

# CAPITOLO I

## NORME GENERALI

### - ART. 1 - Oggetto delle norme di attuazione

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

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

Il Piano Regolatore Generale viene attuato attraverso:

- strumenti urbanistici esecutivi la cui preliminare approvazione subordina il rilascio 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 programmatorio 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, qualora il Comune intenda redigerlo essendo esonerato dall'obbligo di dotarsi di P.P.A. ai sensi dell'art. 36 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, 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; (P.P.E)
  - 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; (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.

- ART. 2 bis - Elaborati costituenti il Piano Regolatore

Costituiscono gli atti del P.R.G.C. i seguenti elaborati approvati con D.G.R. n. 70-4498 del 10.04.1986:

- Elaborati del progetto definitivo, adottati con D.C.C. n. 18 del 16.02.1982:

Elab. A1 - Relazione illustrativa

Elab. A2 - Norme Tecniche di Attuazione

Elab. A3 - Relazione a commento della carta geolitologica e della carta dei dissesti idrogeologici e delle esondazioni

Relazione geologico-tecnica sulle aree da destinarsi a nuovi insediamenti

Elab. A4 - Relazione sulle osservazioni al Progetto Preliminare

TAV. 1 -	Inquadramento territoriale	Scala 1:25.000
TAV. 2 -	Carta geolitologica	Scala 1:10.000
TAV. 3 -	Carta dei dissesti idrogeologici e delle esondazioni	Scala 1:10.000
TAV. 4 -	Vincolo idrogeologico proposta di modifiche	Scala 1:10.000

TAV. 5 -	Clivometrie	Scala 1:10.000
TAV. 6 -	Uso del suolo	Scala 1:10.000
TAV. 7 -	Infrastrutture	Scala 1:10.000
TAV. 8 -	Viabilità	Scala 1:10.000
TAV. 13 -	Destinazione d'uso - Comune di Roddino	Scala 1:2.000
TAV. 14 -	Condizioni abitative - Comune di Roddino	Scala 1:2.000
TAV. 20 -	Destinazioni d'uso e condizioni abitative - Comune di Roddino	Scala 1:10.000
TAV. 25 -	Servizi del Comune di Roddino	Scala 1:2.000
TAV. 28 -	Vincoli	Scala 1:10.000
TAV. 29 -	Localizzazione delle osservazioni al Progetto Preliminare	Scala 1:10.000
TAV. 31 -	Tavola di piano - Comune di Roddino	Scala 1:5.000
TAV. 36 -	Tavola di piano - Comune di Roddino - Capoluogo	Scala 1:2.000
TAV. 40 -	Piano particolareggiato - Comune di Roddino	Scala 1:1.000

- Elaborati di adeguamento, adottati con D.C.C. n. 35 del 25.03.1985:

Elab. A1 - Relazione illustrativa

Elab.A1/A - Relazione di adeguamento

Elab.A2/A - Norme Tecniche di Attuazione

Elab. A3 - Relazione geologico-tecnica

Elab. A4 - Relazione sulle osservazioni e proposte al P.R.G.C. Preliminare

TAV. 1 -	Inquadramento territoriale	Scala 1:25.000
TAV. 2 -	Uso del suolo	Scala 1:10.000
TAV. 3 -	Carta delle pendenze	Scala 1:10.000
TAV. 4 -	Carta geolitologica	Scala 1:10.000
TAV. 5 -	Carta dei dissesti idrogeologico e delle esondazioni	Scala 1:10.000
TAV. 6 -	Vincolo idrogeologico	Scala 1:10.000
TAV. 7 -	Infrastrutture primarie nel territorio comunale	Scala 1:10.000
TAV. 8 -	Viabilità	Scala 1:10.000
TAV. 9 -	Infrastrutture primarie nel Capoluogo	Scala 1:2.000
TAV. 10 -	Destinazione d'uso prevalente	Scala 1:2.000
TAV. 11 -	Stato di conservazione del patrimonio edilizio esistente	Scala 1:2.000
TAV. 12 -	Stato di fatto del nucleo antico	Scala 1:1.000

TAV. 13 -	Localizzazione delle osservazioni al progetto preliminare	Scala 1:10.000
TAV. 14 -	Planimetria di progetto 1 - vincoli	Scala 1:5.000
TAV. 15 -	Planimetria di progetto 2 - assetto del territorio comunale	Scala 1:5.000
TAV. 16 -	Planimetria di progetto 3 - assetto del Capoluogo	Scala 1:2.000
TAV. 17 -	Planimetria di progetto 4 - assetto del nucleo antico	Scala 1:1.000

Costituiscono atti della Variante n. 1 per la costruzione di un impianto sportivo per il gioco del pallone elastico, approvata con D.G.R. n. 66-3579 del 21.01.1991 i seguenti atti:

- Allegato n. 2 – Estratto di mappa, in scala 1:2.000, planimetria in scala 1:500
- Allegato n. 3 – Corografia in scala 1:25.000
- Allegato n. 4 – Estratto della tavola di P.R.G.C. relativa all'area di interesse

Costituiscono atti della Variante n. 1 approvata con D.G.R. n. 33-16507 del 6.7.1992, i seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Norme tecniche di attuazione (testo coordinato)
- Relazione sulle osservazioni e proposte alla Variante preliminare

TAV. 15/V -	Planimetria di Progetto II - Assetto del territorio comunale	scala 1:5.000
TAV. 16/V -	Planimetria di Progetto III Assetto del Capoluogo	scala 1:2.000
TAV. 16/V bis -	Planimetria delle osservazioni - Assetto del Capoluogo	scala 1:2.000

Costituiscono atti della Variante n. 2 adottata con D.C.C. n. 5 del 30.04.2000 i seguenti:

- Relazione Illustrativa
- Relazione sulle osservazioni e proposte al progetto preliminare di Variante n. 2
- Relazione geologico-tecnica generale, a cura del geol. dott. O. Costagli con allegate:
  - . Tav. n. 1 "Carta geologica" 1:10.000
  - . Tav. n. 2 "Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore" 1:10.000
  - . Tav. n. 3 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" 1:10.000
- Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica, a cura del geologo dott. Orlando Costagli
- Norme Tecniche di Attuazione (intero testo modificato)
- Parere della Direzione Regionale Servizi Tecnici di Prevenzione – Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico – Area di Cuneo – prot. n. 2924/20.6 del 3.4.2000 espresso sul progetto definitivo di Variante n. 2

TAV.14/V <sub>2</sub>	"Planimetria di progetto I - Vincoli"	scala 1:5.000
-----------------------	---------------------------------------	---------------

TAV.15/V <sub>2</sub>	"Planimetria di progetto II - Assetto del territorio comunale"	Scala 1:5.000
TAV.15/V <sub>2</sub> bis	"Planimetria delle osservazioni - Assetto del territorio comunale"	Scala 1:5.000
TAV.16/V <sub>2</sub>	"Planimetria di Progetto III - Assetto del Capoluogo"	Scala 1:2.000
TAV.16/V <sub>2</sub> bis	"Planimetria delle osservazioni - Assetto del Capoluogo"	Scala 1:2.000
TAV.17/V <sub>2</sub>	"Planimetria di Progetto IV - Assetto del nucleo antico"	Scala 1:1.000

Costituiscono atti di adeguamento i seguenti:

- RELAZIONE DI ADEGUAMENTO
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – Intero testo modificato e adeguato (sostituisce l'elaborato "Norme Tecniche di Attuazione" – Intero testo modificato)

TAV.14/V <sub>2</sub> -A	- Planimetria di progetto I - Vincoli - (sostituisce la tav. 14/V <sub>2</sub> )	Scala 1:5.000
TAV.15/V <sub>2</sub> -A	- Planimetria di progetto II - Assetto del territorio comunale - (sostituisce la tav. 15/V <sub>2</sub> )	Scala 1:5.000
TAV.16/V <sub>2</sub> -A	- Planimetria di progetto III - Assetto del Capoluogo - (sostituisce la tav. 16/V <sub>2</sub> )	Scala 1:2.000



- ART. 3 - Concessione edificatoria

Ai sensi dell'Art. 1 della Legge 28/1/1977 n. 10 e dell'Art. 48 della L.R. 5/12/77 n. 56 la concessione viene rilasciata dal Responsabile del Servizio 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;
- 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) ogni altra opera od intervento non richiamati al 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 Responsabile del Servizio di revocare la licenza di abitabilità ed agibilità; restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.

La concessione è rilasciata dal Responsabile del Servizio al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, le procedure e per gli effetti di cui all'Art. 31 della Legge 17/8/1942 n. 1150 e

successive modificazioni ed integrazioni, e sempre in conformità del P.R.G. e del R.E.

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

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

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

Sono soggetti ad autorizzazione, rilasciata dal Responsabile del Servizio su richiesta degli aventi titolo e nel rispetto dei piani vigenti, i seguenti interventi:

- a) l'occupazione, solo temporanea, di suolo pubblico o privato con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, coperture pressostatiche per attrezzature sportive; baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- b) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e di attendamenti, fatta eccezione per quelli che avvengono in apposite aree attrezzate;
- c) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali.

Sono altresì soggetti ad autorizzazione, purchè non relativi ad

immobili sottoposti ai vincoli previsti dalle Leggi 1° giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497, i seguenti interventi:

- d) le opere costituenti pertinenze: intendendosi per tali quelle costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso all'edificio principale ed alle unità immobiliari di cui è costruito e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi, che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva;
- f) la collocazione di insegne e scritte pubblicitarie, mostre, vetrine, tende, cartelli, tabelle luminose e non all'esterno dei fabbricati.

Sono in ogni caso fatte salve tutte le prescrizioni riportate all'Art. 56 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

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

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2.4.1968, non modificano la destinazione d'uso;

- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

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

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1.6.1939, n. 1089, 29.6.1939, n. 1497, e 6.12.1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1-bis del decreto legge 27.6.1985, n. 312, convertito dalla legge 8.8.1985, n. 431, o dalla legge 18.5.1989, n. 183, non siano comunque assoggettati a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché, di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

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

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

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

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

- ART. 6 - Prescrizioni generali per gli interventi edilizi

Qualora le norme di Piano consentano interventi di nuove costruzioni, demolizione e ricostruzione, anche per minime porzioni, ed in ogni caso di riattivazione muraria esterna degli edifici, si osservano le seguenti prescrizioni:

- materiali esterni e gli elementi tradizionali strutturali o 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 l'intervento verrà autorizzato dal Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, mentre le coloriture potranno essere concordate prima dell'inizio dei lavori con l'Ufficio Tecnico. Le coloriture dovranno uniformarsi al Piano Colore qualora il Comune lo adotti.

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

Per ogni intervento edilizio dovranno essere verificate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nella "Relazione

geologico-tecnica generale" e relativi allegati e "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" redatte dal geol. dott. O. Costagli, nonchè nella tav. 14/V<sub>2</sub>-A "Planimetria di progetto I - Vincoli" 1:5.000 e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel successivo art. 21 delle presenti Norme di Attuazione.

Oltre le prescrizioni suddette, a tutela della struttura insediativa e del paesaggio, nelle aree agricole, nei nuclei frazionari rurali, nei lotti liberi, nell'area di espansione e nell'area produttiva, dovranno essere applicate le seguenti norme di tutela ambientale:

- a) Ogni intervento edilizio dovrà armonicamente essere inserito nell'ambiente circostante, evitando impatti visivi contrastanti e compromissioni della continuità di percezione e dell'ampiezza. Il modo di costruire dovrà essere coerente con quello della struttura agricola tradizionale; in area agricola non si dovrà sconvolgere l'assetto delle strade e delle colture. Le tipologie devono 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 di tipo passato e tradizionale.
- b) Sui fabbricati rurali che conservano un discreto valore documentario della "vecchia cascina" gli interventi dovranno essere dettati alla salvaguardia di tutti gli elementi architettonici, tipologici e caratterizzanti.  
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 agricole (compresi i cosiddetti capannoni) dovranno essere realizzati, quanto più possibile, 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" sia a tetto piano o a falde poco inclinate ed anche nelle facciate. Queste ultime quanto prefabbricate a pannelli in

calcestruzzo dovranno essere rivestite in mattoni ed intonacate o risolte con tinteggiatura chiara tradizionale stesa su blocchetti prefabbricati resi a superficie liscia o frattazzate. Sono vietati i sistemi di apertura per finestre o luci "a nastro" tipicamente derivate dai prefabbricati industriali. Sia per i fabbricati produttivi che per le abitazioni il manto di copertura dovrà essere in coppi piemontesi vecchi o frammisti vecchi e nuovi, o tegole piane marsigliesi **entrambi di laterizio o di tipologia differente da concordare con la C.E..**

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", composto da quattro falde. I cornicioni dovranno essere inclinati come la pendenza della falda ossia "a pantalera in legno" od eseguiti con solette sottili anche in calcestruzzo a vista. L'inclinazione delle falde, elemento importante per il paesaggio, dovrà osservare pendenze comprese fra il 30 ed il 40% ed essere uguale per tutte le falde.

Le stesse norme valgono per i fabbricati produttivi in area specifica e le costruzioni nelle aree residenziali.

- 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.

Sono vietati i rivestimenti di facciata tipo ceramicato, piastrelle in gres, Klinker e similari, e la perlinatura 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. Per le abitazioni gli infissi esterni saranno in legno **biaccato od al naturale con impregnanti scuri e dovranno essere muniti di persiane tipo gelosie in legno o realizzati con materiali che abbiano gli stessi requisiti estetici, con finitura in colore naturale o scurito o con tonalità proprie delle antiche consuetudini; è escluso l'uso degli avvolgibili mentre è ammesso l'uso di sistemi di oscuramento valutati dalla Commissione Edilizia e dalla Commissione del Paesaggio.** Gli infissi in ferro verniciato



o laccato sono considerati adeguati per tettoie, rimesse, garages e cantine. Sono vietati gli infissi in alluminio anodizzato dorato o argentato e le persiane in plastica o lamiera metallica.

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.

- 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.

- f) 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 blocchi di pietre con giunti incassati. Non dovranno quindi essere impiegate le ampie superfici di cemento in vista.

## CAPITOLO II

### CLASSI E CARATTERISTICHE DI INTERVENTO

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

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

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

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

(VP9) - ART. 8 - Impianti tecnologici

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

Gli impianti tecnologici, come definiti dalla Legge 22.2.2001 n. 32, ossia gli impianti di elettrodotti per Alta Tensione, stazioni e sistemi o impianti fissi e mobili radioelettrici sia trasmettitori che ricevitori comprese le apparecchiature accessorie in una data postazione necessarie ad assicurare un servizio di radiodiffusione, di radiocomunicazione o radioastronomia (antenne, cabine, stazioni, ponti, tralicci, parabole ecc.), impianti per telefonia mobile ed accessori connesse quali stazione radio di terra ecc. di impianto fisso per radiodiffusione e strutture connesse e comunque tutte le strutture fisse o mobili che generano campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, esclusi gli apparecchi e dispositivi di uso domestico e quelli per uso diagnostico o terapeutico, possono essere autorizzati e costruiti (a prescindere dalle destinazioni di zona e dai parametri normativi di P.R.G.C.) solamente su aree specificatamente individuate ed autorizzate dalla Giunta Comunale in funzione del minor impatto ambientale possibile e solo quando vengano rispettate tutte le norme, prescrizioni e scelte di localizzazione previsti dalla citata Legge 22.2.2001 n. 32 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e dal Regolamento Comunale del settore approvato ai sensi L.R. 03.08.2004 n. 19 e D.G.R. n. 16-757 del 05.09.2005. Dovranno inoltre, sempre, essere osservate le disposizioni della Circolare Ministero Ambiente 3.8.1999 n. 3218/99/SIAR, nella quale si fa presente che in prossimità di luoghi popolati dall'infanzia (asili nido, scuole, campi da gioco, abitazioni) possono essere realizzate ed esercitate opere elettriche i cui valori di induzione magnetica non superino i 0,2 microtesla.

Nell'ambito della perimetrazione del Centro Storico la installazione di ogni tipo di impianti solari termici e fotovoltaici con i relativi

pannelli è vietata in coerenza con il regolamento tipo in materia di mitigazione dell'impatto paesaggistico predisposto dalla Commissione Ambiente dell'Unione di Comuni "Colline di Langa e del Barolo" a cui il Comune di RODDINO appartiene.

Nell'ambito delle acque agricole di P.R.G.C., ai sensi della D.G.R. n. 30-12221 del 28.09.2009 "Relazione Programmatica sull'Energia" al fine della tutela ambientale e dalla difesa del suolo agricolo più fertile, sui terreni di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> Classe di capacità d'uso del suolo (come delimitati dalla "Carta di capacità d'uso dei suoli del Piemonte" redatta a seguito della D.G.R. n. 32-11356 del 04.05.2009 recepita nella D.G.R. n. 88-13721 del 08.01.2010) e più precisamente sui terreni vitati in atto, sui terreni a nocciolato e frutteto in atto è vietata la generazione di elettricità tramite ogni tipo di impianti solari o fotovoltaici a terra.

Inoltre, ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 04.08.2009, analogamente, è vietata la realizzazione di impianti di qualsiasi tipo nelle aree boscate in essere siano esse cartografate o meno sulle tavole di P.R.G.C.

Inoltre, al fine della tutela del paesaggio, dell'ambiente e del suolo è vietata l'installazione di impianti a terra nelle zone panoramiche, ossia nelle zone visibili dalla percorrenza delle strade Provinciali e nelle aree in dissesto idrogeologico classificate dal vigente P.R.G.C. dissestate o potenzialmente dissestabili, ossia di Classe IIIa, IIIa1 e IIIb.

Vengono consentiti a terra e perciò autorizzabili (ad esclusione delle aree citate ai commi precedenti) gli impianti sino a mq. 200 di superficie di pannelli e sino a 20 KW purchè ne sia accertato il fabbisogno del richiedente. Vengono, inoltre consentiti, sino a mq. 200 di superficie e sino a 20 KW, gli impianti completamente integrati nella copertura, ossia che non alterino le caratteristiche tipologiche ed ambientali del fabbricato a giudizio insindacabile della Commissione Edilizia. La stessa C.E., sia per quelli a terra che su quelli integrati (ove ammessi), potrà sempre e comunque dettare disposizioni, forme, modifiche e posa di filtri verdi di vegetazione arborea e/o cespugli che garantiscano la tutela ambientale e visiva delle aree e/o del fabbricato. Per gli edifici, i pannelli dovranno essere aderenti o integrati nei tetti con la stessa

inclinazione e lo stesso orientamento della falda, ossia non dovranno modificare la sagoma degli edifici e della copertura esistente.

Inoltre valgono le seguenti disposizioni e prescrizioni generali:

- L'installazione d'impianti solari o fotovoltaici è soggetta a presentazione al Comune di progetto architettonico redatto da professionista abilitato, completo di relazione tecnica, planimetrie, prospetti, sezioni e documentazione fotografica nel quale vanno evidenziati i particolari di integrazione con l'edificio e/o con l'ambiente agricolo circostante per quelli a terra. Il responsabile del procedimento o la Commissione Edilizia potrà graduare il livello di approfondimento del progetto in relazione all'entità dell'intervento e farlo integrare con le opportune prescrizioni e prescrizioni.
- Nel caso di installazione di impianti su fabbricati di nuova costruzione il progetto costituirà allegato al progetto del nuovo edificio sottoposto a permesso di costruire.
- Nel caso d'installazione di impianti nell'ambito di interventi edilizi su fabbricati esistenti tale progetto costituirà allegato al progetto dell'intervento sottoposto a DIA o permesso di costruire.
- Nel caso di installazione di impianti nuovi a terra, ove consentiti, essi dovranno sempre e, comunque, essere assoggettati ed autorizzati tramite permesso di costruire e ciò anche quando la Legge Nazionale preveda la semplice D.I.A. o S.C.I.A. e ciò per valutare le compromissioni o meno sull'ambiente e sul paesaggio.
- Gli impianti fotovoltaici a terra, ove autorizzabili, dovranno avere altezza di pannelli e della cabina dal piano di campagna esistente non superiore a mt. 2,70, distanza dai confini non inferiore a 5,00 mt., distanza dal ciglio delle strade Comunali e vicinali non inferiore a mt. 5,00 e distanza dalle strade provinciali non inferiori a mt. 20,00.

- 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 della L.R. 5/12/1977 n. 56, 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, allo svago, al gioco, allo sport e al tempo libero mediante la predisposizione di tappeto erboso e delle attrezzature per la sosta seduta, di percorsi pedonali e di zone per il gioco nonché la costruzione di chioschi e la sistemazione di alberature.
- 3) Attrezzature per lo sport.
- 4) Parcheggi pubblici da realizzare completi di piantumazione di alberi di alto fusto in ragione di 1 albero ogni 25 mq.

**Per l'area a parcheggio prevista nel Concentro lungo la SP 57 interessante i mappali 81 e 284 del Fg. 3 si richiede, ove tecnicamente possibile e compatibilmente con la progettazione, il perseguimento di un percentuale di permeabilità delle pavimentazioni.**

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 Strumenti Urbanistici Esecutivi e/o 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, e/o con i proventi derivanti dalla monetizzazione delle aree da dismettere in funzione dei lotti edificabili.

(VP7) - ART. 10 - Aree destinate ad usi residenziali

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

In esse sono ammessi usi sussidiari ed attività compatibili con la destinazione abitativa quali: uffici, *attività commerciali al dettaglio*, magazzini, depositi, attività professionali ed artigianali di servizio (non nocive e non moleste), attività ricettive (alberghi, ristoranti), edifici pubblici e di interesse pubblico. Nelle aree comprese nell'ambito dell' "Addensamento storico rilevante A.1", evidenziato sulla tavola 16/VP7 "Assetto del Capoluogo" sono ammesse attività di vendita al dettaglio ai sensi di quanto definito al successivo articolo 17 bis.

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.

Le aree di centro storico, perimetrare dalle tavole di progetto del P.R.G., costituiscono "zone di recupero di patrimonio edilizio esistente" ai sensi e per gli effetti della legge 5 agosto 1978 n. 457 ed insediamento avente carattere storico-artistico e ambientale ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In tali aree, il piano regolatore generale si attua mediante interventi edilizi diretti soggetti a concessione od autorizzazione, o attraverso a Piani Particolareggiati o Piani di recupero.

Ai sensi dell'art. 34, comma 2°, ed art. 41 bis della L.R. 56/77 e succ. modifiche, gli ambiti degli strumenti attuativi sono definiti con specifica delibera consiliare; essi dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

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

Prima dell'approvazione degli strumenti urbanistici, e comunque in assenza degli stessi, sono ammessi sugli edifici esistenti, salvo diverse indicazioni riportate sulla tav. 17/V<sub>2</sub> e sulla Tav. 17/VP<sub>8</sub> "Planimetria di progetto IV - Assetto del Nucleo Antico", interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e mutamento d'uso, nel rispetto delle tipologie e dei materiali preesistenti. Inoltre è sempre ammesso, con concessione diretta, per ogni fabbricato residenziale esistente, in un'unica soluzione, un incremento di superficie utile netta di mq 25 per ogni unità abitativa per il miglioramento igienico-funzionale, purché tale ampliamento si integri con il tessuto architettonico preesistente, non costituisca una superfetazione, né un'occupazione di area libera e sempre che avvenga all'interno di volumi o porticati preesistenti.

Tali interventi devono avvenire nel rispetto delle seguenti caratteristiche edificatorie:



- a) rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
- volumetrie massime esistenti;
  - numero dei piani esistenti;
  - altezze esterne esistenti.
- b) mantenimento dei materiali di facciata (interni ed esterni) del tipo e del materiale di copertura ed in genere di tutti i materiali caratteristici della tipologia architettonica del nucleo storico;
- c) la superficie di mq 25 non deve appartenere a tettoie, bassi fabbricati, superfetazioni ed aggiunte in epoca recente, che non possono in alcun modo essere ristrutturare, neppure parzialmente, ma possono essere demolite.

Il P.R.G. indica tramite la tav. 17/V<sub>2</sub>, Tav. 17/VP<sub>1</sub> e Tav. 17/VP<sub>8</sub> "Planimetria di progetto IV - Assetto del nucleo antico" scala 1:1.000, gli interventi ammessi sia con concessione diretta che tramite strumento esecutivo. Per il fabbricato appositamente individuato sulla Tav. 17/VP<sub>1</sub> in Via Marconi è consentito tramite permesso diretto la realizzazione di un nuovo volume aggiuntivo abitativo (oltre quello di mq. 25 di cui al precedente comma 4°) mediante la chiusura del terrazzo esistente al 1° piano di mq. 32. La cubatura massima consentita ricavata dal 1° piano alla copertura non può essere superiore a mc. 100. Dovranno essere conservati i fili di fabbricazione esistenti sia verso la Via Marconi che verso il cortile e l'altezza preesistente dei due corpi di fabbrica che racchiudono il terrazzo. Per il fabbricato "ex canonica" appositamente evidenziato sulla tavola 17/VP<sub>3</sub> come attrezzature pubblica in progetto, è previsto il recupero per "residenza anziani autosufficienti" mediante intervento diretto di ristrutturazione edilizia di tipo "b" che dovrà essere di iniziativa pubblica; sono ammessi: la chiusura del porticato al piano terreno, la realizzazione dell'ascensore esterno ed il mutamento d'uso del sottotetto senza modificarne la sagoma, fatta eccezione per la realizzazione degli abbaini necessari al raggiungimento dei requisiti minimi di illuminazione. Per il fabbricato di proprietà Boeri Gemma al Foglio n. 8 particella n. 95 appositamente evidenziato sulla Tav. 17/VP<sub>8</sub> "Assetto del Nucleo Antico (1:1.000)" di Variante Parziale n. 8, è consentito, tramite permesso di costruire diretto, la costruzione, all'interno del cortile, di un porticato per sosta coperta di superficie mq. 25. **Per il medesimo fabbricato è altresì assentita, come da**

**normativa nazionale di riferimento, la possibilità di realizzare strutture in ampliamento per il superamento delle barriere architettoniche (quali a titolo esemplificativo vani ascensore, rampe e scale di dimensioni e caratteristiche idonee per l'accesso a persone disabili) o per una maggiore fruibilità degli spazi esistenti; tali ampliamenti, da contenersi dimensionalmente nello stretto indispensabile, essendo qualificati quali strutture tecniche ed accessorie non costituiscono incremento di volume.** Dovranno essere impiegati materiali esterni e tipologia architettonica tradizionali del Centro Storico di RODDINO.

Previa approvazione di Piani particolareggiati o di Piani di recupero, possono essere consentiti, salvo diverse indicazioni riportate alla tav. 17/V<sub>2</sub>, interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B di cui alla Circolare Presidente Giunta Regionale 5/SG/URB del 27.4.1984, oltre a quanto già contemplato ai precedenti commi 4° e 5°. I Piani di Recupero ed i Piani Particolareggiati dovranno sempre essere sottoposti al parere vincolante della Commissione Regionale di cui all'articolo 91 bis e al comma 15, articolo 49, L.R. 56/77 e s.m.i.

Per l'area a verde pubblico localizzata tra via della Chiesa e via Marconi, il cui ambito interessa un versante molto acclive, si vieta di eseguire riporti e sbancamenti.

- ART. 12 - Edifici di interesse storico artistico e ambientale-documentario

Gli edifici di carattere storico-artistico sono quelli individuati sulla cartografia di Piano Regolatore Generale. Sono inoltre definiti edifici di interesse storico-artistico, anche se non segnalati in cartografia, gli edifici vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 n. 1089.

Su tali edifici, qualunque sia la zona nella quale sono inseriti, sono consentiti solo gli interventi di restauro e risanamento conservativo,

secondo le prescrizioni di cui ai commi 4°, lett. a) e 8° dell'art. 24 della L.R. 56/77, nel rigoroso rispetto delle preesistenze tipologiche, nonché di tutti gli elementi costruttivi e decorativi e delle coperture.

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 1089/39 ogni tipo di intervento è subordinato al parere della Soprintendenza Regionale.

Per gli edifici non vincolati ai sensi della Legge 1089/39, ma individuati come aventi valore storico-artistico, il rilascio di autorizzazioni o concessioni edilizie è subordinato al parere vincolato della Commissione Regionale di cui all'art. 91bis L.R. 56/77 e s.m.

*(VP10) (VP13)* - ART. 13 - Aree residenziali esistenti e di completamento (R.E.)

Le aree residenziali esistenti e di completamento 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 o autorizzazione, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati o Piani di Recupero) quando le infrastrutture tecniche e sociali delle aree risultano insufficienti o quando sia necessaria una ristrutturazione del tessuto urbanistico esistente.

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 deliberazioni consiliari ai sensi dell'art. 32, 2° comma e art. 34, 1° comma della L.R. 56/77.

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

- 1) Interventi sui fabbricati esistenti:
  - a) adeguamento funzionale ed igienico-sanitario con ampliamenti "una tantum" non superiori per ogni unità abitativa al 20% della superficie utile esistente (mq. 25 sono comunque consentiti) ed adeguamento di altezza dei piani preesistenti, nei limiti di cui al successivo art. 29. Per superficie utile esistente e superficie in ampliamento si intende la superficie utile abitabile (S.U.) come definita all'Art. 3 D.M. 10.5.1977. L'ampliamento suddetto del 20% è autorizzabile anche per i locali esistenti per servizi ed accessori quali: cantine, centrali termiche, autorimesse, androni di ingresso, porticati liberi, logge e balconi;
  - b) ristrutturazione senza alterazione di volumetria, salvo per quanto previsto al punto precedente;
  - c) parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate: il livello di deterioramento dovrà essere certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale;
  - d) demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nell'assoluto rispetto delle massime dimensioni perimetriche e dell'altezza massima preesistente;
  - e) utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo e delle volumetrie originariamente destinate ad accessori dell'abitazione (garage, cantina, ecc.) quando non più necessarie a tale scopo, con esclusione tassativa delle tettoie,

quando tali strutture e volumetrie siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente; le strutture tecniche ex agricole possono essere altresì riutilizzate per realizzare accessori all'abitazione (depositi, garage, ecc.);

- f) per il fabbricato esistente sul lotto appositamente contrassegnato sulla Tav. 16/VP<sub>6</sub> "Assetto del Capoluogo" (1:2.000) di Variante Parziale n. 6 in area R.E.4 è consentito con permesso di costruire diretto l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione ex novo della cubatura esistente oltre una maggior nuova cubatura di mc. 1.300. L'intervento è vincolato alla stipula di atto di convenzione dal quale risulti l'obbligo del proprietario a cedere gratuitamente al Comune l'area adiacente alla Sede Municipale, necessaria alla costruzione di una autorimessa ad un piano seminterrato per mezzi della Protezione Civile o del Comune della superficie coperta di mq. 130 - 140 circa da definirsi con più precisione in base al progetto di iniziativa ed approvazione da parte della Giunta Comunale. La superficie dell'area da dismettere dovrà essere quantificata sull'atto di convenzione ed accettata dal proprietario in base al progetto comunale approvato e dovrà essere messa a disposizione del Comune al momento della stipula dell'atto di convenzione suddetto ossia anche prima della richiesta del permesso di costruire sul lotto edificabile R.E.4 in questione. Per l'edificazione sul lotto R.E.4 valgono le prescrizioni ed i parametri della relativa tabella di zona;
- g) per il fabbricato esistente al Foglio n. 8 particella 378, appositamente contrassegnato sulla Tav. 16/VP<sub>8</sub> "Assetto del Capoluogo" (1:2.000) di Variante Parziale n. 8 in area R.E.2 è consentita la realizzazione di un porticato per sosta e parcheggio automezzi di superficie coperta mq. 55;
- h) per il fabbricato di proprietà Burdizzo Lorenzo al Foglio 8 mappale 503 ubicato in area impropria residenziale R.E.2 del Capoluogo contrassegnato sulla Tav. 16/VP<sub>10</sub> "Assetto del Capoluogo" di Variante Parziale n. 10 valgono le norme e prescrizioni di cui al successivo Art. 23 "Attività tollerate nelle zone residenziali".

- gli interventi a), b), c), d), e), sono cumulabili;
- per esigenze supplementari di deposito, magazzino, sosta coperta, costruzione di bassi fabbricati e tettoie, come definiti dall'art. 32 "Bassi fabbricati", nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - . il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salvo le norme successive;
  - . i fabbricati di cui trattasi non potranno superare i 30 mq di superficie coperta ed essere in numero non superiore ad uno ogni unità immobiliare e dovranno essere eseguiti 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 e bassi fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore ad 1/3 della totale superficie fondiaria;
  - . per l'altezza del fabbricato e la distanza dai confini e dagli altri fabbricati valgono le norme di cui all'art. 32;
  - . non sono ammesse 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) Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi esclusivamente nei lotti liberi individuati all'interno delle aree residenziali.
- In essi sono ammessi interventi diretti solo se gli stessi alla data di entrata in vigore del P.R.G. risultano serviti di accesso diretto da via pubblica o di uso pubblico, nonché già dotati di infrastrutture tecniche, 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.

La normativa specifica è articolata dal Regolamento Edilizio Comunale; dovranno comunque essere mantenute le tipologie caratteristiche della zona.

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

Nel lotto individuato all'interno dell'area R.E.3, appositamente contrassegnato alla tav. 16/V<sub>2</sub>-A "Planimetria di progetto III - Assetto del Capoluogo" è ammesso un apporto di cubatura una-tantum pari a mc 150; è consentita solo l'edificazione a monte dell'edificio situato nel lotto, in quanto il settore a valle, appositamente contrassegnato in cartografia, è inedificabile perché localizzato su terreni appartenenti alla classe 3b Circolare Regionale 7/Lap.

Dovranno inoltre essere rispettati gli ulteriori parametri definiti nella relativa tabella di zona.

Nei lotti compresi nelle aree R.E.1 e R.E.7 le porzioni appositamente evidenziate sulla tavola 16/V<sub>2</sub>-A e 16/VP<sub>8</sub> "Assetto del Capoluogo" sono inedificabili e sono computabili ai fini plano-volumetrici.

L'attuazione dei lotti liberi è vincolata alla monetizzazione a favore del Comune della quota parte degli standards di cui all'articolo 21, L.R. 56/77, di 12,5 mq/abitanti teorici insediati ove gli stessi spazi pubblici non siano evidenziati in cartografia.

Nel lotto (e suo ampliamento previsto in Variante Parziale n. 8) individuato all'interno dell'area R.E.1, a valle della S.P. n° 359 Cissone-Dogliani, non è consentita l'edificazione nella parte inferiore per una larghezza di m.10.

Per l'ex lotto edificabile localizzato all'interno dell'area R.E.6, ora con Variante Parziale n. 8 area produttiva artigianale (P.C.), lungo la S.P. Monforte-Bossolasco, dovranno essere accuratamente valutate le condizioni geotecniche dei terreni prima dell'edificazione.

Per il lotto libero ricompreso nell'area R.E.9 appositamente evidenziato sulla tavola 16/Vp5 è ammesso l'apporto di cubatura "una-tantum"

di mc 955; dovranno essere attuate le aree pubbliche o ad uso pubblico destinate a verde e parcheggio nella quantità di 15 mq abitanti insediabili; dovranno inoltre essere rispettate le relative prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata alla Variante Parziale n.5. Sul medesimo lotto, con la Variante Parziale n. 10, è ammesso l'apporto di nuova cubatura suppletiva (oltre quella di mc. 955) di ulteriori mc. 315.

Nel lotto libero "1" ricompreso nell'area residenziale R.E.7, evidenziato sulla tavola 16/VP5, è stata realizzata una volumetria di mc 378, la cubatura non utilizzata, pari a mc 610, viene trasferita al lotto libero compreso nell'area R.E.9. Nei lotti liberi "2" e "3" in attuazione nell'area R.E.2", evidenziati sulla tavola 16/VP5 è esclusivamente ammessa la realizzazione delle seguenti volumetrie: mc 788,27 688,27 per il lotto "2" e mc 1115,47 905,47 per il lotto "3"; la cubatura non utilizzata, pari a mc 345, viene trasferita al lotto libero compreso nell'area R.E.9.

L'area R.E.9 si intende inclusa nella classe acustica II, per tanto dovranno essere osservati i limiti definiti per tale classe II dal Piano Acustico Vigente; lo stesso Piano Acustico dovrà essere modificato per recepire la nuova previsione.

Nel lotto libero in area R.E.1, appositamente individuato sulla Tav. 16/VP10 "Assetto del Capoluogo" di Variante Parziale n. 10 di proprietà Burdizzo-Vietti, è inserita una riduzione di cubatura edificabile di mc. 315.

Sul lotto libero in area RE1, individuato da apposito simbolo (★), è consentito un ulteriore apporto di cubatura di 310 mc. L'ingresso carraio al lotto dovrà avvenire dall'accesso esistente già in uso all'abitazione limitrofa; la fascia di rispetto dovrà essere calcolata dal confine stradale. Si rammenta che le eventuali alberature dovranno essere poste alla distanza prevista dall'art.26 comma 6,7,8 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada e dalle direttive del Corpo dei carabinieri Forestali dello Stato.

Per l'area a verde pubblico individuata in area R.E.8 lungo la S.P. n° 57 Monforte-Bossolasco si impone il divieto di eseguire riporti e sbancamenti.

Per ogni intervento edilizio ed urbanistico da attuarsi nelle aree del presente articolo dovranno comunque essere verificate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nella "Relazione geologico-tecnica generale" e relativi allegati e "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" redatte dal geol. dott. O. Costagli, nonché nella tav. 14/V2-A "Planimetria di progetto I - Vincoli" 1:5.000 e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel successivo art. 21 delle presenti Norme di Attuazione.



- ART. 14 - Area di espansione residenziale (A.E.)

L'area a destinazione residenziale di espansione è quella priva di infrastrutture pubbliche ed individuata per l'ampliamento dell'aggregato urbano.

In essa è consentito operare con concessione singola subordinata alla stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale da parte dei richiedenti, ai sensi del 5° dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m., dal quale risulti l'obbligo:

- ad eseguire a loro cura tutte le opere di urbanizzazione secondo un progetto delle opere stesse approvato dalla Commissione edilizia;
- alla dismissione gratuita delle opere necessarie alla realizzazione della viabilità, di parcheggi ed aree verdi attrezzate secondo le quantità e la localizzazione riportate sulla cartografia di piano.

Nell'area di espansione residenziale l'indice di fabbricabilità territoriale è fissato nella misura di 0,80 mc/mq, con una concentrazione fondiaria massima di 1,00 mc/mq.

La distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore a mt 10; la distanza dai confini di proprietà e dagli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o in progetto, non potrà essere inferiore a mt. 5. Per le distanze dalle strade interne all'area si applicano i disposti del 2° comma art. 35 N.T.A.

Ogni intervento dovrà rispettare le prescrizioni contenute al riguardo nella allegata "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" redatta dal geol. dott. O. Costagli, che costituisce parte integrante del presente articolo.

Il P.R.G.C. individua tre aree adibite e da adibire ad attrezzature turistiche e di servizio contrassegnate in cartografia di Piano (Tavv.16/VP<sub>2</sub> - 18/Vi) con le sigle A.T.<sub>1</sub>, A.T.<sub>2</sub>, A.T.<sub>3</sub>.

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

In questa area è ammesso il miglioramento ed il potenziamento delle strutture esistenti ed è previsto un ampliamento "una tantum" delle stesse con apporto di nuova cubatura di mc 500. Con la Variante Parziale n. 2 è consentito un ulteriore aumento di cubatura "una tantum" di mc. 400, per un totale di mc. 900.

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

- 1) rapporto massimo di copertura pari a ½;
- 2) distanza minima dai confini m 5,00 o in aderenza o in confine;
- 3) altezza massima pari all'esistente;
- 4) dotazione minima di mq 2,50 per ogni posto a sedere per parcheggi, così come previsti dall'art. 21, p.to 1), lett. d) della legge regionale n. 56/77 e s.m.i.

Non sono consentiti ampliamenti ed interventi di sbancamento e riporto nel settore a valle dell'edificio esistente in quanto ubicato su terreni appartenenti alla classe IIIa inedificabili di cui alla Circolare Regionale 7/Lap.

A.T.2 - Per quest'area, individuata dal P.R.G. in loc.tà Bricco - Capoluogo, si prevedono le destinazioni d'uso turistico-alberghiera ed a servizi funzionali connessi.

Nell'area è ammessa la realizzazione delle seguenti strutture con il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiario fissato dalla relativa tabella di zona:

- nuovo fabbricato ad uso ristorante-albergo e servizi connessi;
- nuovo fabbricato unifamiliare per il proprietario, il dirigente o il personale di custodia, per un massimo di cubatura di 450 mc.

Non sono ammesse ulteriori costruzioni adibite a residenza.

In quest'area l'esecuzione delle opere necessarie è subordinata alla stipula di atto unilaterale di impegno, ai sensi del 5° comma, art. 49 della L.R. n. 56/77, dal quale risulti l'impegno dei richiedenti a definire nel massimo dettaglio la progettazione delle opere di urbanizzazione primaria e a realizzarle; a definire la quantità e l'ubicazione delle aree da adibire a parcheggio e verde ad uso pubblico riferite all'area secondo gli standards di legge. In particolare, dovranno essere reperite aree per parcheggi e verde attrezzato, rispettivamente pari a 2,50 mq e 12,50 mq per ogni presenza prevista, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77.

A.T.3 - Area stralciata in sede di Variante parziale n. 11

A.T.4 - Oltre alle disposizioni delle presenti N. di A. e quelle delle scede di ambito l'attuazione dell'area dovrà altresì rispettare le seguenti norme di carattere ambientale / paesaggistico:

Risparmio ed approvvigionamento idrico

- ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche di carattere tecnico e/o con la presenza di falda acquifera superficiale, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, 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;

- · 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% per ogni tipo di attività dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità);
- · la pavimentazione delle eventuali nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ecc.), 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 fasce arboreo arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici che si interfacciano con ambiti agricoli integri;

- · per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 46- 5100 del 18 dicembre 2012, aggiornata con la D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174, e la documentazione scaricabile dal link [http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela\\_amb/esoticheInvasive.h](http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela_amb/esoticheInvasive.h);
- · 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 il territorio;

#### 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 a fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e s.m.i. e la L.R. 13/07 e s.m.i.;
- · 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.

### Risparmio idrico

- · Ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 152/2006 e dell'art. 42, comma 6 del PTA, per le finalità di risparmio idrico si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.

### Rifiuti

- · In merito ai rifiuti dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR n. 32- 13426 del 1.03.2010 concernete i "Criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani", la quale prescrive che le Amministrazioni Comunali, negli strumenti di pianificazione urbanistica di competenza, prevedano tra l'altro la localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani.

### Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici

- · in tutte le aree disponibili, le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
- · 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.

Per ogni intervento edilizio ed urbanistico da attuarsi nelle aree del presente articolo dovranno comunque essere verificate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nella "Normativa geologica" redatta

dal geol. dott. O. Costagli, nonchè nella tav. 14/V<sub>2</sub>-Vi "Planimetria di progetto I - Vincoli" 1:5.000 e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel successivo art. 21 delle presenti Norme di Attuazione.

- ART. 16 - Aree per insediamenti produttivi

***STRALCIATO***

(VP9) - ART. 17 - Aree produttive artigianali di completamento e di riordino  
(P.C., P.C.1 e P.C.2)

Le aree P.C. e P.C.1 sono destinate al riordino ed ampliamento degli impianti produttivi di tipo artigianale esistenti e l'area P.C.2 all'edificazione di una nuova struttura per artigiano autotrasportatore.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: magazzini e silos di servizio, rimesse, uffici, edifici ed attrezzature per attività ricreative socio-culturali e per il tempo libero degli addetti.

In particolare, sono consentiti, nel rispetto dei limiti di cui al successivo sesto comma e della relativa tabella di zona, i seguenti interventi con permesso di costruire diretto:

- a) ampliamento degli impianti esistenti;
- b) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi;
- c) ampliamento delle unità abitative esistenti per esigenze igienico-funzionali non superiori al 20% della superficie coperta esistente;
- d) per il fabbricato ubicato nell'area (P.C.) del Capoluogo ed appositamente evidenziato sulla tavola 16/VP<sub>4</sub> "Assetto del Capoluogo" è consentito il mutamento di destinazione d'uso per la realizzazione di un'unità

immobiliare residenziale avente superficie lorda non superiore a mq. 200;

e) nuova costruzione per l'area P.C.2.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10.5.'76, n. 319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" e successive modifiche ed integrazioni.

È vietata l'installazione di insediamenti industriali o artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità, nonché di igiene. La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità ed igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere degli Uffici A.S.L. ed A.R.P.A. Dovranno essere rispettati i limiti acustici di cui alla Classificazione Acustica vigente ai sensi L.R. 52/2000.

Gli interventi sono subordinati alle seguenti prescrizioni:

- 1) il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari ad 1/2;
- 2) la distanza minima dai confini ml 5,00;
- 3) la distanza minima tra fabbricati ml 10,00;
- 4) la distanza minima dal ciglio stradale mt 7,50; per l'area P.C.2: distanza minima dal ciglio strada provinciale mt. 20,00;
- 5) l'altezza massima mt 8,00, salvo infrastrutture tecniche;
- 6) gli edifici destinati alla residenza ammessi deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a mq 25 per ogni 100 mc di costruzione;
- 7) la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti, per parcheggi, verde e servizi sociali è stabilita nel 10% della superficie fondiaria destinata ai nuovi insediamenti, ai sensi dell'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i.;
- 8) per l'ampliamento dell'area (P.C.) previsto con Variante Parziale n. 8 sull'ex lotto libero residenziale, dovranno essere accuratamente valutate le condizioni geotecniche dei terreni prima dell'edificazione. I depositi di materiali dovranno essere mantenuti ad una adeguata distanza dalla strada Provinciale al fine di non pregiudicare la visibilità e la sicurezza stradale e che dovrà essere utilizzato l'accesso esistente la cui sistemazione e/o le dimensioni dovranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico Provinciale;



- 9) per l'area P.C.2 l'attività artigianale non deve produrre rumorosità superiore alla Classe III Acustica;
- 10) per il fabbricato esistente in area (P.C.), appositamente evidenziato sulla Tav. 16/VP<sub>9</sub> "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" di Variante Parziale n. 9 è consentito la realizzazione di struttura porticato ad uso sosta coperta e deposito di materiali ed attrezzatura ad un piano fuori terra, di superficie coperta di mq. 70 ad una distanza dal filo interno della recinzione esistente non inferiore a mt. 3,00 e perciò ad una distanza dal ciglio della strada Provinciale inferiore a mt. 7,50 definito dalla tabella di zona. Devono essere rispettati tutti gli altri parametri della tabella di zona suddetta.

Per ogni intervento edilizio ed urbanistico da attuarsi nelle aree del presente articolo dovranno comunque essere verificate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nella "Relazione geologico-tecnica generale" e relativi allegati redatta dal geol. dott. O. Costagli, nonché nella tav.14/V<sub>2</sub>-A "Planimetria di progetto I - Vincoli" 1:5.000 e tav. 16/VP<sub>4</sub> 1:2.000 e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel successivo art. 21 delle presenti Norme di Attuazione alla voce "Aree Classe IIIB". Per l'area P.C.2 dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nella Relazione geologico tecnica allegata alla Variante Parziale n. 5.

Per interventi da eseguire nell'area P.C.1 dovranno inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni contenute nella "Relazione geologico tecnica" – allegata alla Variante Parziale n. 4, redatta dallo stesso geologo dott. O. Costagli:

- Fondazioni delle nuove strutture esclusivamente di tipo profondo su pali di medio o grande diametro (es.  $\phi$  60 cm.).
- Eventuali nuovi riporti di terreno per l'ampliamento dell'esistente piazzale dovranno essere al massimo contenuti e realizzati con tipologie costruttive che garantiscano nel tempo la stabilizzazione del rilevato.
- Le scelte progettuali dovranno essere sempre motivate e correlate da adeguate indagini puntuali sui terreni, così come previsto dal D.M. 11.03.1988:  
"Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la

progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione.”

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

(VP7) - ART. 17 bis - Insedimenti commerciali

In applicazione della D.C.R. n. 59-10.831 del 24.03.2006 il Comune di RODDINO 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 16/VP7 “Assetto del Capoluogo” (1:2.000).

L’ammissibilità degli insediamenti commerciali al dettaglio nell’addensamento A.1. 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 individuate localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1.

Nel Comune di RODDINO non potranno essere riconosciute né le localizzazioni commerciali urbane L.1 né le localizzazioni commerciali urbano - periferiche L.2.

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

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

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

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

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

per insediamenti commerciali con superficie di vendita fino a mq. 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 rilasciati, 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.

(VP10) - ART. 18 - Aree agricole

Le aree agricole sono quelle destinate esclusivamente alle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura o ad attività ad esse connesse, quali la trasformazione dei prodotti agricoli, purché non abbiano caratteristiche industriali o commerciali.

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 e s.m.i.; per quanto concerne le strutture agricole necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni delle aziende configurabili come attività agricole 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.

I suddetti fabbricati dovranno avere una superficie coperta inferiore o uguale a 20 mq ed un solo piano fuori terra (il piano seminterrato costituisce p.f.t.), dovranno inoltre essere rifiniti all'esterno in intonaco rustico a tinte tradizionali, in pietra locale a vista o con mattoni vecchi a vista; le coperture dovranno essere eseguite con orditura lignea e manto in tegole curve piemontesi (coppi).

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 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 secondo le norme del successivo articolo n°20;

- devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente.

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

- il rapporto di copertura, riferito al lotto, non può essere superiore ad un terzo;
- la distanza minima dai confini è di metri cinque;
- rispetto ai fabbricati esistenti aziendali la costruzione di strutture tecniche che non siano stalle, allevamenti o concimaie, è consentita in aderenza o a non meno di 5 metri.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco dell'atto di impegno dell'avente diritto che preveda quanto stabilito al 7° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. Tale atto è trascritto a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; sono fatti salvi i disposti di cui ai commi 9 - 10 - 11 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 sia superiore ad un terzo;
- l'altezza dell'edificio non deve superare i due piani (8 metri) e distare dai confini di proprietà in misura non inferiore a cinque metri e dagli altri edifici abitativi non meno di dieci metri;
- sono fatti salvi i seguenti indici di densità fondiaria (da intendersi riferite alle colture in atto o in progetto):
  - . terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq;
  - . terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq;
  - . terreni a seminativo ed a prato permanente: 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.

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

- non è consentito l'accorpamento con aree non pertinenti, per coltura in atto, all'azienda agricola interessata;
- non sono computabili, ai fini del calcolo della superficie, i terreni catastalmente classificati "incolti" ed i terreni effettivamente incolti;
- è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro una distanza congrua dal centro aziendale;

- per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1000 mc;
- il rilascio della concessione è altresì subordinata al deposito di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, debitamente trascritta nei Registri Immobiliari, recante il vincolo sopraindicato e la costituzione di servitù "non edificandi" sui terreni vincolati;
- venga sottoscritto o atto pubblico o scrittura privata autentica debitamente trascritta nei registri immobiliari dal quale risulti il vincolo dell'edificio della destinazione d'uso al servizio dell'azienda, fatti salvi i casi previsti dall'art. 25 comma 7° ed 8° della legge 56/77 e s.m.i. L'atto di impegno deve contenere anche le sanzioni di cui all'art. 68 stessa legge.

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

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

Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- a) è sempre consentito il consolidamento e la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) le strutture tecniche isolate o non congiunte con un nucleo originariamente abitativo devono mantenere l'originaria destinazione d'uso, fatto salvo quanto disposto alla successiva lett. e);
- c) gli edifici originariamente abitativi possono essere restaurati o ristrutturati, con assoluta esclusione di demolizioni e ricostruzioni esterne, nell'assoluto



rispetto delle massime volumetrie e dimensioni perimetriche esistenti; l'altezza potrà essere modificata soltanto in applicazione all'Art. 29.

E' sempre consentito l'ampliamento per esigenze igieniche-sanitarie e funzionali e per l'installazione di impianti tecnologici e locali di servizio necessari per le esigenze dell'abitazione, in misura non superiore al 20% della superficie utile esistente (mq. 25 sono sempre consentiti) e qualora, a tal fine, non siano utilizzabili i volumi di cui al punto successivo. Per superficie utile esistente e superficie in ampliamento si intende la superficie utile abitabile (S.u.) sommata con la superficie per servizi ed accessori (S.n.r.) come definite all'Art. 2 ed Art. 3 D.M. 10.5.1977.

Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie. Non sono considerate tettoie, ma portici recuperabili, le strutture chiuse su almeno tre lati.

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

- d) gli interventi di cui alla lettera che precede sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto, anche se privato, all'energia elettrica e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni di igiene adeguate. Gli accessi viari, pedonali o carrabili, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell'intervento, salva diversa valutazione della Commissione Edilizia e l'esecuzione delle opere come sopra consentite non costituisce titolo per chiedere la modifica di tali accessi;
- e) sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende stesse, individuati sulla cartografia definitiva di P.R.G., sono ammessi interventi di cui alle lettere c) e d), volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, anche con destinazione residenziale extra-agricola, o destinazioni compatibili con la residenza quali: trattorie, commercio al dettaglio per vendita prodotti derivanti dall'agricoltura, locali tipo "affitta camere" a servizio del turismo (purchè non costituenti attività alberghiera), previo rilascio di concessione edilizia anche a soggetti che non svolgono attività agricola a titolo principale; è comunque vietato ogni

insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona.

L'ulteriore individuazione di fabbricati abbandonati dall'attività agricola, quando ne sia accertato lo stato di fatto, potrà avvenire anche successivamente all'approvazione del P.R.G. mediante deliberazione Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al piano.

Per il fabbricato di proprietà Giordano - Monchiero ubicato in località ad Est della Borgata Villaro Soprano, appositamente individuato sulla Tav. 15/VP<sub>8</sub> "Assetto del territorio comunale (1:5.000) di Variante Parziale n. 8 è consentito l'apporto "una tantum" di nuova maggior cubatura di mc. 200 oltre la maggiorazione del 20% già prevista dalla precedente lett. c). Valgono le prescrizioni geologiche di cui al penultimo comma del presente articolo.

Per il fabbricato di proprietà Gilardi - Radaelli, appositamente contrassegnato, in località Cascina Molinari in area agricola, con il numero (1) sulla Tav. 15/VP<sub>10</sub> "Assetto del territorio comunale (1:5.000)" di Variante Parziale n. 10, è consentito, per deficienze ed obsolescenza statica, l'intervento di demolizione, successiva ricostruzione sul medesimo sito, oltre l'ampliamento per una maggior superficie utile residenziale di mq. 25 come già consentito dalla precedente lett. c) e l'adeguamento delle altezze dei piani da pavimento a soffitto sino a mt. 2,70 (in rispetto delle norme igieniche-sanitarie) sino ad una maggiore altezza della linea di colmo e di gronda preesistenti di mt. 1,40 e comunque inferiore a quella esistente del fabbricato adiacente in proprietà. Dovranno essere utilizzate forme architettoniche e materiali esterni simili a quelli tradizionali in uso nell'area agricola e rispettate le prescrizioni geologiche di cui al penultimo comma del presente articolo.

- f) per gli edifici esistenti sul territorio comunale ed adibiti ad uso abitativo per residenze extragricole, contrassegnati sulla cartografia di Piano, sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - adeguamento igienico-sanitario e di altezza dei piani preesistenti, nei limiti del successivo Art. 29;

- ristrutturazione edilizia senza alterazioni della volumetria salvo quanto disposto al punto precedente;
- parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate: il grado di deterioramento dovrà essere certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale esistente; 25 mq di superficie utile sono comunque consentiti fatte salve le prescrizioni fissate nelle tabelle di zona quando a tale scopo non vengano recuperate le strutture tecniche, eventualmente esistenti. Per superficie utile residenziale esistente ed in ampliamento si intende la superficie utile abitabile (S.U.) come definita all'Art. 3 del D.M. 10.5.1977. L'ampliamento del 20% suddetto è consentito anche per i locali esistenti per servizi ed accessori, quali: cantina, centrali termiche, autorimesse, androni di ingresso, porticati, logge e balconi, quando a tale scopo non sia possibile recuperare strutture tecniche ex agricole o strutture accessorie inutilizzate eventualmente esistenti;
- per il fabbricato di residenza extra – agricola ubicato in località Cascina Bocciarda (Foglio n. 8 particella 536) di proprietà Amman, appositamente individuato sulla Tav. 15/VP<sub>8</sub> “Assetto del territorio Comunale” (1:5.000) di Variante Parziale n. 8, è consentito l’apporto “una tantum” di nuova maggior cubatura di mc. 300 oltre la maggiorazione del 20% già consentita dalla norma di cui al trattino precedente. Valgono le prescrizioni geologiche di cui al penultimo comma del presente articolo;
- per il fabbricato di residenza extra-agricola al Foglio n. 7 particella 329 (Ente Urbano Cat. A/3) di proprietà Chiarena – Botto normato dalla lett. f) del presente articolo, appositamente contrassegnato sulla Tav. 15/VP<sub>10</sub> “Assetto del territorio Comunale (1:5.000)” di Variante Parziale n. 10, è consentito l’apporto di una maggior nuova cubatura di mc. 300 per esigenze igieniche e funzionali alla famiglia insediata oltre l’ampliamento del 20% già consentito dalle N.T.A. vigenti di cui alla lett. f) suscitata. L’apporto di nuova cubatura potrà avvenire anche in posizione staccata dal fabbricato preesistente per usufruire al meglio l’accesso esistente e per rispettare l’obbligo della distanza di mt. 20 dal confine della S.P. n. 57. Dovranno essere utilizzate tipologie architettoniche e materiali

esterni similari a quelli in uso nell'edilizia tradizionale rurale, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Provincia eventuali miglie di accesso esistente e dovranno essere rispettate le prescrizioni geologiche e dovranno essere rispettate le prescrizioni geologiche di cui al penultimo comma del presente articolo; non saranno consentiti nuovi accessi dalla S.P. n. 57;

- per il fabbricato residenziale extra-agricolo in Borgata Ruvia di proprietà Ricca - Carbone (Catasto Sez. Urbana al F. n. 4 particella 508 Sub 1) appositamente individuato sulla Tav. 15/VP10 "Assetto del territorio comunale (1:5.000)" di Variante Parziale n. 10 di superficie coperta mq. 95 e cubatura di mc. 304 è d'obbligo la sua completa demolizione da effettuarsi contemporaneamente alla richiesta del p. di c. di cui al trattino precedente.
- per il fabbricato esistente posto in località Purina lungo la S.P: 57, appositamente individuato sulla cartografia e denominato "Priorato", è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia e/o demolizione e ricostruzione (anche con sagoma differente), ad eccezione della porzione oggetto di proposta di dichiarazione di interesse culturale (ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.), della S.U.L. esistente con possibilità di ampliamento (limitato al 20% della S.U.L. esistente) previo obbligo di mantenimento e recupero del reperto storico caratterizzante il fronte principale. Si ammettono le destinazioni d'uso assentite per i fabbricati ricadenti in zona impropria, tra le quali anche quella residenziale, con gli eventuali spazi pertinenziali ed accessori quali, a mera indicazione esemplificativa, palestra, piscina, lavanderia, cantine, depositi, ripostigli, etc... Viene altresì ammessa la realizzazione di: porticati a varia destinazione (ricovero veicoli, attrezzature giardinaggio, etc...) realizzabili anche in corpi di fabbrica ex novo distaccati dalla preesistenza purché integrati con il contesto edilizio e paesaggistico; viabilità private per accesso al sito secondo normativa e comunque contenute in mt. 6,00 di larghezza; muri di contenimento dei terreni con prescrizione di rivestimento in pietra naturale locale. Si richiede che gli interventi siano sottoposti a parere obbligatorio e vincolante della competente Soprintendenza.

Inoltre, relativamente agli edifici di cui al presente punto f), le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta (quando non esistono in adiacenza strutture ex agricole o strutture accessorie inutilizzate e da recuperare), potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie come definiti al successivo Art. 32 purchè siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- i fabbricati di cui trattasi non potranno superare i 50 mq di superficie coperta, computata al lordo dei bassi fabbricati già esistenti, e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, strutture del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;
- la tipologia del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle dei fabbricati esistenti e circostanti;
- per i limiti di distanza dai confini valgono le prescrizioni fissate dalle tabelle di zona;
- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, coperture).

Gli interventi relativi agli allevamenti zootecnici possono essere autorizzati nelle aree agricole secondo le prescrizioni di cui al successivo articolo 20.

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

Si richiama quanto precisato al precedente art. 6.

Per ogni intervento edilizio ed urbanistico da attuarsi nelle aree agricole dovranno comunque essere verificate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nella "Relazione geologico-tecnica generale" e relativi allegati, redatta dal geol. dott. O. Costagli, nonchè nella tav. 14/V2-A

"Planimetria di progetto I - Vincoli" 1:5.000 e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel successivo art. 21 delle presenti Norme di Attuazione.

L'area agricola, evidenziata sulla Tav. 16/VP<sub>8</sub> "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" fra la strada Comunale dei Corini e la S.P. n. 359 per Cissone - Dogliani, è inedificabile per tutela della sicurezza del transito.

- ART. 19 -            Nuclei frazionali rurali

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

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

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

edilizia stabiliti dal precedente articolo "Aree agricole". Per la definizione della superficie utile di ampliamento si rimanda a quanto definito al precedente Art. 18 comma 14 punto C;

- d) eventuali nuove costruzioni o demolizioni devono rispettare la distanza minima di mt 6 dal ciglio della strada; le ricostruzioni potranno avvenire sui fili di fabbricazione esistenti;
- e) ricostruzione o ristrutturazione di stalle, silos, serre, magazzini, per deposito attrezzature e derrate agricole necessarie al potenziamento ed ammodernamento delle aziende agricole purché non mettano in essere un maggior carico di animali allevato e non costituiscono un peggioramento delle condizioni igieniche-sanitarie e di inquinamento;
- f) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole segnalati sulla cartografia di Piano, e loro utilizzazione per scopi extragricoli, secondo quanto definito dall'art. 18, 14° comma, lettera e) delle presenti norme;
- g) per quanto attiene gli edifici adibiti a residenze extragricole, contrassegnati sulla cartografia di Piano, sono ammessi interventi di cui al punto f), 14° c., del precedente art. 18;
- h) costruzione di impianti per la conservazione, lavorazione trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli od associati derivanti dalle aziende agricole.

Non è ammessa la costruzione di edifici per l'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.

Per quanto concerne i soggetti che possono richiedere le concessioni per l'edificazione di residenze o di strutture agricole tecniche, all'atto di impegno a cui è subordinato il rilascio delle concessioni e agli indici di

densità fondiaria per le abitazioni rurali si fa riferimento a quanto riportato al precedente Art. 18 relativamente alle aree agricole.

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

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

Si richiama quanto precisato al precedente art. 6.

Per ogni intervento edilizio ed urbanistico da attuarsi nelle aree perimetrare come nuclei frazionali rurali dovranno comunque essere verificate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nella "Relazione geologico-tecnica generale" e relativi allegati redatta dal geol. dott. O. Costagli, nonché nella tav. 14/V<sub>2</sub>-A "Planimetria di progetto I - Vincoli" 1:5.000 e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel successivo art. 21 delle presenti Norme di Attuazione.



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 a 40 ql.

Gli allevamenti aziendali sopra definiti vengono così normati:

- a) Bovini e ovini allevati in modo tradizionale:
  - distanza da aree residenziali: m 150;
  - distanza da fabbricati residenziali non appartenenti al complesso agricolo: m 50;
  - distanza dall'abitazione del conduttore: m 10.
  
- b) Avicoli:
  - distanza dalle aree residenziali: 300 m;
  - distanza dai fabbricati residenziali non appartenenti al complesso agricolo: 300 m;
  - distanza dall'abitazione del conduttore: 20 m.
  
- c) Suini:
  - distanza da aree residenziali: m 500;
  - distanza da terzi: m 300 da abitazioni;
  - distanza dall'abitazione del conduttore: m 20.

Per le strutture esistenti è concesso l'ampliamento in misura non superiore al 30% della superficie coperta esistente e nel rispetto delle seguenti distanze minime:

- 100 m dalle aree residenziali;

- 20 m, elevabile a 30 m per gli allevamenti suinicoli, da ogni fabbricato a destinazione residenziale in zona agricola;
- 10 m, elevabile a 20 m per gli allevamenti suinicoli, dalla abitazione del conduttore.

Sono fatte salve le strutture esistenti nelle fasce di rispetto di cui al comma precedente alle quali è concessa solo la modifica del tipo di allevamento senza aumento del carico allevato.

Gli allevamenti o ricovero di cani con un numero di animali pari o superiore a 6 unità, considerati veri e propri “canili”, eventualmente attivati in strutture o fabbricati esistenti agricoli, devono rispettare le norme igienico-sanitarie di settore dettate dall’ASL locale, non creare rumorosità superiore alla classe acustica III fissata dal Piano Acustico Comunale ed essere ubicati a non meno di mt 300 dalla più vicina residenza di terzi e non meno di mt 300 dall’ambito di tutte le aree residenziali, turistiche, per servizi e produttive cartografate dal P.R.G.C.

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

Gli allevamenti industriali sopra definiti non potranno essere autorizzati sul territorio Comunale. Quelli esistenti non potranno essere potenziati ed ampliati. Potranno essere ristrutturati ed adeguati, senza maggiorazione in peso di carico allevato e senza mutare la specie allevata, con l’osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) essere dotati 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;
- b) in alternativa di cui al punto a), essere dotati 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 10.5.1976;

- c) essere dotati di filtro verde ottenuto dalla messa a dimora di piante nei modi e nei termini fissati da apposita ordinanza del Sindaco.

Inoltre, gli allevamenti industriali esistenti sul territorio comunale, entro 12 mesi dall'entrata in vigore del Piano Regolatore, devono adeguarsi alle prescrizioni di cui ai punti a) b) c) del comma precedente.

Per ogni intervento dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 21 e nella Tav. 14/V<sub>2</sub>-A "Planimetria di Progetto I - Vincoli" 1:5.000.

(VP2) - ART. 21 - Aree inedificabili e ad edificazione condizionata

Sono definite inedificabili o ad edificazione condizionata alcune aree individuate in parte sulla cartografia di Piano Regolatore Generale Comunale, i vincoli insistono su:

- aree di rispetto cimiteriale (200 m o riduzioni assentite, ai sensi art. 27 L.R. 56/77);
- fascia a protezione delle strade provinciali, comunali (distanze minime stabilite dal D.L. 30.4.1992 n. 285 e D.P.R. 16.12.1992 n. 495 - Nuovo Codice della strada);
- fasce di rispetto di cui all'art. 96 del T.U. 25 luglio 1904, n. 523;
- aree in prossimità di fiumi, torrenti, canali (m 100, ai sensi dell'art. 29 L.R. 56/77);

- aree di rispetto delle sorgenti (m 200, ai sensi del D.P.R. 24.5.1988 n. 236);
- aree boscate.

In tali aree sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di volumetria dei fabbricati esistenti, fermo restando quanto specificato ai successivi Artt. 24 - 35 - 38 delle N.T.A.

Sono inoltre inedificabili o edificabili con prescrizioni:

- porzioni di territorio con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica (Classe II);
  - porzioni di territorio inedificate ritenute potenzialmente dissestabili (Classe IIIa);
  - porzioni di territorio inedificate, inidonee a nuovi insediamenti (Classe IIIa1);
  - porzioni di territorio edificate nelle quali sono imposti interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente (Classe IIIb);
- porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio (Classe IIIc).

In tali aree individuate sulle tavole di Piano (Tav. 14/V<sub>2</sub>-Vi - Tav. 15/VP<sub>2</sub> - Tav. 16/VP<sub>2</sub> - Tav 18/Vi) valgono le seguenti prescrizioni:

- Aree Classe II  
Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di modesta pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto degli accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di

attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili contemporaneamente al progetto esecutivo allegato alla domanda di concessione esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

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

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

Sono consentiti mutamenti d'uso solo per interventi in seguito ai quali venga diminuita la pericolosità. Potranno essere concessi ampliamenti delle strutture tecniche esistenti per lo sviluppo delle aziende agricole efficienti nel limite del 20% della superficie coperta. Le ristrutturazioni, gli ampliamenti ed i cambi di destinazione d'uso saranno condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere, se ritenuto necessario, gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. E' infine consentita la realizzazione di nuove costruzioni sia per strutture tecniche e sia per residenze rurali (nei limiti di cui al precedente art. 18) connesse alla conduzione aziendale. Le nuove realizzazioni dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE 1989 e dal D.M. 11/03/1988.

- Aree Classe IIIa1: Porzioni del territorio inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti ed ampliamenti dell'esistente (aree dissestate, in frana attiva: Fa, in frana quiescente: Fq, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia: Ee).

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

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

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

Per le aree esondabili ad elevata energia (Ee) non sono ammessi interventi di nuova edificazione, sia civile che rurale. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

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

Per i fabbricati di C.na Nova vale la seguente normativa:

- sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione ed interventi di nuova edificazione funzionali all'attività vitivinicola in atto;
- non sono ammesse nuove unità abitative;
- questi interventi debbono sempre essere preceduti da indagini geologiche e geotecniche nel rispetto del D.M. 11.03.1988;

- lo studio geologico-tecnico dovrà essere mirato a definire gli interventi di riassetto territoriale necessari per la minimizzazione del rischio, nel quale si attesti la compatibilità dell'intervento urbanistico con le condizioni del dissesto;
- il certificato di destinazione urbanistica dell'area di C.na Nova dovrà riportare la classe di destinazione urbanistica, nonché gli obblighi e impegni che condizionano gli interventi urbanistici.

- 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 a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi di riassetto, saranno consentiti gli interventi edilizi previsti in classe IIIA-1 per la tipologia di dissesto presente.

Ristrutturazioni e ampliamenti, senza tuttavia la possibilità di nuove costruzioni, saranno ammessi solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità opportunamente verificata dall'Amministrazione Comunale.

- Aree Classe IIIc

Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è consentita un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla legge 09.07.1908 n. 445.

Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e difesa del suolo ed il Comune dovrà tenere in considerazione l'esistenza di tali aree nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, ai sensi della normativa vigente.

Potranno essere autorizzate opere di interesse pubblico di cui all'Art. 31 L.R. 56/77 con il rispetto delle norme di cui allo stesso articolo.

Per ogni intervento da realizzarsi in tali aree, in fase progettuale dovrà sempre essere condotta un'indagine geologica tecnica volta ad accertare le condizioni litostratigrafiche locali, il carico limite ed ammissibile dei terreni di fondazione, la situazione idrogeologica, la stabilità degli scavi in progetto e la stabilità globale del pendio; il progetto degli edifici dovrà

contenere gli interventi previsti di sistemazione delle scarpate, il calcolo delle opere di sostegno nonché gli interventi previsti per la regimazione e lo smaltimento delle acque meteoriche e di falda; le fondazioni (tipologia, profondità) dovranno essere definite sulla scorta dei risultati delle indagini geologico strutturali ed idrogeologiche.

In tali aree individuate sulle tavole di Piano (tav. 14/V<sub>2</sub>-Vi, tav. 15/VP<sub>2</sub>, tav. 16/VP<sub>2</sub>, tav. 18/Vi) ed individuate sulla tavola n. 1 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" della Variante "in itinere" redatta dal geologo dott. O. Costagli, devono inoltre essere osservate le prescrizioni contenute nella "Normativa geologica" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli.

Sono inoltre sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 1 della L. n. 431 del 8.8.1985, i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11.12.1933, e le relative sponde o piedi di argini, per una profondità di 150 m ed i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

- ART. 22 -                    Strutture tecniche agricole esistenti in zona impropria

Per le strutture tecniche agricole esistenti in zona impropria in uso ad imprenditori agricoli a titolo principale è consentito l'adeguamento alle esigenze aziendali senza ampliamenti delle strutture esistenti.

Esso non è tuttavia consentito quando si tratti di adibire le strutture ed allevamenti a carattere intensivo o comunque molesti e quando l'intervento comporti un potenziamento delle concimaie esistenti nell'ambito della zona perimetrata.



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

Gli edifici a destinazione industriale o di artigianato produttivo, esistenti all'interno di zone improprie, e non ricadenti nel centro storico che ospitano attività produttive funzionanti, possono per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore del P.R.G. ampliarsi in misura non superiore al 50% della superficie di calpestio, e comunque a 250 mq, salvo diversa indicazione nelle singole tabelle di zona; in ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà, al momento dell'adozione del progetto preliminare di Piano Regolatore.

Per il fabbricato artigianale per officina meccanica ubicato in area residenziale R.E.2 del Capoluogo, è consentito tramite permesso diretto un apporto di superficie coperta "una-tantum" non superiore a mq. 55 ad un piano terreno anche in deroga al superamento del rapporto di copertura del 50% di cui sopra. L'altezza del corpo aggiuntivo dovrà essere contenuta nell'altezza del piano terreno del fabbricato esistente e potrà essere edificato in confine di proprietà con l'assenso del vicino confinante.

Per le distanze dalla strada Provinciale e strada Comunale valgono le previsioni della relativa tabella di zona R.E.2.

Per il medesimo fabbricato artigianale per officina meccanica, prima menzionato, ubicato in area residenziale R.E.2 del Capoluogo, appositamente individuato sulla Tav. 16/VP<sub>10</sub> "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" di Variante Parziale n. 10, per esigenze di sosta e parcheggio automezzi in riparazione, è consentito un ampliamento "una tantum" del basso fabbricato - tettoia esistente di ulteriori mq.49 di superficie coperta in deroga al rapporto di copertura del 50% fissati dalla norma del presente articolo. Il nuovo basso fabbricato in ampliamento potrà avvenire in aderenza al fabbricato esistente sul confine con l'assenso del confinante in aderenza all'esistente basso fabbricato già realizzato e dovrà essere posizionato dalla parte opposta di quest'ultimo in rispetto alla strada Provinciale. Dovrà essere utilizzato l'accesso esistente.

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

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

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

A tali insediamenti devono però corrispondere fabbricati con una superficie utile generale non superiore ai 200 mq e devono rispettare gli indici urbanistici previsti per singola zona per i fabbricati ad uso residenziale.

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

Per gli interventi ammessi dal presente articolo, al momento del rilascio della concessione, devono essere verificate le condizioni di cui ai commi 3° e 4° del presente articolo.

(VP9) - ART. 24 - Aree a vincolo cimiteriale

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali; nelle relative aree di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni; sono tuttavia consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, e quanto previsto all'art.27 della LUR.

La profondità della zona di rispetto ridotta a m. 80 sulla Tav. 16/VP9 "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" in rispetto al limite di m. 150 previsto dall'art. 27 L.R. n. 56/77, entrerà in vigore ad avvenuto espletamento con esito favorevole delle procedure autorizzative di cui alla C.P.G.R. n. 16/URE del 09.12.1987, come modificate dalla Circolare Direzione Sanità Pubblica Regione Piemonte n. 9735/27.002 del 06.06.2001 e dalla L.R. 5/2001 e ad avvenuta emissione dell'apposito Decreto del Sindaco.

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

- ART. 25 - Aree a vincolo idrogeologico

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 30.12.1923, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G. e delle presenti N.T.A., al rilascio di autorizzazione da parte della Regione o del Comune, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 45 del 9.8.1989.

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

- ART. 26 - 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.

NORME GENERALI, PARTICOLARI, TRANSITORIE

- ART. 27 - 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 quali:
- riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura (ripassatura con sostituzione parziale della copertura) e riparazioni di 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;

- sostituzione di infissi esterni, ringhiere, grondaie, pluviali, recinzioni;
- 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:

- rifacimento copertura senza modifica delle altezze, pendenze e sagoma;
- 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.

- ART. 28 - Prescrizioni costruttive particolari

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

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.

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 o morfologiche del terreno naturale.

Devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'Art. 6 delle presenti norme.



- ART. 29 - 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 5.7.1975 (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. 30 - Definizione di locali abitabili

Sono abitabili i locali che soddisfano per illuminazione e ventilazione alle prescrizioni del D.M. 5.7.1975 (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, i ripostigli ed i soppalchi.

Ai sensi dell'Art. 48 "Requisiti di abitabilità" dell'originario P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 70-4498 del 10.4.1986, per gli interventi di restauro conservativo, consolidamento e ristrutturazione in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, è ammessa l'altezza minima dei locali adibiti ad abitazione, misurata fra pavimento e soffitto, di mt. 2,40;

- 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, disimpegno, 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 non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti;

- è 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.

- ART. 31 - Definizioni sottotetti abitabili

Sono abitabili i vani sottotetto che rispondono ai requisiti previsti nell'articolo precedente ed abbiano un'altezza media non inferiore a m 2,70.

Non sono abitabili i vani sottotetto di altezza media inferiore a mt 2,70; detti vani dovranno inoltre essere illuminati mediante lucernari

aventi dimensione massima di mq 0,40 di superficie trasparente per ogni 40 mq di pavimento.

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

Per il recupero a fini abitativi dei sottotetti si applicano i disposti della L.R. 6.8.1998, n. 21.

- ART. 32 -            Bassi fabbricati

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

L'altezza massima di ml 2,50 misurata nel punto più alto fra estradosso del solaio di copertura e la linea di gronda, è data dalla media delle altezze dei quattro fronti misurati secondo i principi fissati dall'Art. 50 delle N.T.A. e comunque verso il vicino non dovrà superare ml 2,50.

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

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

Quelli isolati potranno essere costruiti a norma del Codice Civile o anche in confine di proprietà; essi non danno diritto al proprietario del

fondo limitrofo di richiedere la concessione per la costruzione in confine invocando la costruzione preesistente. Questi sarà tenuto al rispetto delle norme di confrontanza stabilite dal P.R.G.C. o potrà addossare al basso fabbricato esistente solo un altro fabbricato rispondente alle norme del presente articolo

Il basso fabbricato dovrà essere coperto a tetto piano o con falde con pendenza massima del 40% e non è consentito sul confine di proprietà sopraelevazioni con murature di frontespizio od altra sopraelevazione oltre la linea d'imposta minima della copertura.

Il basso fabbricato, in quanto tale, preesistente in confine non obbliga il vicino alle distanze minime di confrontanza dei fabbricati stabilite dalle presenti norme.

- ART. 33 -            Strade private

La formazione di nuove strade private aperte al pubblico transito, che servono più di un edificio o più di un lotto fabbricabile, deve inserirsi nei programmi di attuazione, qualora il Comune sia obbligato alla redazione del P.P.A.

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

La larghezza non potrà comunque essere inferiore a mt 5.

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 4.

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. 34 - 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 nonchè a cederla gratuitamente al Comune.

- ART. 35 - 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 all'Art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

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

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 nei centri abitati, le fasce di rispetto sono incrementate dall'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze stabilite nel regolamento a seconda del tipo di strada, ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Nelle fasce di rispetto stradali sono ammesse unicamente le destinazioni a: percorsi pedonali, piantumazioni, e sistemazione a verde e la formazione di parcheggi pubblici.

L'installazione e l'esercizio a titolo precario, lungo le strade, di impianti di distribuzione di carburanti liquidi e gassosi e di lubrificanti per autotrazione o di impianti affini, con le relative attrezzature ed accessori, è subordinata al parere tecnico favorevole dell'ente proprietario della strada nel rispetto delle norme vigenti.

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

- ART. 36 - Parcheeggi privati

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

- ART. 37 - Recinzioni

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

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

Le suddette recinzioni dovranno essere realizzate osservando 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; in centro abitato, definito ai sensi del D.P.R. 495/93 e s. m., la distanza dal ciglio stradale dovrà essere maggiore o uguale a ml 1,00.

In presenza di Piano Esecutivo potranno essere autorizzate soluzioni diverse.

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.

- ART. 38 - Aree boscate, 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

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 viene individuata una fascia di rispetto pari a 100 m per fiumi, torrenti e canali non arginati e pari a 25 m dal piede esterno degli arginamenti 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 Legge regionale suddetta.

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 territori coperti da foreste e boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento ed 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) ed i terreni gravati da usi civici.

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. 39 -            Costruzioni temporanee e campeggi

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

## CAPITOLO IV

### NORME FINALI

- ART. 40 -            Natura delle previsioni del P.R.G.  
                             Poteri di deroga

Le previsioni di Piano hanno natura precettiva e vincolante.

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

E' ammessa la deroga delle norme del Piano Regolatore esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nei limiti e con l'osservanza delle procedure di cui all'art. 16 della Legge 6/8/1967 n. 765 e della Circolare P.G.R. del 30.12.1991 n. 21 U.R.E. "Nulla osta della Giunta Regionale al rilascio di concessione edilizia in deroga alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed alle prescrizioni dei Regolamenti edilizi" B.U. della Regione Piemonte n. 2 del 08.01.1992 pagg. 265 - 269.

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 più dettagliata, 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. 41 - Varianti e revisioni del P.R.G.C.

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

Per le varianti al P.R.G.C. valgono le prescrizioni di cui all'art. 17 della L.R. 56/77 così come modificato con L.R. n. 41/97.

- ART. 42 - 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.

La disposizione del comma precedente non si applica nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici.

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 zone 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.

## APPENDICE

### CAPITOLO V

#### PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI

(VP7) - ART. 43 - Superficie territoriale (St) (Come Art. 22 del R.E.C. vigente)

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

(VP7) - ART. 44 - Superficie fondiaria (Sf) (Come Art. 21 del R.E.C. vigente)

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

(VP7) - ART. 45 - Indice di densità edilizia territoriale (It) (Come Art. 27 del R.E.C. vigente)

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

(VP7) - ART. 46 - 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 ( $I_f = V/S_f$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria  $[m^3]/[m^2]$ .

(VP7) - ART. 47 - 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.

(VP7) - ART. 48 - Rapporto di copertura (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 ( $R_c = S_c/S_f$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

(VP7) - ART. 49 - Volumetria della costruzione (V) (Come Art. 20 del R.E.C. vigente)

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

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

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 50.

Sono esclusi dal computo del volume i locali che non rientrano nel calcolo della superficie utile lorda definito dall'Art. 52 bis ed i bassi fabbricati come definiti dall'Art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente.

(VP7) - ART. 50 - 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 spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.



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

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

La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 52 bis), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto 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 torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

(VP7) - ART. 51 - 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. 50.

(VP7) - ART. 52 - 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.

(VP7) - ART. 52 bis - Superficie utile lorda della costruzione (Sul) (Come Art. 18 del R.E.C. vigente)

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

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

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedi.

(VP7) - ART. 52 ter - Superficie utile netta della costruzione (Sun) (Come Art. 19 del R.E.C. vigente)

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 52 bis, 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.

## INDICE

CAPITOLO I	Pag. 1
<u>NORME GENERALI</u>	Pag. 1
- ART. 1 - Oggetto delle norme di attuazione	Pag. 1
- ART. 2 - Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale	Pag. 1
- ART. 2 bis - Elaborati costituenti il Piano Regolatore	Pag. 3
- ART. 3 - Concessione edificatoria	Pag. 9
- ART. 4 - Campo di applicazione della concessione	Pag. 9
- ART. 5 - Interventi soggetti ad autorizzazione ed interventi subordinati a denuncia di inizio attività	Pag. 11
- ART. 6 - Prescrizioni generali per gli interventi edilizi	Pag. 14
CAPITOLO II	Pag. 18
<u>CLASSI E CARATTERISTICHE DI INTERVENTO</u>	Pag. 18
- ART. 7 - Classi di destinazione d'uso del territorio	Pag. 18
- ART. 8 (VP9) - Impianti tecnologici	Pag. 19
- ART. 9 - Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale	Pag. 22

- ART. 10 (VP7) -	Aree destinate ad usi residenziali	Pag. 23
- ART. 11 (VP8) -	Area di interesse ambientale e di recupero edilizio (C.S.)	Pag. 24
- ART. 12 -	Edifici di interesse storico-artistico e ambientale-documentario	Pag. 26
- ART. 13 (VP10) -	Aree residenziali esistenti e di completamento (R.E.)	Pag. 27
- ART. 14 -	Area di espansione residenziale (A.E.)	Pag. 33
- ART. 15 (VP2) -	Area per attrezzature turistiche (A.T.)	Pag. 34
- ART. 16 -	Aree per insediamenti produttivi (STRALCIATO)	Pag. 39
- ART. 17 (VP9) -	Area produttiva artigianale di completamento e di riordino (P.C.)	Pag. 39
- ART.17bis(VP7) -	Insediamenti commerciali	Pag. 42
- ART. 18 (VP10) -	Aree agricole	Pag. 44
- ART. 19 -	Nuclei frazionali rurali	Pag. 54
- ART. 20 (VP5) -	Allevamenti di bestiame	Pag. 57
- ART. 21 (VP2) -	Aree inedificabili e ad edificazione condizionata	Pag. 59
- ART. 22 -	Strutture tecniche agricole esistenti in zona impropria	Pag. 64

- ART. 23 (VP10) -	Attività tollerate nelle zone residenziali	Pag. 65
- ART. 24 (VP9)-	Aree a vincolo cimiteriale	Pag. 67
- ART. 25 -	Aree a vincolo idrogeologico	Pag. 67
- ART. 26 -	Eliminazione delle barriere architettoniche	Pag. 68
CAPITOLO III		Pag. 69
<u>NORME GENERALI, PARTICOLARI, TRANSITORIE</u>		Pag. 69
- ART. 27 -	Definizioni edilizie	Pag. 69
- ART. 28 -	Prescrizioni costruttive particolari	Pag. 72
- ART. 29 -	Adeguamento dell'altezza dei piani	Pag. 73
- ART. 30 -	Definizione di locali abitabili	Pag. 73
- ART. 31 -	Definizioni sottotetti abitabili	Pag. 75
- ART. 32 -	Bassi fabbricati	Pag. 76
- ART. 33 -	Strade private	Pag. 77
- ART. 34 -	Costruzioni in arretramento dal filo stradale	Pag. 78
- ART. 35 -	Distanza delle costruzioni dalle strade e distanza in corrispondenza di incroci	Pag. 78
- ART. 36 -	Parcheggi privati	Pag. 80
- ART. 37-	Recinzioni	Pag. 80

- ART. 38 -	Aree boscate, fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e canali	Pag. 81
- ART. 39 -	Costruzioni temporanee e campeggi	Pag. 82
CAPITOLO IV		Pag. 83
<u>NORME FINALI</u>		Pag. 83
- ART. 40 -	Natura delle previsioni del P.R.G. Poteri di deroga	Pag. 83
- ART. 41 -	Varianti e revisioni del P.R.G.C.	Pag. 84
- ART. 42 -	Vincolo non edificandi dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione	Pag. 84
APPENDICE		Pag. 86
CAPITOLO V		Pag. 86
<u>PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI</u>		Pag. 86
- ART. 43 (VP7) -	Superficie territoriale (St)	Pag. 86
- ART. 44 (VP7) -	Superficie fondiaria (Sf)	Pag. 86
- ART. 45 (VP7) -	Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)	Pag. 86
- ART. 46 (VP7) -	Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)	Pag. 87
- ART. 47 (VP7) -	Superficie coperta (Sc)	Pag. 87



- ART. 48 (VP7) - Rapporto di copertura massimo (Rc)	Pag. 87
- ART. 49 (VP7) - Volumetria realizzabile (V)	Pag. 88
- ART. 50 (VP7) - Altezza di ciascun fronte della costruzione	Pag. 88
- ART. 51 (VP7) - Altezza massima della costruzione (H)	Pag. 90
- ART. 52 (VP7) - Distanza tra i fabbricati (Df)	Pag. 90
- ART.52bis(VP7) - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)	Pag. 91
- ART.52ter(VP7) - Superficie utile netta della costruzione (Sun)	Pag. 91
<u>TABELLE DI ZONA</u>	Pag. 99

VP 12 Le modifiche introdotte con la presente variante parziale sono evidenziate con **carattere grassetto** le parti aggiunte; con **fondo grigio** le parti stralciate.

VP 13 Le modifiche introdotte con la presente variante parziale sono evidenziate con colore verde