------------	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	9.355
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	7.770
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	2.275
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	10.240
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	1,09
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	1,31
SUPERFICIE FONDIARIA NUOVO LOTTO LIBERO EDIFICABILE introdotto dalla Variante Parziale n. 11 e con Variante Parziale n. 18 (mq. 920):			
		stralciato e ricondotto a spazio pubblico in progetto (°)	

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: - Piano di Recupero ex Art.41/bis L.R. 56/77
e s.m.i. (Non più necessario).
- Progetto di iniziativa pubblica.

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 ciglio stradale)	m	esistente

(°) Il lotto di mq. 920 di proprietà Comunale con cubatura edificabile di mc. 920, è stato stralciato con la Variante Parziale n. 19 e condotto a spazi pubblici "a verde" o "a parcheggio" in progetto.

INTERVENTI AMMESSI:
Vedi Artt. 10 - 13 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA R.E.6

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: FRAZ. MORIGLIONE	TABELLA N. 5
--------------------------------------	--	------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	8.800
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	8.800
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.658
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	9.119
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	1,03
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	1,03

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piano di Recupero ex Art.41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.

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)		esistente
Dm (distanza min. dal confine)	m	esistente
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	esistente
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	esistente

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Artt. 10 - 13 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA R.E.7

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: FRAZ. PANEROLE	TABELLA N. 6/VP ₂₀
--------------------------------------	--------------------------------------	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	14.796
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	11.436
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	2.185
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	11.905
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,80
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	1,04

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piano di Recupero ex Art.41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.

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)		esistente
Dm (distanza min. dal confine)	m	esistente
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	esistente
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	esistente

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Artt. 10 - 13 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA R.E.8

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO (IN SOSTITUZIONE AREA A.E.A.3)	TABELLA N. 6 bis/VP ₁₉
--------------------------------------	---	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	5.545
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	4.180
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	come da P.E.C. attuato
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	come da P.E.C. attuato
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Non richiesti.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	esistente
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	esistente
H (altezza massima)	m	come da P.E.C. attuato
Rc (rapporto di copertura)		come da P.E.C. attuato
Dc (distanza min. dal confine)	m	5,00
D (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	come da P.E.C. attuato

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Artt. 10 - 13 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.2

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 7/VP ₁₈
--------------------------------------	---------------------------------	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	26.410
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	22.400
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	2.344
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	13.030
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,49
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,58
SUPERFICIE LOTTI LIBERI		mq	6.050
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO F.LLI PASSONE introdotto con V.P.11		mq	3.040
AMPLIAMENTO SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO F.LLI PASSONE con V.P.15		mq	600
VOLUME AUTORIZZABILE NUOVO LOTTO F.LLI PASSONE		mc.	2.128
CUBATURA FABBRICATO F.LLI PASSONE introdotto nel lotto con V.P.15		<u>mc</u>	<u>930</u>
CUBATURA TOTALE AUTORIZZABILE LOTTO F.LLI PASSONE con V.P.15		<u>mc.</u>	<u>3.058</u>
CUBATURA AUTORIZZABILE SU NUOVO LOTTO INTRODOTTO CON VP18		mc.	371

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: - P. di R. ex Art.41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.
- Obbligo di P.E.C. per lotto F.lli PASSONE di superficie fondiaria 3.040 + 600 = mq. 3.640

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	esistente
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	0,85 ^(°) ^(°°) ^(°°°)
Iff (indice di densità edilizia fond. per ricostruzioni)	mc/mq	esistente
H (altezza massima)	m	6,00
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 ciglio strada comunale)	m	5,00

- (°) Indice di densità fondiaria nuovo lotto 0,70 mc/mq. introdotto con V.P.11.
 (°°) Elevato per il lotto ampliato di mq. 900 con Variante Parziale n. 13 di proprietà Boasso a 0,867 mc/mq.
 (°°°) Indice di densità territoriale nuovo lotto introdotto con VP18: 0,70 mc/mq. derivante da P.E.C. area A.E.A₃.

INTERVENTI AMMESSI:
Vedi Artt. 10 - 14 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.₃

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 8/VP ₂₂
--------------------------------------	---------------------------------	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	2.400	2.000
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	2.400	2.000
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	168	
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	924	
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,46	
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,46	
SUPERFICIE LOTTO LIBERO (STRALCIATO)		mq	400	(^o)

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: P. di R. ex Art.41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	esistente	
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	0,85	(stralciato)
Iff (indice di densità edilizia fond. per ricostruzioni)	mc/mq	esistente	
H (altezza massima)	m	8,00	
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 ciglio stradale)	m	5,00	
Volumetria aggiuntiva	mc	340	

~~(^o) Lotto di mq. 400 stralciato con la Variante Parziale n. 13.~~

INTERVENTI AMMESSI:

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

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.4

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 9/VP ₁₂
--------------------------------------	---------------------------------	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	6.130
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	5.480
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	810
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	2.310
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,38
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,42
SUPERFICIE LOTTO LIBERO		mq	900

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: P. di R. ex Art.41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	esistente
If (indice di densità edilizia fondiaria lotti liberi)	mc/mq	0,85
Iff (indice di densità edilizia fond. per ricostruzioni)	mc/mq	esistente
H (altezza massima)	m	8,00
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 ciglio stradale)	m	5,00

INTERVENTI AMMESSI:

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

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.₅

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: FRAZ. PANEROLE	TABELLA N. 10/VP ₂₀
--------------------------------------	--------------------------------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	10.534
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	8.098
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	634
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	3.402
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,42
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,55
SUPERFICIE LOTTO LIBERO		mq	1.400

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: P. di R. ex Art.41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	esistente
If (indice di densità edilizia fondiaria lotti liberi)	mc/mq	0,85
Iff (indice di densità edilizia fond. per ricostruzioni)	mc/mq	esistente
H (altezza massima)	m	8,00
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 ciglio stradale)	m	5,00

INTERVENTI AMMESSI:

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

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.₆

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 11/VP ₁₂
--------------------------------------	---------------------------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	20.065
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	19.175
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.886
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	9.137
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,45
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,47
SUPERFICIE LOTTO LIBERO VIGENTE		mq	710
SUPERFICIE LOTTO LIBERO DI VARIANTE PARZIALE N. 12		mq	1.450

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: P. di R. ex Art.41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	esistente
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	0,85 (°)
Iff (indice di densità edilizia fond. per ricostruzioni)	mc/mq	esistente
H (altezza massima)	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dc (distanza min. dal confine)	m	5,00
D (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Dsc (distanza min. ciglio strada comunale)	m	5,00
Dsp (distanza min. ciglio strada provinciale)	m	10,00

(°) Ridotto a 0,70 mc/mq. per il nuovo lotto di Variante Parziale n. 12 in Via Palaretta.

INTERVENTI AMMESSI:

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

Per l'edificazione del nuovo lotto libero di mq. 1.450 dovranno essere utilizzati gli accessi esistenti lungo la strada Provinciale.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.7

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 12/VP ₁₇
--------------------------------------	---------------------------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	12.250
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	11.130
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.435
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	6.822
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,57
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,61
SUPERFICIE LOTTO LIBERO		mq	2.875 (°)

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: P. di R. ex Art.41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	esistente
If (indice di densità edilizia fondiaria lotto libero)	mc/mq	0,85
If f (indice di densità edilizia fond. per ricostruzioni)	mc/mq	esistente
H (altezza massima)	m	8,00
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 ciglio stradale)	m	5,00
Dsp (distanza min. ciglio strada prov.le)	m	10,00

(°) L'edificazione del lotto libero è vincolata alla monetizzazione a favore del Comune dell'area a spazi pubblici in progetto per mq. 315 stralciati con la Variante Parziale n. 17.

INTERVENTI AMMESSI:

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

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.8

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 13/VP ₂₂
--------------------------------------	---------------------------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	13.760
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	11.025
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	2.085
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	11.530
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	1,04
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,83
SUPERFICIE LOTTO LIBERO VIGENTE		mq	960
SUPERFICIE LOTTO LIBERO INTRODOTTO CON VP19		mq	750

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: P. di R. ex Art.41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	esistente
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	0,85
Iff (indice di densità edilizia fond. per ricostruzioni)	mc/mq	esistente
H (altezza massima)	m	8,00
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 ciglio stradale)	m	5,00

INTERVENTI AMMESSI:

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

Per il fabbricato produttivo in area impropria evidenziato sulla Tav. 17/VP₁₁ "Planimetria di Progetto III" nel Capoluogo in area R.C.8 di proprietà Anselma Roberto. Valgono le norme ed i limiti riportati all'Art. 14 integrato con la Variante Parziale n. 11 e con la **Variante Parziale 22.**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.9

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: LOC. SAN GRATO	TABELLA N. 13bis/VP₂₂
--------------------------------------	--------------------------------------	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	1.200
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	1.200
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	0
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	0
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0
SUPERFICIE LOTTO LIBERO VIGENTE		mq	0
SUPERFICIE LOTTO LIBERO INTRODOTTO CON VP22		mq	1.200

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	/
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	0,666
Iff (indice di densità edilizia fond. per ricostruzioni)	mc/mq	/
H (altezza massima)	m	8,00
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 ciglio stradale)	m	10,00 dal confine stradale della SP58

Volumetria aggiuntiva **mc** **800**

INTERVENTI AMMESSI:

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

La progettazione dell'edificio residenziale dovrà prevedere idonea documentazione tecnica la fine di dimostrare il rispetto delle disposizioni in materia acustica e altresì dovrà essere prevista un'area verde di separazione (quinta alberata) sul lato verso l'attività produttiva

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO DA ATTUARE CON P.E.C. A.E.1

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 14/VP ₁₁
--------------------------------------	---------------------------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	5.280
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	4.490
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	-
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: P.E.C. ex Art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	0,55
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	0,85
H (altezza massima)	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)		1/4
Dc (distanza min. dal confine)	m	5,00
D (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	5,00

NOTA: Il P.E.C. dovrà prevedere nell'area una dotazione di parcheggi, strade e verde attrezzato pari al 15% della superficie territoriale.

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

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO DA ATTUARE CON P.E.C. A.E.₂

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 15/VP ₁₁
--------------------------------------	---------------------------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	8.940
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	7.600
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	-
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: P.E.C. ex Art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	0,55
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	0,85
H (altezza massima)	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)		1/4
Dc (distanza min. dal confine)	m	5,00
D (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	5,00

NOTA: Il P.E.C. dovrà prevedere nell'area una dotazione di parcheggi, strade e verde attrezzato pari al 15% della superficie territoriale.

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

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO DA ATTUARE CON P.E.C. A.E.₃

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 16/VP ₁₈
--------------------------------------	---------------------------------	--

AREA STRALCIATA
CONVERTITA IN AREA AGRICOLA CON VARIANTE PARZIALE N. 18

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA RESIDENZIALE IN ATTUAZIONE A.E.A.₁

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 17
--------------------------------------	---------------------------------	-------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	8.160
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	6.940
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	-
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: P.E.C. ex Art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	
H (altezza massima)	m	come da
Rc (rapporto di copertura)		P.E.C.
Dm (distanza min. dal confine)	m	approvato
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	

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

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA RESIDENZIALE IN ATTUAZIONE A.E.A.₂

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 18/VP ₁₉
--------------------------------------	---------------------------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	25.390
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	18.476
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.436
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	5.346
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,21
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,29

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: P.E.C. ex Art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i. Sono consentiti nuovi P.E.C. o Varianti al P.E.C. per il completamento dell'area anche estesi a due sub-ambiti come riportati sulla Tav.17/VP₁₈ di Variante Parziale n.18 secondo le due proprietà interessate. Non costituisce Variante al P.E.C. la monetizzazione a favore del Comune dell'area a spazi pubblici in progetto per mq. 2.950 ricompresa nel 1° ambito di P.E.C. completamente attuato (°).

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	come da P.E.C. approvato (°)
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	" " " "
H (altezza massima)	m	" " " "
Rc (rapporto di copertura)		" " " "
Dm (distanza min. dal confine)	m	" " " "
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	" " " "
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	" " " "

(°) La cubatura edificabile secondo il P.E.C. approvato originario è ridotta di mq. 450x0,70 mc/mq. = 315 mc. per riduzione della superficie territoriale di mq. 450

(°) Con la Variante Parziale n. 19 è consentita la monetizzazione di una porzione di 2.950 a favore del Comune e sua conversione in area agricola inedificabile come definito allo Art. 15 N.T.A.

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

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA RESIDENZIALE IN ATTUAZIONE A.E.A.₃

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 19/VP ₁₉
--------------------------------------	---------------------------------	--

AREA STRALCIATA E DENOMINATA R.E.₈
con stessa superficie territoriale e stessa superficie fondiaria della ex area A.E.A.₃

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA RESIDENZIALE TURISTICA DI NUOVO IMPIANTO DA ATTUARE CON *P.d.C* A.E.T.

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE - TURISTICA	UBICAZIONE: TERRITORIO COMUNALE LOCALITA' GRIMALDI	TABELLA <i>N. 19bis/V P₂₁</i>
--	---	---

SUPERFICIE TERRITORIALE area A.E.T.:	(St)	mq	44.558
Superficie territoriale porzione A.E.T. ₁	St	mq	18.201
Superficie territoriale porzione A.E.T. ₂	St	mq	9.365
Superficie territoriale porzione A.E.T. ₃	St	mq	16.992
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	-
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

Modalità d'intervento : Permesso di costruire diretto

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale) complessivo mc/mq 0,529 La volumetria consentita complessivamente non potrà comunque essere superiore alla capacità edificatoria vigente pari a mc. 23.565,8

H (altezza massima) m vedi art.15 ter

Rc (rapporto di copertura): ½ per A.E.T.2 ; ½ per A.E.T.1 e A.E.T.3

Dm (distanza min. dal confine) m 5,00 (*)

Df (distanza min. dai fabbricati) m 10,00 (*)

Ds (distanza min. dal -confine stradale pubblico/uso pubblico) m 6,00

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

(*)= vedi art.15 ter, c.13

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE TURISTICO A.T.₁

DESTINAZIONE: TURISTICA	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 20
-----------------------------------	---------------------------------	-------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	1.400
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	1.400
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	-
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione diretta.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	0,80
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	1,00
H (altezza massima)	m	8,00
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 ciglio stradale)	m	5,00

Vedi Art. 15 bis N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA PER ATTREZZATURE TURISTICO-ALBERGHIERE ESISTENTI A.T.₂

DESTINAZIONE: TURISTICA	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 21
-----------------------------------	---------------------------------	-------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	7.900
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	7.900
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.820
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	16.900
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	2,14
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	2,14

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: P.di R. ex Art. 41/bis L.R. 56/77 e s.m.i.
P.P.E. ex Art. 38 e seguenti L.R. 56/77 e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	2,50
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	2,50
H (altezza massima)		10,00
Rc (rapporto di copertura)		1/3
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	5,00

Vedi Art. 15 bis N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE TURISTICO A.T.3

DESTINAZIONE: TURISTICA	UBICAZIONE: F.NE PANEROLE	TABELLA N. 22/VP ₁₀
-----------------------------------	-------------------------------------	--

AREA STRALCIATA

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE TURISTICO A.T.4

DESTINAZIONE: TURISTICA	UBICAZIONE: STRADA PROVIN.MONFORTE-BAROLO	TABELLA N. 23
-----------------------------------	---	-------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	6.250
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	6.250
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	190
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	1.140
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,18
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,18

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione diretta.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	0,50
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)		1/4
Dm (distanza min. dal confine)	m	h fabbricato e mai inferiore a mt. 5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	10,00

Vedi Art. 15 bis N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE TURISTICO A.T.₅

DESTINAZIONE: TURISTICA - RICETTIVA	UBICAZIONE: EX AGROTURISMO "IL NOCCIOLETO" VIA CROSA	TABELLA N. 23bis/VP ₁₉
---	---	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	3.450
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	3.450
SUPERFICIE COPERTA TURISTICA-RICETTIVA	(Sc)	mq	290
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	1.740
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,50
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,50

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione diretta (ora permesso di costruire) (°).

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

If (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	-
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	1,00
H (altezza massima)	m	8,00
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 ciglio strada Comunale)	m	20,00

(°) La porzione di nuova area A.T.₅ introdotta con la Variante Parziale n. 19, ricompresa in Classe geologica IIIb, è inedificabile e concorre come superficie fondiaria alla cubatura edificabile da realizzare nell'ambito delle aree di Classe geologica II.

Vedi Art. 15 bis N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE TURISTICO A.T.₅

DESTINAZIONE: TURISTICO - RICETTIVA	UBICAZIONE: TERRITORIO COMUNALE - LOCALITA' GRIMALDI	TABELLA N. 23bis/VP₂₁
---	---	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	5.860
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	-
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	-
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

Modalità d'intervento : Permesso di costruire diretto

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	0,78
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	vedi art.15ter
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- confine stradale pubblico/uso pubblico) m		6,00

Vedi Art. 15 ter N.T.A.

(*)=vedi art.15 ter, c.10

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA PER VERDE ATTREZZATA PER IL GIOCO DEL GOLF

DESTINAZIONE: TURISTICO - SPORTIVA	UBICAZIONE: TERRITORIO COMUNALE - LOCALITA' GRIMALDI	TABELLA <i>N. 23ter/VP₂₁</i>
--	---	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	236.481 + 16.202 = 252.683
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	-
SUPERFICIE SPECCHI D'ACQUA		mq	14.811
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	-
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

MODALITA' DI INTERVENTO: Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.49 L.R. n.56/77 e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	*
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	*
H (altezza massima)	m	3,00
Rc (rapporto di copertura)		*
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal confine stradale pubblico/uso pubblico) m		6,00
Ds*(distanza min. dal confine stradale di Strada Bergera)	m	10,00

* Vedi art.15 ter , c.2, terza alinea

Vedi Art. 15 ter N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA DESTINATA AD INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI ESISTENTE E DI
COMPLETAMENTO P.E.₁

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: STRADA STATALE NARZOLE-MONTEZEMOLO	TABELLA N. 24/VP ₁₂
-----------------------------	--	---------------------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	34.010
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	33.400
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	5.270
SUPERFICIE PER ATTREZZATURE FUNZIONALI	(Saf)	mq	-

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione diretta.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	-
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)		1/2 (°)
Dc (distanza min. dal confine)	m	h fabbricato e mai inferiore a mt. 5,00 (°)
D (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	10,00 (°°)

(°) Non applicabile per l'area di proprietà Fissore Domenico s.r.l. al F. 12 mappali 56 - 57 - 180 e 286 ed al F.15 mappali 313 e 365m a cui è consentito l'apporto di nuova area coperta per mq 350 e una distanza dai confini di proprietà pari a mt. 5,00. Si intendono stralciati i limiti di distanza per l'edificazione dalla linea dei binari ferroviari in quanto smantellati e l'area del sedime F.F.S.S. è in procinto di passare in proprietà del Comune. Non applicabile per il nuovo apporto di superficie coperta di mq. 400 consentito dalla Variante Parziale n. 12.

(°°) Ridotta a mt. 5,00 dalla strada Comunale per l'intervento di superficie coperta di mq. 350 introdotto con la precedente Variante Parziale n. 11.

Vedi Artt. 16 - 17 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA DESTINATA AD INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI ESISTENTE E DI
COMPLETAMENTO P.E.2

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: S.GRATO-STRADA PROV. MONCHIERO-BAROLO	TABELLA N. 25/VP ₁₉
-----------------------------	---	---------------------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	23.240
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	22.330
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.960
SUPERFICIE PER ATTREZZATURE FUNZIONALI	(Saf)	mq	-
NUOVO LOTTO EDIFICABILE PER FABBRICATO RESIDENZIALE (1^ CASA) IN AREA IMPROPRIA P.E.2.:		mq	2.200 (°)

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione diretta (ora permesso di costruire) (°).

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	-
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	8,00 (°)
Rc (rapporto di copertura)		1/2 (°°)
Dc (distanza min. dal confine)	m	h fabbricato e mai inferiore a mt. 5,00
D (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	10,00

(°) Altezza massima ridotta a mt. 6,50 per il fabbricato abitativo da realizzare "una tantum" per una cubatura di mc. 600 in area P.E.2. previsto dalla Variante Parziale n. 19 evidenziato sulla Tav. 16/VP₁₉ "Assetto del territorio Comunale (1:5.000)".

(°°) Ridotto a 1/10 per il nuovo fabbricato abitativo.

Vedi Artt. 16 - 17 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA DESTINATA AD INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI ESISTENTE E DI
COMPLETAMENTO P.E.₃

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 26
------------------------------------	---------------------------------	-------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	1.325
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	1.325
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	162
SUPERFICIE PER ATTREZZATURE FUNZIONALI	(Saf)	mq	-

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione diretta.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dm (distanza min. dal confine)	m	h fabbricato e mai inferiore a mt. 5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	10,00

Vedi Artt. 16 - 17 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA DESTINATA AD INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI ESISTENTE E DI
COMPLETAMENTO P.E.4

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 27
------------------------------------	---------------------------------	-------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	4.050
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	4.050
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	710
SUPERFICIE PER ATTREZZATURE FUNZIONALI	(Saf)	mq	-

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione diretta.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dm (distanza min. dal confine)	m	h fabbricato e mai inferiore a mt. 5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	10,00

Vedi Artt. 16 - 17 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA DESTINATA AD INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI ESISTENTE E DI
COMPLETAMENTO P.E.5

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: FRAZ. PANEROLE	TABELLA N. 28/VP ₂₀
------------------------------------	--------------------------------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	1.354
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	1.354
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	273
SUPERFICIE PER ATTREZZATURE FUNZIONALI	(Saf)	mq	-

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione diretta.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dm (distanza min. dal confine)	m	h fabbricato e mai inferiore a mt. 5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	5,00

Vedi Artt. 16 - 17 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA DESTINATA AD INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI ESISTENTE E DI
COMPLETAMENTO P.E.6

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: ZONA FONDOVALLE	TABELLA N. 29/VP ₂₀
------------------------------------	---------------------------------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	77.510
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	67.490
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	19.880
SUPERFICIE PER ATTREZZATURE FUNZIONALI	(Saf)	mq	12.150

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione previa stipula di atto unilaterale di
impegno 5° comma art. 49 L.R. n. 56/77.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	-
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)		2/3
Dc (distanza min. dal confine)	m	h fabbricato e mai inferiore a mt. 5,00
D (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	10,00

Vedi Artt. 16 - 17 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA DESTINATA AD INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI ESISTENTE E DI
COMPLETAMENTO P.E.7

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: TARDITI SOPRANI - VIA CROSIA	TABELLA N. 29bis/VP ₁₇
------------------------------------	--	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	2.150
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	1.950
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	700
SUPERFICIE PER ATTREZZATURE FUNZIONALI	(Saf)	mq	-

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Permesso di costruire diretto.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dm (distanza min. dal confine)	m	h fabbricato e mai inferiore a mt. 5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	7,00

Vedi Artt. 16 - 17 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA DESTINATA AD INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI ESISTENTE E DI
COMPLETAMENTO P.E.8

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: LOCALITA' SACCATI	TABELLA N. 29tris/VP ₁₃
------------------------------------	---	--

AREA STRALCIATA CON VARIANTE PARZIALE N. 13

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA DI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO A.I.

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: STRADA PROVIN.MONCHIERO-BAROLO	TABELLA N. 30/VP ₈
------------------------------------	--	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	7.200
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	5.800
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	780
RAPPORTO DI COPERTURA FOND. ESISTENTE	(Rcfe)		1/8
SUPERFICIE PER ATTREZZATURE FUNZIONALI	(Saf)	mq	1.400

MODALITA' DI INTERVENTO: Concessione singola (ora permesso di costruire diretto).

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dm (distanza min. dal confine)	m	h fabbricato e mai inferiore a mt 5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio strada provinciale)	m	7,50
Ds (distanza min. dal ciglio strada comunale)	m	5,00

Sono ammesse nuove costruzioni ad esclusiva destinazione artigianale nonchè la residenza per il titolare o il personale di custodia.

Vedi Artt. 16 - 18 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO P.I.₁

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: ZONA FONDOVALLE	TABELLA N. 31
------------------------------------	---------------------------------------	-------------------------

AREA STRALCIATA

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO P.I.₂

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: ZONA FONDOVALLE	TABELLA N. 32
------------------------------------	---------------------------------------	-------------------------

AREA STRALCIATA

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO P.I.3

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: ZONA FONDOVALLE	TABELLA N. 33/VP ₁₉
------------------------------------	---------------------------------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	56.375
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	56.375
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	8.870

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: P.E.C. ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	-
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	8,00*
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dc (distanza min. dal confine)	m	H fabbricato e mai inferiore a m 5
D (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	20,00

Vedi Artt. 16 - 19 N.T.A.

* Salvo eventuali sovrastrutture tecniche (silos) documentatamente necessarie all'allevamento industriale di bovini ed al mangimificio da riattivare nell'apposito ambito evidenziato sulla tavola 19/VP₉ "Assetto delle aree produttive".

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA PRODUTTIVA (P.R.)

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: ZONA FONDOVALLE	TABELLA N. 34/VP ₁₉
-----------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	43.153
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	34.523
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	-

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione diretta previa approvazione di P.E.C. e previa approvazione della Variante al P.E.C. di cui alla convenzione stipulata il 13.02.2002 e previa approvazione varianti al P.E.C. successive. Ultima Variante approvata con D.C.C. n. 4 del 27.03.2011 (°°°°)..

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	-
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima fabbricati)	m	8,50 (°°)
Rc (rapporto di copertura)		0,60 (°°°)
Dc (distanza min. dal confine)	m	5,00 (°)
D (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	20,00

(°) Non applicabile dal confine di P.E.C. quando la proprietà confinante fuori P.E.C. è la medesima proprietà del lotto di P.E.C.

(°°) Detta altezza può essere superata sino alla massima altezza di mt. 13,50 per strutture tecniche O contenitori di impianti funzionali all'attività insediata che per esigenze documentate siano indispensabili all'espletamento del ciclo produttivo e per tralicci o torre portanti insegne pubblicitarie.

(°°°) Ridotto a 0,40 per i lotti (1) (2) (3) (4) individuati in cartografia di superficie fondiaria rispettivamente di mq. 3.325, mq. 3.318, mq. 3.084 e mq. 3.585 come da P.E.C. approvato con D.C.C. n. 4 del 27.03.2011.

(°°°°) Per la monetizzazione di parte degli spazi funzionali prevista con la Variante Parziale n. 19 valgono le disposizioni riportate all'Art. 19 bis N.T.A. della suddetta Variante Parziale n. 19.

Vedi Artt. 16 - 19bis N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO - CASA DI RIPOSO

DESTINAZIONE: CASA DI RIPOSO	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 35
--	---------------------------------	-------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	1.940
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	-
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	312
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	2.050
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	1,05
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	2,20
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	esistente e comunque < ml 8,00	
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dm (distanza min. dal confine)	esistente o ml 5,00	
Df (distanza min. dai fabbricati)	esistente	
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	esistente ed in caso di nuova edificazione pari a ml 5,00	

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSI: Vedi art. 9 bis N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREE DESTINATE AD ATTIVITA' ESTRATTIVE

DESTINAZIONE: ESTRATTIVA	UBICAZIONE: TERRITORIO COMUNALE	TABELLA N. 36
------------------------------------	---	-------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	117.770
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	117.770
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	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	-
Rc (rapporto di copertura riferiti al lotto singolo)		1/3
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	10,00

Vedi Artt. 16 - 19 N.T.A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L.R. n. 69 del 22.11.1978 "Coltivazione di cave e torbiere".

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

NUCLEI RURALI

DESTINAZIONE: RURALE	UBICAZIONE: TERRITORIO COMUNALE	TABELLA N. 37/VP₂₂
--------------------------------	---	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	131.109	124.840
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	127.849	121.580
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	21.560	20.922
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	118.694	114.866
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,91	0,92
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,93	0,94
SUP. LOTTO LIBERO PER RESIDENZA EXTRA- AGRICOLA		mq		

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	Vedi Art. 22 N.T.A.
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	8,00
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 (distanza min. dal ciglio stradale)	m	5,00

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSE:

Vedi Art. 22 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI NOVELLO**

AREE AGRICOLE

DESTINAZIONE: RURALE	UBICAZIONE: TERRITORIO COMUNALE	TABELLA N. 38/VP₂₁
--------------------------------	---	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	10.240.366
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	9.745.675
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	21.910
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	121.525
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,01
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,01

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	Vedi Art. 20 N.T.A.
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	8,00
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 ₁ (distanza min. dal ciglio strade vicinali salvo prescrizioni Legge Codice Stradale)	m	5,00
Ds ₂ (distanza min. dal ciglio strade statali, provinciali, comunali, ferrovie)		Vedi Artt.39-42 N.T.A.

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSE:

Vedi Artt. 20 - 21 - 23 N.T.A.

INDICE

CAPITOLO I		Pag. 2
<u>NORME GENERALI</u>		Pag. 2
- ART. 1 -	Oggetto delle norme di attuazione	Pag. 2
- ART. 2 -	Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale	Pag. 2
- ART. 3 -	Concessione edificatoria	Pag. 4
- ART. 4 -	Campo di applicazione della concessione	Pag. 5
- ART. 5 -	Interventi soggetti ad autorizzazione	Pag. 7
- ART. 6 (V.P.19) -	Prescrizioni generali per gli interventi edilizi	Pag. 9
CAPITOLO II		Pag. 16
<u>CLASSI E CARATTERISTICHE DI INTERVENTO</u>		Pag. 16
- ART. 7 -	Classi di destinazione d'uso del territorio	Pag. 16
- ART. 8 (V.P.1) -	Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale	Pag. 17
- ART. 9 (V.P.11) -	Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale	Pag. 18
- ART.9bis(V.P.5) -	Aree per attrezzature di interesse pubblico – casa di riposo ed assistenza per anziani	Pag. 19

- ART. 10 (V.P.11) -	Aree destinate ad usi residenziali	Pag. 21
- ART.11 (V.P.20) -	Area edificata di origina antica di recupero ambientale (C.S.)	Pag. 22
- ART. 12 -	Edifici di interesse storico-ambientale	Pag. 30
- ART.13 (V.P.20) -	Aree residenziali esistenti a capacità insediativa esaurita (R.E.n)	Pag. 31
- ART.14 (V.P.19) -	Aree residenziali esistenti e di completamento (R.C.n)	Pag. 36
- ART.15 (V.P.19) -	Aree residenziali di nuovo impianto in attuazione, con P.E.C. già approvato (A.E.A.n) – Aree residenziali di nuovo impianto da attuare con il P.E.C. (A.E.n)	Pag. 44
- ART.15bis (V.P.19) -	Aree per attrezzature di interesse turistico (A.T.)	Pag. 46
- ART.15ter(V.P.21)-	Area per attrezzature turistico ricettive “GOLF”	Pag. 49
- ART. 16 (V.P.17) -	Aree destinate ad insediamenti produttivi	Pag. 62
- ART. 17 (V.P.19) -	Aree destinate ad insediamenti artigianali e industriali esistenti e di completamento (P.E.n)	Pag. 64
- ART. 18 (V.P.8) -	Area di insediamenti artigianali esistenti che si confermano (A.I.)	Pag. 70
- ART.19 (V.P.11) -	Aree per insediamenti artigianali ed industriali di nuovo impianto (P.I.n)	Pag. 71

- ART.19bis(V.P.19)-	Area produttiva (P.R.) (P.R.1) e (P.R.2)	Pag. 73
- ART.19ter(V.P.11)-	Insedimenti produttivi	Pag. 75
- ART. 20 (V.P.20) -	Aree agricole	Pag. 77
- ART. 21 (V.P.9) -	Allevamenti di bestiame	Pag. 89
- ART. 22 (V.P.20) -	Nuclei frazionali rurali	Pag. 90
- ART. 23 (V.P.14) -	Aree inedificabili e ad edificazione condizionata	Pag. 97
- ART. 24 -	Area destinata ad attività estrattive (Coltivazione di cave e torbiere)	Pag.101
- ART. 25 -	Area di tutela ambientale e di riassetto idrogeologico-inedificabile	Pag. 102
- ART. 26 (V2 ad) -	Strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali	Pag. 102
- ART. 27 -	Attività tollerate nelle zone residenziali	Pag. 103
- ART. 28 (V.P.8) -	Area a vincolo cimiteriale	Pag. 104
- ART. 29 (V2 ad) -	Aree a vincolo idrogeologico	Pag. 104
- ART. 30 -	Aree ferroviarie	Pag. 106
- ART.30bis (V2 ad) -	Eliminazione delle barriere architettoniche	Pag. 106
CAPITOLO III		Pag. 107
<u>NORME GENERALI, PARTICOLARI, TRANSITORIE</u>		Pag. 107

- ART. 31 (<i>V2 ad</i>) - Definizioni edilizie	Pag. 107
- ART. 32 (<i>V.P.17</i>) - Prescrizioni costruttive particolari	Pag. 110
- ART. 33 - Adeguamento dell'altezza dei piani	Pag. 115
- ART. 34 - Definizione di locali abitabili	Pag. 115
- ART. 35 (<i>V.P.13</i>) - Definizione sottotetti abitabili	Pag. 117
- ART. 36 - Bassi fabbricati	Pag. 118
- ART. 37 - Strade private e pubbliche	Pag. 118
- ART. 38 - Costruzioni in arretramento dal filo stradale	Pag. 119
- ART. 39 (<i>V2 ad</i>)- Distanza delle costruzioni dalle strade e distanza in corrispondenza di incroci	Pag. 120
- ART. 40 - Parcheggi privati	Pag. 121
- ART. 41 (<i>V2 ad</i>)- Recinzioni	Pag. 121
- ART. 42 (<i>V2 ad</i>)- Fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e canali	Pag. 123
- ART. 43 - Costruzioni temporanee e campeggi	Pag. 124
 CAPITOLO IV	 Pag. 125
 <u>NORME FINALI</u>	 Pag. 125
- ART. 44 (<i>V.P.11</i>) - Natura delle previsioni del P.R.G. Poteri di deroga	 Pag. 125

- ART. 45 -	Entrata in vigore del P.R.G.	Pag. 126
- ART. 46 -	Vincolo non edificandi dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione	Pag. 126
- ART. 46 bis -	Formazione Commissione igienico-edilizia	Pag. 127
APPENDICE		Pag. 129
CAPITOLO V		Pag. 129
<u>PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI</u>		Pag. 129
- ART. 47 (V.P.11) -	Superficie territoriale (St)	Pag. 129
- ART. 48 (V.P.11) -	Superficie fondiaria (Sf)	Pag. 129
- ART. 49 (V.P.11) -	Indice di densità edilizia territoriale (It)	Pag. 129
- ART. 50 (V.P.11) -	Indice di densità edilizia fondiaria (If)	Pag. 129
- ART. 51 (V.P.11) -	Superficie coperta della costruzione (Sc)	Pag. 130
- ART. 52 (V.P.11) -	Rapporto di copertura massimo (Rc)	Pag. 130
- ART. 53 (V.P.11) -	Volumetria della costruzione (V)	Pag. 130
- ART. 54 (V.P.11)	Altezza dei fronti della costruzione	Pag. 131
- ART. 55 (V.P.11) -	Altezza della costruzione (H)	Pag. 132

- ART. 56 (V.P.11) - Distanza tra la costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)	Pag. 132
- ART.56bis(V.P.11) - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)	Pag. 133
- ART.56ter(V.P.11)- Superficie utile netta della costruzione (Sun)	Pag. 134
<u>TABELLE DI ZONA</u>	Pag. 134