

**REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI
SOMMARIVA PERNO**

P.R.G.C.

**- PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

PROGETTO DEFINITIVO

**VARIANTE N° 3
EX ART. 17 COMMA 7**

**OGGETTO:
NORME DI ATTUAZIONE
TESTO COORDINATO**

DATA APRILE 2020

IL SINDACO

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**

IL PROGETTISTA

IL SEGRETARIO

Le norme di attuazione vigenti sono state integralmente riconfermate, le modifiche apportate sulle schede delle pagine seguenti sono state visualizzate nel seguente modo:

- modifiche con varianti parziali: scrittura in corsivo (*xxx*)

INDICE

CAPO 1° - GENERALITA'	pag 3
1.1. - Applicazione del Piano Regolatore Generale Comunale	
1.2. - Validità e durata del P.R.G.C.	
1.3. - Documenti costituenti il progetto di P.R.G.C.	
CAPO 2° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	pag 5
2.0. - Prescrizioni geologico-tecniche	
2.1. - Modalità di attuazione del P.R.G.C.	
2.2. - Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C.	
2.2.1. - Interventi edilizi diretti convenzionati	
2.2.2. - Definizione degli interventi edilizi	
2.3. - Attività edilizia libera	
2.4. - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività o a segnalazione certificata di inizio attività	
2.5. - Interventi subordinati a permesso di costruire	
2.5.1. - Caratteristiche del permesso di costruire	
2.6. - Abitabilità ed usabilità delle costruzioni	
2.7. - Parametri urbanistici ed edilizi	
CAPO 3 - FASCE E DISTANZE DI RISPETTO	pag 12
3.1. - Fasce e distanze di rispetto	
3.1.1. - Da strade	
3.1.2. - Viabilità	
3.1.3. - Fasce di rispetto cimiteriale	
3.1.4. - Fascia di rispetto da fiumi, torrenti, laghi e canali	
3.1.5. - Zone a vincolo idrogeologico e zone boscate: Tutela ed uso del suolo	
3.1.6. - Fascia di rispetto degli elettrodotti	
3.1.7. - Fascia di rispetto metanodotto	
3.1.8. - Zone soggette vincolo paesaggistico ambientale (D.M. 01/08/1985)	
CAPO 4 - AREE A STANDARDS URBANISTICI	pag 16
4.1. - Aree a standards urbanistici	
4.2. - Aree a parco pubblico, per il verde, per il gioco, per lo sport	
4.3. - Area a parcheggio	
4.4. - Aree per impianti di urbanizzazione indotta	
4.5. - Area "CONSORZIO RACCOLTA E SMALTIMENTO RIFIUTI"	
4.6. - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi	
4.7. - Aree per impianti tecnologici	
CAPO 5 - AREE RESIDENZIALI	pag 21
5.1. - Area di Centro Storico	
5.1.1. - Norme per gli insediamenti residenziali del Centro Storico	
5.1.2. - Caratteristiche edificatorie	
5.2. - Aree di Centro Abitato	
5.2.1. Operatività del Centro Abitato	
5.2.2. - Area residenziale consolidata	
5.2.3. - Aree residenziali di completamento	
5.2.4. - Aree residenziali individuate con la sigla CAR (centro abitato di origine rurale)	
5.2.5. - Norme particolari	
5.2.6. - Caratteristiche edificatorie	

- 5.3. - Edifici ad uso civile abitazione esistenti in aree a disposizione produttiva
- 5.4. - Aree per attrezzature di interesse generale private socio-assistenziali
- 5.5. - Aree per attrezzature turistico-ricettive ubicate al Concentrico
- 5.6. - Aree per attrezzature turistico ricettive ubicata in Frazione S. Giuseppe
- 5.7. - Aree all'interno del perimetro urbanizzato da mantenere allo stato di verde privato di arredo
- 5.8. - Area per attrezzature sportive private in Località Arietti
- 5.9. - Attività ubicate in Centro Abitato da rilocalizzare

CAPO 6 - AREE ARTIGIANALI - INDUSTRIALI pag 32

- 6.1. - Area a destinazione mista residenziale-artigianale-commerciale
- 6.2. - Area artigianale ed industriale di nuovo impianto
- 6.3. - Area artigianale ed industriale di riordino
- 6.4. - Interventi su impianti artigianali-industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione

CAPO 7 - AREE AGRICOLE pag 36

- 7.1. - Aree agricole
- 7.2. - Nuclei Frazionali Rurali
- 7.3. - Area boschiva protetta
- 7.4. - Le Rocche
- 7.5. - Zona di salvaguardia dei Boschi e delle Rocche del Roero
- 7.6. - Area per ricovero animali domestici

CAPO 8 - C.U.F.R.A.D. pag 45

- 8.1. - Area per Servizi Sociali - C.U.F.R.A.D.

CAPO 9 - NORME FINALI E TRANSITORIE pag 46

- 9.1. - Deroghe
- 9.2. - Validità della cartografia
- 9.3. - Adeguamento alla L.R. 28/99
- 9.4. - Abbattimento barriere architettoniche

CAPO 1° GENERALITA'

1.1. - Applicazione del Piano Regolatore Generale Comunale.

Il P.R.G.C. regola le attività edilizie che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale. Ai sensi della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, i Comuni sono tenuti a dotarsi di P.R.G.C. al fine di disciplinare urbanisticamente tutto il territorio Comunale.

Tutte le opere esistenti che siano in contrasto con il presente P.R.G.C. potranno subire modificazioni solo per adeguarvisi.

1.2. - Validità e durata del P.R.G.C.

La validità temporale del P.R.G.C. è quella fissata dalle Leggi urbanistiche Statali e Regionali.

1.3.- Documenti costituenti il progetto di P.R.G.C.

Il P.R.G.C. è costituito dai seguenti elaborati:

- ELABORATI DI INDAGINE

tav. A) uso del suolo	scala 1:10000
tav. B) servizi	scala 1:2000
tav. C) destinazione edifici piano terreno	scala 1:2000
tav. D) destinazione edifici piano primo	scala 1:2000
tav. E) stato di conservazione dei fabbricati Centro Storico	scala 1:1000

- ELABORATI DI PIANO

Relazione tecnica

Tavole di Piano:

Tav. 1) Inquadramento territoriale in scala 1/25000 esteso al territorio Comunale e alla fascia marginale dei Comuni contermini

Tav. 2) Progetto di Piano in scala 1/5000

Tav. 3) Progetto di Piano: Capoluogo in scala 1/2000

Tav. 4) Progetto di Piano: Frazioni e nuclei rurali in scala 1/2000

Tav. 5) Nucleo Storico in scala 1:1000

Tav. 6) Progetto di Piano in scala 1:5000 - Tavola dei vincoli

Tav. 7) Progetto di Piano in scala 1:5000 - Tavola dei vincoli non aedificandi

Norme di attuazione

Allegato A. Analisi di compatibilità ambientale

Allegato B. Analisi di compatibilità acustica

- ELABORATI GEOLOGICO-TECNICI:

Verifica di compatibilità idraulica e idrogeologica ai sensi dell'art.18 delle NTA del P.A.I.,

Relazione a commento della: carta geologica, carta geomorfologica e dei dissesti, carta geoidrologica, carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, schede delle frane e delle opere di difesa idraulica censite.

Relazione geologico-tecnica delle aree di nuovo impianto

Carta geologico-strutturale

Carta geomorfologica e dei dissesti

Carta geoidrologica e delle opere di difesa idraulica censite

Carta di sintesi della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Allegato Commercio (Adeguamento L.R. 28/99)

Relazione fondativa
Norme di Attuazione
Tavola di ricerca
Individuazione Addensamento A1

CAPO 2° ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

2.0. - Prescrizioni geologico-tecniche.

Estratto da Relazione a commento della:

- carta geologica, carta geomorfologica e dei dissesti, Carta Geoidrologica, Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica-schede delle frane e delle opere di difesa idrauliche.

Lo studio geologico del territorio effettuato nel rispetto del P.A.I. ha identificato le seguenti classi di rischio.

- Classe II
- Classe IIIa₁
- Classe IIIa

In esse rispettivamente sono consentiti i seguenti interventi:

AMBITI EDIFICABILI

- Classe II comprendente le porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica suggeriscono la previsione di interventi tecnici, ispirati ai disposti del D.M. 11/3/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante quali manutenzioni di corsi d'acqua per possibili esondazioni a limitata energia o definizioni attente delle potenze delle coltri di copertura collassabili e della loro stabilità ecc.

In tali aree sono state rilevate locali condizioni di potenziale instabilità dei versanti e di possibile manifestazione di fenomeni di dissesto di tipo idrogeologico a seguito di interventi non preceduti da attente valutazioni dei fattori di rischio.

- Classe IIIa₁ comprendente le porzioni di territorio inedificate o caratterizzate dalla presenza di edifici isolati non diversamente cartografabili alla scala utilizzata, che presentano caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche tali (aree boscate e ad elevata acclività) da renderle inidonee alla realizzazione di nuovi edifici residenziali. In tale ambito sarà consentita solo la realizzazione di edifici adibiti ad attività agricole ed a residenze rurali.

Per gli edifici isolati ad uso residenziale compresi in questa Classe saranno solamente consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza aumento di superficie e volume se non per ampliamenti ad uso agricolo o complementari all'attività rurale nonchè, ove necessario, gli interventi di adeguamento igienico funzionale.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico, vale quanto stabilito dall'art. 31 della L.R. n° 56/77 e succ. modif. di seguito riportato:

Art. 31. - Opere di interesse pubblico nelle zone soggette a vincolo.

1. Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico e sulle sponde di cui al 1° comma dell'art.29 possono essere realizzate, su autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, previa verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali e con i caratteri geomorfologici delle aree, le sole opere previste dal Piano Territoriale, quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione, ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazione e ad altre attrezzature per la erogazione di pubblici servizi, nel rispetto delle leggi nazionali vigenti.

- Classe IIIa

Aree nelle quali gli elementi di pericolosità e di rischio derivanti dall'urbanizzazione sono tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti con previsione esclusiva di interventi di riassetto

territoriale e di tutela del patrimonio edilizio esistente nelle zone già edificate (Aree dissestate per frana, potenzialmente dissestabili con settori già in dissesto, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia con tempi di ritorno eguali a 200 anni) dove sono esclusivamente ammessi interventi finalizzati, dopo attenti studi di tipo geologico-tecnico, il miglioramento delle condizioni di stabilità geomorfologica e di sistemazione idrogeologica.

In assenza di tali studi e progetti di riassetto, saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo. Per opere di pubblico interesse, varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

Gli Strumenti Attuativi del riassetto idrogeologico ed i Piani comunali di Protezione civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

L'area classificata in tale categoria nella cartografia allegata e di massima estensione che si sviluppa nel settore centrale del territorio lungo la scarpata morfologica sopradescritta sarà da ritenersi in ogni modo inedificabile anche per motivazioni paesaggistiche e potrà essere esclusivamente interessata da interventi di sistemazione idrogeologica, di riassetto del territorio e di difesa del suolo con opere di forestazione finalizzate principalmente ad impedire ed a ritardare il processo erosivo e di degradazione in atto riassumibili in un Piano Comunale di Protezione Civile che interessi in particolare i settori Nord Est e Sud del Concentrico, mentre nelle rimanenti aree interessate da limitati fenomeni di dissesto si potrà intervenire con Piani e Progetti di iniziativa pubblica o privata per la rimozione delle cause di fenomeno.

Su tutto il territorio Comunale in sede di valutazione dell'ammissibilità di ogni singola istanza insediativa dovrà essere attentamente verificata la coerenza degli interventi con le penalizzazioni morfologiche ed idrogeologiche rappresentate nella Carta di Sintesi e nella Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo impianto, escludendo l'utilizzo urbanistico delle porzioni di area comprese in classi di rischio inidonee; pertanto, le porzioni di aree oggetto di trasformazione edilizia (interventi di nuovo impianto, completamento ed ampliamento comunque destinati), ricadenti in classe geologica IIIA ed individuabili come tali nella Carta di Sintesi non possono essere utilizzate per l'edificazione; la relativa capacità edificatoria potrà essere trasferita sulla parte edificabile del lotto di intervento unicamente a condizione che la porzione in classe IIIA risulti marginale e di dimensioni non significative rispetto all'intero lotto, nel rispetto di tutti i parametri di zona. Diversamente tale capacità edificatoria si intende annullata.

“Si richiama comunque il rispetto del D.M. 14/01/08, Norme tecniche per le costruzioni entrato in vigore dal 01/07/2009.

Inoltre, gli ambiti assegnati alla classe di pericolosità Ee lungo il rio Galli e San Biagio devono essere assoggettati alle conseguenti limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico di cui all'art. 9 N.T.A. del P.A.I.”.

2.1. - Modalità di attuazione del P.R.G.C..

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti od ammessi dal P.R.G.C., nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati al rilascio di permesso di costruire da parte del responsabile del servizio oppure sono sottoposti, nei casi previsti dalla legge, a D.I.A. secondo quanto stabilito dalle presenti Norme d'Attuazione.

Ai sensi della L.N. 10/77 del 28/01/1977, della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, l'attuazione del P.R.G.C. avviene sulla base delle seguenti modalità:

- strumenti urbanistici esecutivi
- interventi edilizi diretti
- interventi edilizi diretti convenzionati.

Ogni intervento è subordinato al rispetto del vincolo paesaggistico ex D.M. 01/08/85 esteso a tutto il territorio Comunale.

2.2. - Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C..

Sono definiti ai sensi dell'art. 32 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, i seguenti interventi:

- PIANI PARTICOLAREGGIATI di cui all'art. 13 e segg. della Legge 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni e degli articoli 38-39-40 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni (P.P.)
 - PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE, di cui alla Legge 18/04/1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni (P.E.E.P.)
 - PIANI ESECUTIVI DI EDILIZIA CONVENZIONATA DI INIZIATIVA PRIVATA (P.E.C.)
 - PIANI TECNICI ESECUTIVI di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.E.)
- ed inoltre
- PIANI DI RECUPERO del patrimonio edilizio esistente di cui alla Legge 05/08/1978 n. 457 titolo IV (P.R.)
 - PIANO DELLE AREE da destinare ad insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/1971 n. 865.

2.2.1. - Interventi edilizi diretti convenzionati.

Modalità procedurali del permesso di costruire convenzionato:

il permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. è attuato sulle tavole di piano negli ambiti contrassegnati con "C".

Nel caso in cui l'area non sia stata assoggettata a convenzionamento in sede di P.R.G.C. è comunque facoltà del Consiglio Comunale imporlo previa adozione di Variante ex art. 17 c. 7 oppure c. 8.

Il Permesso di Costruire Convenzionato si compone dei seguenti elaborati:

- Progetto delle opere infrastrutturali eccedenti i semplici allacciamenti ai pubblici servizi già esistenti
- Progetto dei fabbricati - progetto di massima con l'identificazione dei lotti e la tipologia di costruzione.

OPERE INFRASTRUTTURALI:

Stato di fatto:

- Planimetrie catastali e planimetria di Piano Regolatore Generale Comunale estese a tutto l'ambito soggetto a convenzionamento previsto in progetto di piano ed esteso anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino in modo chiaro e funzionale le connessioni con le altre parti del piano stesso;
- Rilievo quotato e rilievo dello stato delle urbanizzazioni e dei servizi esistenti
- Documentazione fotografica

Stato di progetto:

- Planimetrie di progetto estese a tutto l'ambito oggetto di convenzionamento ed ai tratti adiacenti, con evidenziato lo schema distributivo degli impianti a rete e le sue connessioni con gli impianti già esistenti (in particolare per le reti fognarie)
- Stato planimetrico ed altimetrico dell'area dopo l'intervento
- Individuazione planimetrica dei comparti edificatori
- Relazione tecnica descrittiva dell'intervento, conteggio dei volumi edificabili, prescrizioni costruttive

Il progetto delle opere infrastrutturali potrà essere presentato da tutti i proprietari aventi titolo, anche se non immediatamente intenzionati all'intervento edificatorio, o anche singolarmente: nel caso in cui l'intervento venga proposto da un singolo proprietario, le opere infrastrutturali dovranno essere realizzate e dimensionate in modo da consentire agli altri proprietari, successivamente interessati all'edificazione, il completamento funzionale della rete di servizi, anche mediante l'utilizzo di quanto già realizzato.

Anche in questi casi il progetto delle opere è soggetto all'approvazione preventiva del Consiglio Comunale la successiva realizzazione avverrà SEMPRE secondo le modalità procedurali proprie dei permessi di costruire, previo assenso dell'Ufficio Tecnico.

Nel caso in cui le opere abbiano effettiva valenza di interesse pubblico al servizio anche di altra utenza (realizzazione nuovi tratti fognatura, acquedotto, nuove linee I.P. e strade ove non già esistenti) il Consiglio Comunale previo collaudo, valuterà l'opportunità di acquisire dette opere o più semplicemente di stipulare con i privati, una convenzione sull'uso e manutenzione delle stesse.

La viabilità privata interna ai lotti, a servizio di due o più unità immobiliari, dovrà essere realizzata di larghezza minima di mt 5,00.

La viabilità che abbia valenza di interesse pubblico dovrà prevedere la costruzione di strade della larghezza minima di mt 6,00.

Solo in detti casi il Consiglio Comunale autorizzerà lo stralcio degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti all'atto del rilascio del permesso di costruire, limitatamente agli importi di quelle opere realizzate a cura e spese del privato in sostituzione del Consiglio Comunale, previa valutazione delle stesse da parte dell'Ufficio Tecnico.

Tutte le altre opere eccedenti, non potranno essere stralciate dal computo degli oneri.

Il procedimento si concluderà con la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo autenticato dal Segretario con il quale tutti i proprietari interessati si obbligano ad eseguire gli interventi conformemente a quanto progettato o, comunque, a rispettarne le previsioni. Tale atto dovrà essere redatto secondo il modello fornito direttamente dal Comune.

Nel caso in cui la proprietà dell'area soggetta a regime convenzionato riguardi più intestatari, nell'ipotesi di mancato accordo tra loro, circa la presentazione o le modalità o i tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, sarà facoltà del Consiglio Comunale intervenire e provvedere alla progettazione d'ufficio dell'urbanizzazione dell'area, approvata secondo le modalità di Legge. A questa progettazione tutti i privati interessati dovranno attenersi.

Il Progetto delle opere relative ai fabbricati può eventualmente essere presentato contestualmente al progetto per le opere infrastrutturali, ma non è indispensabile, è sufficiente il progetto di massima come indicato in premessa: il relativo permesso di costruire sarà però rilasciato solo ad avvenuta sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo di cui al punto precedente solo nel caso in cui vengano acquisite dal Comune le opere di interesse pubblico a servizio anche di altre utenze.

Il progetto delle opere di interesse pubblico al servizio anche di altra utenza seguirà la tempistica prevista dalle leggi vigenti ed in base alle disposizioni dell'Ufficio Tecnico.

Resta comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale sottoporre a revisioni e/o modifiche le aree soggette a rilascio di permesso di costruire convenzionato ad ogni variante dal Piano Regolatore Generale Comunale.

2.2.2. - Definizione degli interventi edilizi.

Ai sensi del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i. gli interventi edilizi sono definiti come segue:

- a) «interventi di manutenzione ordinaria», gli interventi edilizi 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;
- b) «interventi di manutenzione straordinaria», le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) «interventi di restauro e di risanamento conservativo». gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze

- dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio:
- d) «interventi di ristrutturazione edilizia», gli interventi 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e «ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente» fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Le modalità di ristrutturazione relativamente agli interventi entro la perimetrazione del Centro Storico sono visualizzate sulla tavola n° 5 e normate in base alle disposizioni della Circolare Regionale 5/SG/URB del 27 aprile 1984;
- e) «interventi di nuova costruzione», quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle precedenti lettere. Sono comunque da considerarsi tali:
- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralici per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli «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 quanto non specificatamente normato e descritto dal presente articolo si rinvia ai contenuti della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB/84; eventuali futuri provvedimenti legislativi regionali, di adeguamento al Testo Unico per l'Edilizia (D.P.R. 380/2001) o/e di annullamento della citata circolare, potranno comportare le conseguenti modifiche al testo normativo, senza ricorso a procedura di variante al P.R.G.C..

2.3. - Attività edilizia libera.

Salve le disposizioni contenute nel D.L. 22/01/2004 n° 42 e D.L. 97/2008 i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

2.4. - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività o a segnalazione certificata di inizio attività.

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 2.5 e all'art. 2.3 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

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

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

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 2.5, primo comma, lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti: qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21-12-2001, n. 443 il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati: in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Gli interventi di cui al terzo comma sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380 e s.m.i.

La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale. è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 22-01-2004 n. 42 e D.L. 97/2008.

Sono fatti salvi i disposti dell'art. 3.1.8..

Le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, purchè presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori stessi, sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

2.5. - Interventi subordinati a permesso di costruire.

Sono fatti salvi i disposti dell'art. 3.1.8..

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia «che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e» che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici;
- d) gli interventi di mutamento della destinazione d'uso e cioè la modifica della destinazione d'uso di parte o di tutto un edificio da una ad un'altra destinazione ove ammesso dal P.R.G.C. come di seguito specificato:
 - residenza, produttivo, commerciale-terziario-direzionale, turistico ricettivo, agricolo.

2.5.1. - Caratteristiche del permesso di costruire.

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

A sensi art. 28 D.C.R. 28/10/99 n° 563 - 13414 i permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati nel rispetto di quanto è previsto dalla Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i. seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

2.6. - Abitabilità ed usabilità delle costruzioni.

Si richiamano i disposti degli art. 24 e art. 25 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380 nonché le relative modalità e normative di carattere procedimentale e sostanziale.

2.7. - Parametri urbanistici ed edilizi.

I parametri urbanistici ed edilizi fissano limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche od edilizie del territorio; sono normati nel Regolamento Edilizio vigente.

CAPO 3

3.1. - FASCE E DISTANZE DI RISPETTO

3.1.1. - Da strade.

Sulle cartografie di P.R.G. sono individuate le fasce di rispetto da strade di grande comunicazione, strade statali e provinciali: le dimensioni di tali fasce potranno subire delle modificazioni dimensionali così come disposto dal D.L. 30/04/1992 n° 285, del D.P.R. n°495 del 16/12/1992, del D.P.R. n° 147 del 26/04/1993 e s.m.i..

Le distanze minime da osservarsi stabilite dai Decreti Legislativi di cui sopra sono da misurarsi a partire dal confine stradale.

Nelle fasce di rispetto di cui sopra è fatto divieto di nuove costruzioni o ampliamenti ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali: sono unicamente ammesse destinazioni a:

- percorsi pedonali e ciclabili;
- piantumazioni e sistemazioni a verde;

conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole e dove occorra è prevista la destinazione a parcheggio pubblico (cfr. Tavole di progetto).

In dette fasce ad esclusivo titolo precario potrà essere concessa la costruzione di stazioni per la distribuzione del carburante; dette stazioni potranno essere collocate a distanza reciproca non inferiore a mt. 1.000.

Per i soli edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto stradale al di fuori dei centri abitati, sono ammessi aumenti di volume non superiore al 20% del volume esistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto all'infrastruttura viaria da salvaguardare.

In tutto il territorio Comunale, ad eccezione delle aree di Centro Storico, la distanza minima da osservarsi dal confine stradale alle recinzioni delimitanti aree private sarà minima di mt. 1,00= qualora non sia specificatamente richiesta una maggiore distanza rilevabile dalle singole schede fatti salvi i disposti del D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 e D.P.R. n° 147 del 26/04/1993 e s.m.i..

In generale, in base alle condizioni di viabilità, l'Amministrazione, previo sopralluogo dei tecnici comunali, darà le relative disposizioni per gli allineamenti da rispettare che potranno essere anche maggiori.

Le concessioni a costruire recinzione in adiacenza a strade statali o provinciali, saranno rilasciate previo nullaosta degli Enti interessati.

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. 56/77 e s.m.i. non possono essere autorizzati, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro degli abitati. Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali statali e provinciali, di strade pubbliche, organicamente inserite nella rete viabilistica dei piani comunali ed opportunamente distanziate, a seconda delle caratteristiche dimensionali e di visibilità dell'arteria.

La chiusura dei passaggi carrai deve essere arretrata di mt 5,00 dal ciglio bitumato. Nel caso in cui il passaggio carraio sia lungo 9,00 mt l'arretramento minimo da rispettarsi sarà di mt 3,00.

Nel caso di modifica di passaggi carrai esistenti l'intervento può avvenire in deroga alle distanze di cui sopra, purchè venga a crearsi un miglioramento delle condizioni di viabilità, che dovrà essere rilevato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

All'interno della perimetrazione del Centro Storico la chiusura di passaggi carrai mediante l'apposizione di cancelli sarà valutato caso per caso e comunque potrà avvenire in deroga alle distanze di cui al comma precedente, con autorizzazione motivata.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso e di norma devono essere a vista -non chiuse- di altezza non superiore a mt. 2,00, compreso uno zoccolo pieno di altezza non superiore a mt. 0,80.

Qualora particolari condizioni ambientali lo richiedano, e non siano di ostacolo ad una efficiente visibilità per il traffico veicolare, le recinzioni potranno essere chiuse e di altezza massima mt. 2,00. Non sono ammesse recinzioni in pannelli prefabbricati fatta eccezione per le aree artigianali ed industriali dove l'altezza massima potrà essere di mt. 2,50.

Al di fuori dei Centri Abitati a sensi art. 4 D.G. n° 173 del 28/12/93 e D.L. 285/92 le recinzioni dovranno osservare le seguenti distanze dal confine stradale:

-muri di cinta:	5 mt. per strade di tipo A, B
	3 mt. per strade di tipo C, F
-siepi vive fino a 1 mt. di altezza	1,00 mt.
-siepi vive oltre 1 mt. di altezza	3,00 mt.
-siepi morte (legno, reti metalliche, ecc.)	
.fino a mt.1,00 con cordolo fino a 30 cm.	1,00 mt.
.oltre mt.1,00 con cordolo superiore a 30 cm.	3,00 mt.

Nel caso di nuove recinzioni o di completamento di quelle esistenti, è facoltà dell'Amministrazione Comunale suggerire, per fondati motivi estetici, l'uso di siepi vive anziché di manufatti.

Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto di energia, nonché attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici di tutela della pubblica incolumità, si consente la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche questi risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purchè non in contrasto con il D.Lgs. 22/1/2004 n° 42 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.

Non costituiscono variante al P.R.G.C. modifiche di tracciato in allargamento di strade esistenti o in progetto se sono dimensionalmente contenute entro la loro fascia di rispetto, fermo restando l'obbligo di ripristinare, dopo la modifica del tracciato, la misura originaria della fascia. Queste modifiche dovranno risultare in ogni caso di limitata entità e giustificate dallo stato di fatto e da precise esigenze funzionali, costituenti espressa ed esauriente motivazione dei rispettivi atti deliberativi, trattandosi di casi particolari ed eccezionali in rapporto alle normali modalità.

La nuova rotonda prevista al confine nord con il Comune di Baldissero d'Alba nei pressi del campo sportivo dovrà essere valutata e concordata con l'Ufficio Tecnico Provinciale - Reparto di Alba - ed avere le caratteristiche indicate dal D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali", nel rispetto delle dimensioni previste per la tipologia "convenzionale".

La nuova rotonda prevista in Frazione San Giuseppe, Località Riddone all'innesto tra la SP 10 e la SP241 dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico provinciale ed avere le caratteristiche indicate dal D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali", nel rispetto delle dimensioni previste per la tipologia "convenzionale". Si specifica che la vicina area industriale ed artigianale di riordino avrà accesso diretto sulla rotonda realizzata con modalità da concordare con l'Amministrazione comunale e con l'Ufficio tecnico provinciale.

3.1.2. - Viabilità.

- Nelle aree residenziali di espansione la nuova viabilità pubblica interna dovrà essere assicurata da strade aventi larghezza minima di mt 6,00 e piste pedonali e ciclabili di larghezza mt 1,50 inserite in ambo i lati della strada. La viabilità privata dovrà essere assicurata da strade aventi larghezza minima di mt 5,00.

- Nelle aree per impianti artigianali, industriali, commerciali la viabilità interna dovrà essere assicurata con strade di larghezza minima di mt 8,00 e piste pedonali e ciclabili di mt 1,50.
 - E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere che nelle aree soggette a permesso di costruire convenzionato la sistemazione degli incroci stradali avvenga tramite la realizzazione di rotatorie di raggio idoneo per il volume di traffico previsto secondo la valutazione dell'Ufficio Tecnico.
 - Sulla tavola n° 3 in scala 1/2000 e sulla tav. 2 in scala 1/5000 è stata evidenziata con opportuna simbologia la rete di piste ciclabili che integrerà la esistente rete viaria Comunale.
 - Le piste ciclabili dovranno rispettare la D.G.R. 26/5/97, n° 85-19500 – L.R. 17/4/90 n° 33 art.2 comma 2 – Norme Tecniche per la realizzazione delle piste ciclabili. - D.M. n° 557/99 Regolamento recante le norme per la definizione delle piste ciclabili.
 - In sede di provvedimento autorizzativo sia esso riferito ad una nuova costruzione che ad operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente dovrà essere congruamente documentata (con individuazione planimetrica e con opportuni atti scritti) l'effettiva disponibilità di un congruo accesso da strada pubblica o comunque da altra strada gravata di uso pubblico.
1. *In previsione di nuove lottizzazioni (PEC, PIP,)* è opportuno prevedere e concordare preventivamente con l'Ufficio Tecnico Settore Viabilità della Provincia, l'individuazione di idonee aree per gli innesti o le migliorie necessarie (a carico dei proponenti) alla viabilità di competenza provinciale.
 2. *Non saranno consentiti nuovi accessi singoli sulle strade di competenza provinciale, i nuovi accessi alle aree individuate dal PRGC (Zone Residenziali, Aree Artigianali, Aree Industriali, ecc), la regolazione di intersezioni (rotatorie in progetto o nuovi svincoli), con strade di competenza Provinciale, dovranno essere concordate e preventivamente approvate dall'Ufficio Tecnico della Provincia, in particolare per eventuali rotonde deve essere adottata la tipologia "convenzionale" prevista dal D.M. 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".*
 3. *Per le nuove Aree di tipo: Industriale - Artigianale - Residenziale - in adiacenza alla viabilità di competenza provinciale; si dovranno prevedere a carico dei proprietari (all'atto dell'urbanizzazione), le strutture necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare (inquinamento acustico), nei limiti previsti dalle relative normative di settore per l'attività insediatisi.*
 4. *Nel rilasciare eventuali autorizzazioni relative ad impianti di distribuzione carburanti, si farà riferimento allo schema ANAS relativo alla "Richiesta realizzazione accessi carrai in strade extraurbane a servizio di distributore di carburanti" adottato dalla Giunta Provinciale con Deliberazione effettuata nella seduta del 03.05.2007.*
 5. *Individuare sulle tavole di P.R.G.C., le possibili aree adiacenti alle fermate autobus esistenti/progetto da preordinare all'esproprio. Tali aree dovranno essere destinate a fermata autobus per non intralciare il transito sulla carreggiata, l'identificazione di tali aree sarà concordato con il Settore Trasporti della Provincia.*
 6. *Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/1977 nella fascia di rispetto stradale non possono essere previste arterie stradali o rotatorie.*
 7. *Per la realizzazione delle opere inerenti la viabilità dovranno essere richieste le specifiche e prescritte autorizzazioni agli Enti competenti.*

3.1.3. - Fascia di rispetto cimiteriale.

E' visualizzata sulle tavole di progetto e per essa valgono le Norme di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge 166/02 art. 28 "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali".

La riduzione della fascia di rispetto relativamente ai cimiteri del Concentrico e della Frazione San Giuseppe è stata autorizzata in data 20/12/1963 con decreto n° 53118/San. emanato dal Ministero della Sanità tramite l'ufficio del medico Provinciale di Cuneo.

"Il cimitero per animali da affezione, individuato in cartografia, ha una fascia di rispetto, dal perimetro esterno, di m. 50. Dovranno altresì essere rispettate tutte le cautele derivanti dalla L.R. 56/77, art. 27, dalla L.R. 39/2000 e dal D.P.G.R. n° 5/R del 22/05/2001".

3.1.4. - Fascia di rispetto da fiumi, torrenti, laghi e canali.

Valgono i disposti dell'art. 29 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge 8/8/85 n° 431, della L.R. 03/04/1989 n° 20 e L.R. n° 3 del 05/01/1995.

Nell'ambito delle aree perimetrate si richiamano per quanto applicabili (vedi Circolare 08/10/1998 n. 14 LAP/PET) i disposti del R.D. 25/07/1904, n. 523 con precisazione che gli arretramenti prescritti dovranno essere applicati in riferimento alla sponda o al limite esterno dell'alveo (vedasi parere Dir. Reg. Servizi Tecnici di Prevenzione Prot. n. 5800/20.6 del 13/07/2000).

3.1.5. - Zone a vincolo idrogeologico e zone boscate:

Il vincolo idrogeologico esteso attualmente a tutto il territorio si intende confermato.

Ai sensi dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i. in tali zone valgono i disposti della L.R. 9 Agosto 1989 n°45.

"Per le zone boscate si richiamano inoltre la L.R. n° 4 del 10 febbraio 2009 ed il D.Lgs. n° 227 del 2001".

"Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici - Abrogazione legge regionale 12 Agosto 1981, n° 27" che si intendono integralmente riportati.

3.1.6. - Fascia di rispetto degli elettrodotti.

Valgono i disposti del Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri 23/04/92 e s.m.i..

Con riferimento alle linee elettriche aeree esterne a 132 KV, 220 KV e 380 KV, si adottano rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione od ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati, le seguenti distanze da qualunque conduttore di linea:

-linee a 132 KV \geq 10 mt.

-linee a 220 KV \geq 18 mt.

-linee a 380 KV \geq 28 mt.

Per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV e inferiore a 380 KV, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta quelle sopra indicate.

Per linee a tensione inferiore a 132 KV restano ferme le distanze previste dal decreto interministeriale 16-1-1991.

Per eventuali linee a tensione superiore a 380 KV le distanze di rispetto saranno stabilite dalla commissione di cui all'art.8 del D.P.C.M. 23/04/92.

La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni nella cabina o sottostazione stessa.

3.1.7. - Fascia di rispetto metanodotto.

Valgono i disposti del D.M. 24/11/1984 e le disposizioni derivanti da specifiche norme di servitù del metanodotto.

3.1.8. – Zone soggette vincolo paesaggistico ambientale (D.M. 01/08/85)

Il vincolo è esteso a tutto il territorio Comunale.

Gli interventi non modificativi dello stato dei luoghi saranno autorizzati in subdelega comunale ai sensi della L.R. 20/1989 e s.m.i..

Per gli interventi modificativi dello stato dei luoghi, a sensi della medesima Legge 20/1989 e s.m.i. è richiesto “parere Regione Piemonte Settore Gestione Beni Ambientali dal punto di vista paesistico ambientale”.

CAPO 4°

Aree a standards urbanistici.

Il P.R.G.C. assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali. La dotazione complessiva di aree per servizi sociali è definita ai sensi dell'art. 21, della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa stipulazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantisca la fruibilità pubblica.

E' anche ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

AREE PER ATTREZZATURE A SERVIZIO IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.

Tali aree vengono simbolicamente visualizzate sulle tavole di progetto di Piano come segue:

SM-SE	aree per l'istruzione
ASS-CUL-SAN-REL-AMM	aree per attrezzature di interesse comune
P	parcheggi pubblici
VSPORT	area a parco gioco e sport.

4.1- Aree per l'istruzione destinate ad asili nido, scuole materne, elementari, media dell'obbligo ed aree destinate ad attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi.

In tali aree il Piano si attua con intervento edilizio diretto (a meno di diversa indicazione in cartografia) applicando i seguenti criteri:

- rapporto di copertura		30%
- indice di fabbricabilità		2 mc/mq
- distanza dai confini	5,00	ml. o a confine
- distanza da fabbricati latitanti	10,00	ml. o in aderenza
- distanza da fili stradali		6,00 ml.
- altezza massima		8,00 ml.
- area a parcheggio	1	mq/10 mc
- strade interne - larghezza -		6,00 ml.
- piste pedonali e ciclabili - larghezza -		1,50 ml.

L'edificio scolastico situato al Concentrico che ospita la scuola elementare e media, individuato con * in deroga all'indice di fabbricabilità potrà essere sopraelevato di un piano ed ampliato conseguentemente di mc. 2.000.

Fatte salve le disposizioni in merito a rapporto di copertura, distanze, parcheggi si dovrà solo per questo edificio rispettare:

- piani fuori terra	n° 3
- altezza massima	mt.12.

4.2. - Aree a parco pubblico, per il verde, per il gioco, per lo sport.

Le aree a verde, parco pubblico, per il gioco e lo sport necessarie alle destinazioni residenziali derivanti dal rispetto dello standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. pari a 12,5 mq/ab sono state tutte individuate in cartografia.

In queste aree sono ammessi i seguenti interventi:

a) nelle aree destinate a verde: sistemazione dell'area per servire allo scopo cui è destinata, costruzione di chioschi ed attrezzature per il gioco aventi le seguenti caratteristiche:

- rapporto di copertura 10%
- indice di fabbricabilità 0,20 mc/mq
- altezza massima 3,00 ml.

b) nelle aree destinate alla costruzione di impianti sportivi: costruzione di impianti sportivi e ricreativi per il tempo libero e per lo sport, aventi le seguenti caratteristiche:

- rapporto di copertura 50%
- indice di fabbricabilità 1,5 mc/mq
- numero dei piani fuori terra 2
- distanza dai confini 5,00 ml.
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 ml.
- distanza da fili stradali 6,00 ml.
- altezza massima in rapporto al tipo di impianto
- area a parcheggio 1 mq/ 10 mc
- strade interne -larghezza- 6,00 ml.
- piste pedonali e ciclabili -larghezza- 1,50 ml.

In entrambi i casi precedenti, il P.R.G.C. si attua tramite intervento edilizio diretto, salvo diversa indicazione cartografica.

4.3. - Aree a parcheggio.

Le aree a parcheggio per destinazioni residenziali derivanti dal rispetto dello standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. pari a 2,5 mq/ab sono state tutte individuate in cartografia.

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto, tramite la sistemazione dell'area e la piantumazione di alberi ad alto fusto in ragione di 1 albero ogni 25 mq.

Oltre alle superfici di parcheggio pubblico di cui all'art. 21 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni già individuate sulle tavole di P.R.G.C. dovranno essere predisposti:

Per destinazioni residenziali, commerciali, direzionali, turistico ricettive, studi professionali, artigianato di servizio, in tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione devono essere previsti nelle costruzioni o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse appositi spazi per parcheggi di uso privato nella misura di 1 mq/10 mc.

PER DESTINAZIONI INDUSTRIALI O ARTIGIANALI incompatibili con l'ambiente urbano devono essere previsti parcheggi di uso privato pari al 20% della superficie utile lorda (S.U.L.).

In aggiunta alle superfici di cui sopra devono anche prevedersi:

- Insediamenti direzionali: parcheggio pubblico o privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari a 50 mq/100 mq della S.U.L.
- Insediamenti turistico-ricettivi (alberghi, ristoranti, bar, locali di spettacolo): parcheggio pubblico o privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari a mq 5 per fruitore e più specificatamente:
 - ristoranti, bar, locali di spettacolo 5 mq ogni posto a sedere

-alberghi

5 mq ogni posto letto.

- Studi professionali: parcheggio privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari al 20% della S.U.L.
- Artigianato di servizio: parcheggio pubblico o privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari al 50% della superficie lorda di pavimento nel caso di interventi di nuovo impianto ed in misura non inferiore al 50% dell'80% della superficie lorda di pavimento nel caso di intervento in Centro Storico.
- Edifici industriali e/o artigianali non di servizio: parcheggio pubblico o privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari al 5% della S.U.L.

Per le attività commerciali i parcheggi pubblici sono calcolati come segue:

- a) Per gli insediamenti commerciali al dettaglio con superficie inferiore ai 400 mq. lo standard minimo per parcheggi pubblici è stabilito in misura non inferiore al 50% della superficie lorda di pavimento nel caso di interventi di nuovo impianto ed in misura non inferiore al 50% dell'80% della superficie lorda di pavimento nel caso di interventi all'interno del Centro Storico, e del Centro Abitato.
- b) Per gli insediamenti commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti nel "allegato commercio" che fa parte integrante di questa normativa adottata dal Comune con Delibera di Consiglio n°33 dell'11/12/2006 redatto ai sensi della L.R. 12/11/1999 n° 28 e del D.C.R. 24/03/2006 n°59-10831.

Per interventi a destinazione commerciale e/o in turistico ricettiva in Centro Storico e in Centro Abitato la dotazione di aree a parcheggio, derivanti dal rispetto del relativo standard dovrà essere garantita anche in caso di mutamento di destinazione d'uso di immobili o parti di immobili esistenti; qualora la trasformazione interessi globalmente una superficie utile inferiore a mq. 200 e non siano reperibili aree di parcheggio all'interno delle singole proprietà l'obbligo di assicurare tali aree potrà essere virtualmente assolto mediante il pagamento, all'atto del rilascio della Concessione, di una somma determinata secondo criteri che saranno individuati dalla Giunta Comunale e che avrà la destinazione prevista dall'art. 12 della L. 28/01/1977 n° 28 e s.m.i..

La Giunta Comunale, prima dell'accoglimento della richiesta di monetizzazione, dovrà verificare la presenza nelle immediate vicinanze di aree a parcheggio esistenti o previste in grado di soddisfare i fabbisogni determinati dal nuovo intervento.

Ai sensi della Legge n°122/1989 i proprietari degli immobili possono realizzare parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari ad esclusivo uso dei residenti. Nel caso in cui il parcheggio sia realizzato in fabbricato fuori terra esterno al fabbricato principale non potrà essere superato il limite di 1 mq/10 mc di volumetria residenziale e restano in ogni caso fermi i vincoli previsti in materia di distanza da strade.

4.4. - Aree per impianti di urbanizzazione indotta.

- 1- Il Piano Regolatore si attua per intervento edilizio diretto con i seguenti criteri:
 - rapporto di copertura 50%
 - distanza dai confini 5,00 ml.
 - distanza da strade, rii, bealere 10,00 ml.

E' fatto divieto in tutto il territorio Comunale di installare nuovi impianti per le teleradiocomunicazioni che prevedano la posa di trasmettitori, ricevitori ed opere accessorie necessarie ad assicurare il servizio di radio comunicazione ad eccezion fatta per le aree a tal

scopo perimetrato in P.R.G.C., ritenute idonee e sufficienti per realizzare, da parte delle società concessionarie o abilitate a svolgere tali servizi, idonee reti per l'utenza.

Nel rispetto del comma 6 dell'art. 8 della "legge quadro sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" n° 36 del 22/02/2001 l'Amministrazione Comunale demanda ulteriori specifiche normative in materia al regolamento di attuazione che verrà approvato in sede di Consiglio Comunale.

4.5. - Area "CONSORZIO RACCOLTA E SMALTIMENTO RIFIUTI".

E' stata individuata in cartografia l'area di proprietà del Consorzio smaltimento rifiuti urbani Albese, relativamente alla zona propria alla discarica ed all'area di compostaggio.

Ogni attività ivi effettuabile deve rispettare le disposizioni del progetto ex art. 3 bis della Legge 441/87 e dell'art. 4 della L.R. 09/88 approvato con D.G.R. n. 84-10204 dell'11/11/1991, e deliberazione Giunta Provinciale n° 16 del 15/01/2002, delibera Giunta Provinciale n° 129 del 03/03/2005, determina Responsabile Tutela Ambiente della Provincia di Cuneo n° 1061 del 12/12/2005.

4.6. - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto.

Le aree da destinarsi a verde e parcheggio sono normate dall'art.4.3. delle presenti Norme.

La costruzione di centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie avverrà nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto di copertura	30	%
- indice fondiario	1	mc./mq.
- distanza da confini	5,00 mt.	o a confine
- distanza da fabbricati latitanti	10,00 mt.	
- distanza da fili stradali	10,00 mt.	
- altezza massima	7,50 mt.	

Queste aree sono state individuate ai sensi dell'art. 21 punto 2 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Gli interventi edificatori relativi alla costruzione di impianti produttivi devono prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree di cui sopra:

- a) qualora parte della particella catastale su cui avviene l'edificazione sia già definito in Piano come area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: la cessione potrà essere effettuata direttamente nel rispetto dei parametri di legge entro il termine dei lavori di costruzione dell'impianto produttivo
- b) qualora la particella catastale su cui avviene l'edificazione sia libera delle aree a servizi dovrà il Concessionario, prima del rilascio della Concessione, monetizzare l'area da cedere calcolata nel rispetto dei parametri di legge.

Il Comune conseguentemente si farà carico dell'acquisto della corrispondente area negli ambiti allo scopo definiti sulle planimetrie di Piano.

L'Amministrazione stabilirà per ogni intervento il costo unitario a mq. della monetizzazione.

4.7. - Aree per impianti tecnologici.

All'interno di ogni area prevista dal P.R.G.C. avente necessità delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta, è data la possibilità agli Enti istituzionalmente competenti, quali ENEL, TELECOM, o similari, di avere a disposizione le aree necessarie per l'insediamento di impianti tecnologici relativi ai pubblici servizi, aventi caratteristiche di opere di urbanizzazione.

Gli impianti fissi di telefonia mobile devono essere realizzati adottando le tecnologie volte a conseguire la minimizzazione della produzione di valori di campo elettromagnetico ai fini della tutela della salute pubblica.

E' vietata all'interno delle aree residenziali e delle aree a standards urbanistici la localizzazione di ripetitori per l'emittenza radio-TV e per gli impianti fissi di telefonia mobile, in quanto sono state individuate, con distribuzione idonea sul territorio, aree a ciò destinate.

Nelle parti di territorio aventi caratteristiche di pregio storico-ambientale, nel Centro Storico, gli interventi previsti dagli Enti, anche per l'erogazione dei servizi, devono essere realizzati avendo cura di non compromettere le preesistenze, pertanto:

- a) gli interventi fuori terra previsti per le aree di Centro Storico dovranno rispettare le tipologie architettoniche esistenti ed i materiali previsti al seguente art. 5.3.
- b) gli interventi da realizzarsi in aree di particolare pregio ambientale quali ad esempio i crinali collinari sono soggette al rispetto delle tipologie e dei materiali tradizionali.

Ogni intervento è comunque subordinato al parere di ornato espresso dalla Commissione Edilizia.

CAPO 5°

5.1. - Aree a destinazione residenziale (Nucleo storico).

In tali aree destinate prevalentemente alla residenza, sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- 1-insediamenti destinati ad attività economiche che siano, per numero di addetti, per tipo e quantità di materiali di rifiuto, incompatibili con la destinazione residenziale;
- 2-complessi industriali
- 3-laboratori artigianali non di servizio
- 4-depositi o magazzini di merce all'ingrosso
- 5-macelli di tipo industriale
- 6-stalle di qualsiasi tipo per qualsiasi allevamento di animali sia di piccola che di grande taglia.

Sono ammesse, oltre alla residenza le seguenti destinazioni d'uso:

- 1-artigianato di servizio
- 2-locali per il commercio al minuto
- 3-alberghi, pensionati e simili
- 4-locali di spettacolo
- 5-cantine per la vinificazione e relativi locali di mostra e ricevimento, a conduzione familiare od artigianale, per un massimo di 300 mq. di superficie coperta
- 6-attività professionali.

Le aree libere pertinenti ogni fabbricato dovranno essere decorosamente sistemate e mantenute, con sistemazione delle aree cortilive e delle aree a verde e comunque non sono ammessi accumuli di materiale e rottami a cielo aperto.

5.1.1.- Operatività entro il Nucleo storico.

Individuato sulle Tavole di Piano in scala 1:1000 esso è soggetto a vincoli di recupero del patrimonio edilizio esistente, mediante interventi volti al risanamento ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, al fine di incrementare la popolazione residente, creando condizioni di abitabilità idonee, in caso di degrado ed obsolescenza.

All'interno del Nucleo Storico, per i fabbricati ivi compresi, sono ammessi i seguenti interventi:

1- manutenzione ordinaria, cioè tutte quelle opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (da eseguire con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti) e quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

In particolare tutte quelle necessarie le riparazioni dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso:

- riparazione (non sostituzione) di infissi esterni ed interni, grondaie, pluviali, manti (parziale ripassatura), pavimentazioni esterne, rifacimento totale o parziale di pavimentazione interna, sostituzione di rivestimenti interni, ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

2- Interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici (da eseguire con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione e la forma delle strutture stesse, e delle scale), nonchè per realizzare od integrare gli impianti tecnici ed i servizi igienico-sanitari, sempre senza alterare la superficie coperta e la volumetria e lasciando inalterate le destinazioni d'uso.

Tali opere comprendono:

- rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti, tinteggiature, sostituzione di infissi interni ed esterni, ringhiere, coibentazioni, rifacimento totale del manto di copertura,
- consolidamento e rinnovamento delle parti limitate di elementi strutturali degradati;
- rifacimento di parti limitate di murature di tamponamento purchè ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.

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

- realizzazione od eliminazioni di aperture interne, senza modificazione dell'assetto distributivo dell'unità immobiliare o la superficie utile;
- sono ammesse modificazioni limitate della distribuzione interna, unicamente qualora siano dovute alla creazione di servizi igienico-sanitari, se mancanti od insufficienti;
- riparazione e sostituzione delle finiture interne;
- installazione e/o integrazione di impianti, con realizzazione dei volumi tecnici, da realizzare internamente agli edifici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione.

3- Interventi di restauro e di risanamento conservativo, volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad essi compatibili.

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

Tali opere comprendono:

- ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture esterne da eseguirsi con tecniche e materiali volte alla valorizzazione dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio;
- ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali: qualora ciò non sia possibile a causa di avanzate e documentate condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendo il posizionamento originale.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche o di sagoma, ad eccezione di quelle derivanti dall'installazione degli impianti tecnologici, nè alterazione delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti;

-ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà:

parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali in casi specifici di degrado, con documentate condizioni di instabilità e conseguente pericolosità, purchè ne siano mantenuti il posizionamento;

-ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi, di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti ed affreschi;

-ripristino di tutte le finiture interne: qualora ciò non sia possibile a causa di avanzate e documentate condizioni di degrado, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio;

-realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, con installazione di impianti tecnologici e relative reti.

4- Interventi di ristrutturazione edilizia, rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

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

La ristrutturazione è volta al riutilizzo degli edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso, all'interno della sagoma dell'edificio e salvaguardandone caratteri, elementi e tipologie di pregio.

E' consentito il recupero di fabbricati esistenti destinati ad altro uso, quali fienili e porticati se già coperti e chiusi su tre lati compresi negli edifici principali o in aderenza, con l'esclusione di quelli costituiti da edifici secondari isolati, anche con la chiusura di tali fabbricati, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali; in loro assenza sono consentiti per abitazioni esistenti incrementi di superficie utile, per integrazioni igieniche-tecniche-funzionali, fino ad un massimo di 15 mq. da realizzarsi sui lati interni, non verso strade o spazi pubblici".

Nel rispetto delle linee di gronda di eventuali edifici contigui saranno ammessi incrementi di altezza pari ad un massimo di cm.80 da concedersi solo per la creazione delle altezze minime igieniche di piani (H=2,70 ml.).

Nella allegata planimetria, con apposita simbologia, sono individuati tutti gli edifici per i quali è ammesso tale tipo di intervento.

Gli edifici individuati in cartografia (tavola 15) nelle aree a standards urbanistici a livello comunale sono soggetti all'intervento di risanamento e restauro conservativo.

5-Nessun intervento ammesso salvo la demolizione: nella allegata planimetria, con apposita simbologia, sono individuati tutti gli edifici per i quali è ammesso tale tipo di intervento.

5.1.2.- Caratteristiche edificatorie.

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle seguenti caratteristiche esistenti:

- a) altezze esterne esistenti (è ammessa per i soli edifici in cui è consentita la ristrutturazione edilizia di tipo B) una tolleranza di mt. 1,00 in più o in meno solo nel caso di ristrutturazione edilizia che prevede allineamenti dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici esistenti adiacenti o la modifica delle quote di imposta minima degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70 o per risanamenti dei piani terreni);
- b) conservazione del tessuto viario esistente;
- c) tettoie, superfetazioni aggiunte in epoca recente non possono essere in alcun modo ristrutturate: l'unico intervento ammesso è la demolizione, anche se sono state condonate;
- d) i prospetti devono essere mantenuti o ripristinati nel rispetto delle caratteristiche originarie, eventuali modifiche delle aperture possono essere consentite nei casi in cui non siano presenti elementi di pregio e non venga alterata l'unitarietà del prospetto, le facciate dovranno essere eseguite con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata o in cemento;
- e) gli infissi esterni verniciati nei colori tradizionali della zona devono essere rispondenti alle caratteristiche architettoniche dell'edificio, le finestre saranno oscurate con persiane di tipo piemontese. Sono vietati i serramenti metallici di tipo anodizzato o inossidabile; sono invece ammessi i telai in ferro o alluminio preverniciato o altro materiale di colore concordato con l'Ufficio Tecnico presso il quale è reperibile la campionatura di colori ammissibili;
- f) i tetti non potranno avere pendenza superiore al 40% e dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno, eventuali parti esterne sopra la linea di gronda (comignoli, abbaini) dovranno essere ove possibile ripristinate. Sono vietate coperture con tegole di cemento di qualsiasi colore e forma;
- g) i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;
- h) i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti;
- i) i particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati;
- l) il colore esterno dei fabbricati sarà concordato con l'Ufficio Tecnico presso il quale è reperibile la campionatura di colori ammissibili;
- m) è fatto divieto di uso di strutture leggere in acciaio, coperture tipo plexiglass o lamiera grecate preverniciate, sono invece ammesse strutture in ferro battuto artistico per la

realizzazione di gazebo. “In ogni caso nel Centro Storico è vietata, con intervento diretto o permesso convenzionato, la ristrutturazione edilizia che comporti la sostituzione mediante totale demolizione e ricostruzione”.

Ai sensi della Legge n°122/1989 i proprietari degli immobili possono realizzare parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari ad esclusivo uso dei residenti.

Non potrà in nessun caso essere superato il limite di 1 mq/10 mc di volumetria residenziale e restano in ogni caso fermi i vincoli previsti in materia di distanza da strade.

Per tutto il Centro Storico, per particolari condizioni di degrado ambientale, è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere che gli interventi vengano effettuati tramite Piani di Recupero, redatti ai sensi dell'art. 41 bis della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni oppure con permesso di costruire convenzionato in base all'art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i..

L'obbligo di preventivo Piano di Recupero oppure di permesso convenzionato sarà imposto con Delibera Consigliare ai sensi del 3° comma, art. 27, Legge 457/78 e 2° comma, art. 32, L.R. 56/77 e s.m.i..

Negli ambiti soggetti a Piano di Recupero sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione che può comportare anche una diversa impronta dei fabbricati in ragione della demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria, fatti salvi i fili stradali ed il rispetto delle “Caratteristiche edificatorie” di cui al comma seguente.

Nel caso in cui si intervenga con Piano di Recupero oppure di permesso convenzionato o con operazioni di ristrutturazione edilizia, o su motivata richiesta del richiedente o per specifica disposizione dell'Amministrazione, può essere concesso, solo nel caso di fabbricati isolati la modifica in arretramento del filo stradale per consentire l'allargamento della sede viaria.

E' comunque fatto divieto di modificare i fili stradali delle cortine esistenti.

5.2. - Aree di Centro Abitato.

Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenza
- Attività professionali
- Artigianato di servizio (comprende tutte le attività di tipo artigianale che per tipo di lavorazione assolvono prevalentemente alle esigenze degli insediati quali ad esempio parrucchieri, lavanderia, piccole riparazioni, sartorie, meccanici, ecc. Questo uso è assimilato alle destinazioni commerciali)
- Locali per il commercio al minuto
- Alberghi, ristoranti, pensionati, bar o simili
- Locali di spettacolo

Destinazioni d'uso vietate:

- Insediamenti destinati ad attività economiche che per numero di addetti, per tipo e quantità di materiali di rifiuto siano incompatibili con la destinazione residenziale
- Laboratori artigianali non di servizio
- Complessi industriali
- Depositi o magazzini di merce all'ingrosso
- Macelli di tipo industriale
- Stalle di ogni tipo.

Le aree libere pertinenti ogni fabbricato dovranno essere decorosamente sistemate e mantenute con sistemazione delle aree cortilive e delle aree a verde e comunque non dovranno servire all'accumulo di materiali o rottami a cielo aperto.

5.2.1. - Operatività del Centro Abitato.

E' individuato sulle tavole di P.R.G.C. in scala 1/5000 e 1/2000 e comprende le aree destinate a servizi per il rispetto degli standards urbanistici, fasce di rispetto, aree residenziali consolidate ed aree di completamento.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente sia nelle aree residenziali consolidate che in quelle di completamento.

a- Interventi ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono avvenire nei seguenti casi e con le seguenti modalità:

1) nel caso di accertata fatiscenza e riconosciuta impossibilità di recupero da parte del U.T.C. di fabbricati non aventi a giudizio della Commissione Edilizia, Valore Ambientale, l'intervento può avvenire nel rispetto della volumetria e dell'impronta planovolumetrica esistente.

2) Nel caso di fabbricati di accertata fatiscenza e a giudizio della Commissione Edilizia degradanti per l'ambito in cui ricadono, l'intervento può avvenire anche con limitati spostamenti planimetrici della volumetria esistente nel rispetto delle altezze, del numero dei piani degli edifici circostanti e delle loro caratteristiche architettoniche. Si può procedere con piano di recupero o con permesso convenzionato.

b- Tutti i fabbricati o porzioni di fabbricato aventi destinazione di portico e/o fienile se già coperti e chiusi su tre lati, compresi negli edifici principali con l'esclusione di quelli costituenti da edifici secondari isolati possono essere trasformati in civile abitazione nella loro totalità nel rispetto dell'impronta esistente. Per rustici, portici e fienili si intendono i vecchi fabbricati rurali tradizionali costruiti in muratura con tetto in coppi o tegole laterizie; sono da escludersi tutti quei manufatti costruiti con strutture in legno, in acciaio e/o con tamponamenti di tipo precario.

c- Per le tettoie e superfetazioni l'unico intervento ammesso è la demolizione, anche se condonati.

d- Negli interventi di ristrutturazione edilizia è consentito, in una unica soluzione, un incremento del 40% della volumetria esistente con un minimo comunque ammesso di mq. 25 e un massimo di mq. 50 per ogni unità abitativa per il miglioramento delle condizioni igieniche. Tale incremento ammissibile una-tantum non è concesso negli interventi che comportino il cambiamento della destinazione d'uso od il recupero dei rustici di cui al punto b). Cioè gli ampliamenti fuori impronta possono realizzarsi solo in totale assenza di detti portici.

Tali interventi edilizi, oltre al rispetto delle volumetrie di cui ai punti a) e b) debbono comunque rispettare le condizioni seguenti:

- altezze esterne esistenti, con una tolleranza di ml. 1,00 in più o in meno nel caso di modifica delle quote di imposta minime degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70.

- siano rispettate le caratteristiche edificatorie

- siano mantenute le cortine e gli allineamenti esistenti; nella ricostruzione delle cortine non dovranno essere lasciati frontespizi nè laterali, nè sulle fronti

- siano rispettate le seguenti distanze:

-distanze dai confini

ml. 5 o a confine

-distanze da fabbricati latitanti

ml.10 o in aderenza

-distanze dai fili stradali

ml. 6 per le costruzioni isolate in area residenziale consolidata.

Nelle cortine esistenti è ammessa la ricostruzione a filo degli spazi pubblici salvo maggiori distanze imposte dall'Amministrazione Comunale per particolari condizioni di viabilità.

Le costruzioni a confine sono subordinate ad un atto di assenso dei confinanti; le costruzioni in aderenza a fabbricati esistenti sono regolamentate dalle norme previste dal Codice Civile e sono subordinate alla presentazione del titolo abilitativo.

e- La costruzione di bassi fabbricati, diversi da quelli segnalati al precedente 1° comma, punto 1, lettera c), ove e per quanto ammessa dalle norme generali, deve avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni particolari:

- superficie massima lorda 30 mq./unità abitativa
- distanza dai confini mt. 3,00 o a confine
- distanza dai fabbricati mt. 6,00 o in aderenza
- altezza massima mt. 3,50

Dovranno avere destinazioni d'uso complementari a quelle delle abitazioni (autorimessa o simili). Potranno essere costruiti a confine quando l'altezza dei medesimi non superi l'altezza complessiva del dislivello o delle recinzioni.

Dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale ed integrarsi architettonicamente.

- Non verrà ammesso l'uso di box prefabbricati di qualunque tipo e materiale.

In caso di edifici plurifamiliari è ammessa l'edificazione di n.2 posti auto per ogni unità abitativa, da conteggiarsi comprendendo i posti macchina esistenti.

Sull'edificio esistente in Centro Abitato contrassegnato con la lettera W è ammissibile un ampliamento volumetrico a destinazione residenziale di mc.400. L'intervento prevede la realizzazione di una seconda unità immobiliare a destinazione residenziale attigua a quella esistente.

L'ampliamento dovrà rispettare l'altezza ed il numero dei piani del fabbricato esistente.

“f- L'edificazione nell'area R 30 dovrà rispettare tutte le prescrizioni e le condizioni imposte con l'autorizzazione paesaggistica già rilasciata dalla Regione in data 05/11/2008 con D.D. n.429”.

*g) La porzione di fabbricato individuato in Frazione Valle Rossi con il simbolo * può essere oggetto di un intervento di demolizione e ricostruzione (con un limitato spostamento planimetrico sulla particella n.157) della volumetria esistente nel rispetto delle altezze, del numero dei piani degli edifici circostanti e delle loro caratteristiche architettoniche.*

5.2.2. - Area residenziale consolidata.

Questa area si sviluppa al Concentrico ed è caratterizzata da un tessuto insediativo di origine mediamente recente; le tipologie edilizie nella parte più addossata al Centro Storico conservano l'assetto originario nonostante successivi interventi di ristrutturazione ed ampliamento.

Nella restante parte la tipologia è di casa isolata a 3 o 2 piani fuori terra.

I parametri edilizi che vigono in questa area sono i seguenti:

- Rapporto di copertura 40%
- Indice fondiario 1,00 mc/mq
- Altezza massima 10,00 mt
- Distanza da confini 5,00 mt o a confine
- Distanza da confine stradale 6,00 mt
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt o in aderenza
- Area a verde privato 30% lotto
- Area a parcheggio 1 mq / 10 mc di costruzione

5.2.3. - Area residenziale di completamento.

Le aree di questo tipo sono le parti di territorio già dotate in tutto o in parte di opere di urbanizzazione ma non ancora totalmente edificate; in esse sono ammessi interventi di nuova costruzione nei terreni identificati con la sigla R.

Gli interventi edilizi potranno avvenire o con permesso di costruire diretto o con permesso di costruire convenzionato nel caso in cui si richieda la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria che eccedono i semplici allacciamenti.

I parametri edilizi vigenti nei lotti espressamente identificati nell'area residenziale di completamento sono i seguenti:

- Rapporto di copertura	30%
- Indice territoriale	0,70 mc/mq
- Altezza massima	7,50 mt
- Distanza da confini	5,00 mt o a confine
- Distanza da fabbricati latistanti	10,00 mt o in aderenza
- Distanza da strade	10,00 mt
- Area a verde privato	10% lotto
- Area a parcheggio	1 mq / 10 mc

Tutti gli ambiti contrassegnati con la lettera "c" sono comunque soggetti ad intervento edilizio convenzionato con le procedure previste al precedente art. 2.2.1..

5.2.4. - Aree residenziali individuate con la sigla CAR (centro abitato di origine rurale).

In tali aree residenziali sono ammessi interventi volti al recupero e alla ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.

Interventi di demolizione e ricostruzione saranno ammessi, nel rispetto delle volumetrie esistenti, solo per accertata fatiscenza dell'immobile accertata con perizia asseverata di tecnico abilitato alla professione.

Trattandosi di aree residenziali in esse valgono le stesse disposizioni previste all'art.5.1.3. per il Centro Abitato e cioè:

Operatività del Centro Abitato e nelle aree CAR

E' individuato sulle tavole di P.R.G.C. in scala 1/5000 e 1/2000 e comprende le aree destinate a servizi, per il rispetto degli standards urbanistici, fasce di rispetto, aree edificate ed aree libere, destinate a nuova edificazione.

1- Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

a-Interventi ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono avvenire nei seguenti casi e con le seguenti modalità:

1) nel caso di accertata fatiscenza e riconosciuta impossibilità di recupero da parte del U.T.C. di fabbricati non aventi a giudizio della Commissione Edilizia, Valore Ambientale, l'intervento può avvenire nel rispetto della volumetria e dell'impronta planovolumetrica esistente.

2) Nel caso di fabbricati di accertata fatiscenza e a giudizio della Commissione Edilizia degradanti per l'ambito in cui ricadono, l'intervento può avvenire anche con limitati spostamenti planimetrici della volumetria esistente nel rispetto delle altezze, del numero dei piani degli edifici circostanti e delle loro caratteristiche architettoniche. In questo caso si procede con permesso convenzionato.

b- Sono ammessi interventi di trasformazione in residenza di rustici, portici e fienili a due piani fuori terra.

c- Per le tettoie e le superfetazioni l'unico intervento ammesso è la demolizione, anche se condonati.

d- Negli interventi di ristrutturazione edilizia è consentito, in una unica soluzione, un incremento del 40% della volumetria esistente con un minimo comunque ammesso di mq. 25 e un massimo di mq. 50 per ogni unità abitativa per il miglioramento delle condizioni

igieniche. Tale incremento ammissibile una-tantum non è concesso negli interventi che comportino il cambiamento della destinazione d'uso od il recupero dei rustici di cui al punto b).

Tali interventi edilizi, oltre al rispetto delle volumetrie di cui ai punti a) e b) debbono comunque rispettare le condizioni seguenti:

- 1- numero dei piani esistenti
- 2- altezze esterne esistenti, con una tolleranza di ml. 0,80 in più o in meno nel caso di modifica delle quote di imposta minime degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70
- 3- siano rispettate le caratteristiche edificatorie
- 4- siano mantenute le cortine e gli allineamenti esistenti; nella ricostruzione delle cortine non dovranno essere lasciati frontespizi né laterali, né sulle fronti
- 5- siano rispettate le seguenti distanze:

- distanze dai confini ml. 5,00 o a confine
 - distanze da fabbricati latitanti ml. 10,00 o in aderenza
 - distanze dai confini stradali ml. 6,00 per le costruzioni isolate.
- Nelle cortine esistenti è ammessa la ricostruzione a filo degli spazi pubblici salvo maggiori distanze imposte dall'Amministrazione Comunale per particolari condizioni di viabilità.
Le costruzioni a confine o in aderenza a fabbricati esistenti sono subordinate ad un atto di assenso dei confinanti.

e- La costruzione di bassi fabbricati, ove e per quanto ammessi dalle norme generali, deve avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni particolari:

- superficie massima lorda 25 mq./unità abitativa
- distanza dai confini mt. 3,00 o a confine
- altezza massima mt. 3,50

Dovranno avere destinazioni d'uso complementari a quelle delle abitazioni (autorimessa o simili). Potranno essere costruiti a confine quando l'altezza dei medesimi non superi l'altezza complessiva del dislivello o delle recinzioni.

Dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale ed integrarsi architettonicamente.

-Non verrà ammesso l'uso di box prefabbricati di qualunque tipo e materiale.

In caso di edifici plurifamiliari è ammessa l'edificazione di n. 2 posti auto per ogni unità abitativa, da conteggiarsi comprendendo i posti macchina esistenti.

Nei lotti liberi individuati in cartografia l'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura 30 %
- indice fondiario 0,50 mc./mq.
- altezza massima 7,50 mt.
- distanza dai confini 5,00 mt. o a confine
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- distanza da confini stradali 10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato 1 mq. / 10 mc.
- area a verde privato 30 %

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.

Ogni intervento sia di recupero che di nuova costruzione deve avvenire nel rispetto delle seguenti caratteristiche edificatorie:

- a) le facciate dovranno essere eseguite con mattoni a vista di tipo antico o con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata a massello o in cemento;
- b) le dimensioni delle aperture saranno di tipo tradizionale;
- c) tutti i serramenti esterni saranno in legno, le finestre saranno oscurate con persiane di tipo antico;
- d) i tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno;
- e) i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;
- f) i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti;
- g) nelle ristrutturazioni i balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati.

5.2.5.- Norme particolari.

Nel Centro abitato, con l'esclusione del Nucleo Storico, sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- Interventi di ristrutturazione ed ampliamento saranno concessi agli edifici ospitanti attività produttive, funzionanti e non nocive ed inquinanti, sia di carattere artigianale che agricolo.

Per le attività artigianali, purchè non nocive o moleste, con riferimento all'art. 33, 7° comma, lettera c) ed all'art. 48, 4° comma della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, sono ammessi ampliamenti del 50% della superficie coperta esistente fino ad un incremento max di 150 mq. e nel rispetto del rapporto di copertura del 50% dell'area di proprietà interessata dall'edificazione.

Non è ammessa la costruzione di strutture aventi caratteristiche dei tradizionali prefabbricati: gli interventi devono avvenire nel rispetto delle tipologie residenziali delle altezze e delle distanze del Centro Abitato.

Per le attività agricole sono ammessi ampliamenti in misura non superiore al 30% della superficie coperta complessiva e comunque non superiore a 200 mq. purchè il rapporto di copertura non ecceda il 33% dell'area interessata dall'edificazione.

Gli ampliamenti non sono ammessi per le stalle ed allevamenti di qualunque tipo.

In entrambi i casi non sono ammessi accorpamenti di terreni non adiacenti e gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle distanze dai confini, dalle strade, delle altezze e delle caratteristiche edificatorie.

1) Norme specifiche per il fabbricato distinto a Catasto al Foglio n.12, mappale n. 3: l'edificio esistente in Piazza Europa individuato con ▲ avente volumetria pari a mc 1.997,00 sulla Tavola 3, in scala 1/2000, può essere demolito e ricostruito anche fronte piazza, sull'allineamento dei fabbricati esistenti, cui dovrà essere addossato. L'intervento potrà avvenire nel rispetto della superficie coperta e della volumetria esistente: nel caso in cui si scelga di effettuare la ricostruzione fronte piazza, l'altezza massima non potrà essere maggiore di mt 10,00 dal piano cortile esistente.

Dovranno essere rispettate le caratteristiche edificatorie di cui al successivo punto 5.2.6..

2) Norme specifiche per il fabbricato sito in via Barbieri ed individuato sulla tavola n.4 in scala 1/2000 con la lettera "α".

Il fabbricato in oggetto potrà essere ampliato di mc. 490 nel rispetto delle seguenti caratteristiche edificatorie

Altezza massima	7,50 mt.
Distanze dai confini	5,00 mt
Distanza da fabbricati latistanti	10,00 mt.
Distanza da fili stradali	10,00 mt

3) Norme specifiche per il fabbricato sito in Località C.na Bonini particella n° 276 sulla tavola n°3 individuato con " * " .

Il fabbricato in oggetto potrà essere sopraelevato consentendo un ampliamento volumetrico massimo di mc 400.

L'intervento potrà avvenire in deroga all'indice di edificabilità fondiaria ma nel rispetto dei restanti parametri edilizi vigenti nei lotti individuati con la sigla "R".

4) Norme specifiche per i fabbricati esistenti in Piazza Europa individuati in cartografia con il simbolo "#” sulla Tavola n. 3 – capoluogo. Per i fabbricati distinti a catasto al foglio di mappa n. 12 mappali n. 362 – 276 – 372 – 389 – 31, in caso di ristrutturazione, vi è la possibilità di allinearsi al fronte della Piazza con spostamento di cubatura e/o ampliamento realizzando tutti immobili a cortina continua. In tal caso l'altezza massima non potrà essere maggiore di mt 10,00 dal piano cortile esistente. Dovranno essere rispettate le caratteristiche edificatorie di cui al successivo punto 5.2.6.

5) L'accesso all'area individuata in cartografia con la sigla R68 dovrà avvenire dalla viabilità comunale esistente in quanto non è possibile realizzare nuovi accessi sulla SP.

5.2.6. - Caratteristiche edificatorie.

Tutti gli interventi sono indistintamente condizionati a:

- a - conservazione delle forme e volumi originari
- b - conservazione dello stile architettonico caratteristico del centro abitato
- c - conservazione della tipologia strutturale
- d - mantenimento dei materiali di facciata (interni ed esterni), dei manti di copertura ed in genere di tutti quei materiali caratteristici della tipologia architettonica del Centro Abitato.

5.3. - Edifici ad uso civile abitazione esistenti in aree a destinazione produttiva.

Tali edifici, fatta salva la normativa per le aree di tipo produttivo, in ordine alle distanze, possono essere autorizzati ad eseguire interventi di:

- 1 - manutenzione ordinaria e straordinaria
- 2 - restauro e risanamento conservativo
- 3 - ristrutturazione edilizia
- 4 - ampliamento una-tantum nella misura del 40% del volume residenziale esistente per sistemazioni igieniche e tecniche con un minimo comunque ammesso di mq. 25 ed un massimo di mq. 50.

- Sostituzione.

La sostituzione potrà essere autorizzata solo in caso di accertata e documentata fatiscenza dell'immobile e sarà realizzata nel rispetto del numero di piani esistenti, delle distanze stabilite per le nuove costruzioni della superficie coperta esistente e della volumetria esistente, fatti salvi minimi incrementi di volumetria conseguenti alla modifica delle quote di imposta minima degli orizzontamenti dei piani, stabilite in ml. 2,70, ma esclusi gli ampliamenti di cui al precedente comma.

Per gli interventi di sostituzione occorreranno il Piano di Recupero oppure il permesso convenzionato (art. 49 L.R. 56/77).

5.4. - Aree per attrezzature di interesse generale private socio-assistenziali.

Tale area è destinata ad attività socio-culturali, residence e casa-albergo per attività della terza età.

Il Piano si attua con intervento edilizio diretto, con indice fondiario pari a 1,3 mc./mq.

- Rapporto di copertura 25%
- Indice fondiario 1,3 mc/mq
- Altezza massima 13,50 ml.
- Distanze dai confini 5,00 ml.
- Distanze da fili stradali 6,00 ml. (salvo maggiori distanze per fasce di rispetto)
- Distanze da fabbricati latistanti 10,00 ml. o in aderenza
- Area a verde privato 30% del lotto
- Parcheggio privato 1 mq/ 10 mc. di costruzione

5.5. - Aree per attrezzature turistico-ricettive ubicate al Concentrico.

Tali aree sono destinate ad attrezzature turistico-ricettive, residence, di servizio e di interesse comune per lo spettacolo e servizi collegati.

- Rapporto di copertura 25%
- Indice fondiario 0,75 mc/mq
- **Altezza massima** 10,00 ml.
- Distanze dai confini 5,00 ml. a confine
- Distanze da confini stradali 10,00 ml. (salvo maggiori distanze per fasce di rispetto)
- Distanze da fabbricati latistanti 10,00 ml. o in aderenza
- Area a verde privato 35% del lotto
- Parcheggio privato 1 mq/10 mc. di costruzione
- strade interne -larghezza- 6,00 ml.

5.6. - Aree per attrezzature turistico-ricettive ubicata in Frazione S. Giuseppe.

Tale area è destinata ad attrezzatura turistico-ricettiva esistente

- Rapporto di copertura 25%
- Indice fondiario 1,10 mc/mq
- Altezza massima 7,50 ml.
- Distanze dai confini 5,00 ml. o a confine
- Distanze da confini stradali 10,00 ml. (salvo maggiori distanze per fasce di rispetto)
- Distanze da fabbricati latistanti 10,00 ml. o in aderenza
- Area a verde privato 35% del lotto
- Parcheggio privato 1 mq/10 mc. di costruzione
- Parcheggio privato di uso pubblico l'area è visualizzata in cartografia e dovrà essere attrezzata e resa agibile all'atto di qualsiasi opera edilizia da realizzarsi

5.7. - Aree all'interno del perimetro urbanizzato da mantenere allo stato di verde privato di arredo.

In tali aree è fatto obbligo di provvedere al mantenimento delle colture pregiate da salvaguardare o alla formazione di verde privato.

Gli alberi non possono essere indeboliti se non per risanamento ecologico e previo conseguimento di motivata autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale a sensi ultimo comma art. 56 L.R. 56/77 e s.m.i..

5.8. - Aree per attrezzature sportive private in Località Arietti.

Tale area non è computata ai fini del raggiungimento della dotazione di Aree a standards urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

E' destinata ad attrezzature sportive quali volo da diporto sportivo, nella fattispecie aerei ultraleggeri.

La costruzione di hangar è autorizzata con provvedimento precario sulla base di una convenzione che regola modalità di intervento e durata nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura	15	%
- altezza massima	4,00	mt.
- distanza dai confini stradali	6,00	mt.
- area a parcheggio	10	% dell'area

5.9. - Attività da rilocalizzare.

Con la simbologia  sono state individuate le infrastrutture costituenti allevamento di bovini che non sono compatibili con il contesto circostante.

A) L'insediamento ubicato in area residenziale al Concentrico  dovrà entro il periodo di vigenza del P.R.G.C. essere cessato ed eventualmente rilocalizzato in area agricola. Dalla data di adozione del presente P.R.G.C. non è permesso alcun intervento edilizio, eccettuata la manutenzione ordinaria, sulle strutture esistenti ancorchè dettato da motivate ragioni igieniche.

Resta inteso che l'area lasciata libera dalle infrastrutture esistenti potrà essere utilizzata ai fini residenziali nel rispetto dei parametri previsti per l'area residenziale consolidata (art. 5.2.2.).

e) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza (sup. abitabile netta mq.120,00 massimi per unità) per attività produttive non inferiori a mq 500 di SUL, in coerenza con la destinazione produttiva dell'area

f) costruzione e insediamento di attività commerciali limitatamente alla commercializzazione dei prodotti degli impianti artigianali-industriali insediati nell'area e di quelli strettamente connessi.

La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione e non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10/5/76 n° 319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento".

E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità, ed igiene.

La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità ed igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'A.S.L. ove le ragioni siano di natura igienica.

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

L'attivazione di interventi di ampliamento, completamento e/o nuovo impianto su aree produttive confinanti con aree ad altra destinazione d'uso deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore ed antinquinamento con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone di alto fusto.

6.2. - Area artigianale ed industriale di nuovo impianto.

Caratteristiche edificatorie:

- | | |
|--|--|
| - Rapporto di copertura fondiario | 50% |
| - Altezza massima (salvo infr.tecnol.) | 10,00 ml. |
| - Distanza dai confini | 5,00 ml. |
| - Distanza dai fili stradali | 10,00 ml.salvo maggiori distanze per fasce di rispetto |
| - Distanza da fabbricati latitanti | 10,00 ml. |
| - Distanza da rii e bealere | 5,00 ml. |
| - Area a parcheggio privato | 10 mq/100 mq. sup. calp. |
| - Area a verde privato | 15% del lotto |
| - Piantum. alberi alto fusto | 1 albero/150 mq. sup.lotto |

Il P.R.G.C. individua in cartografia le aree di cui al punto 2) dell'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni: tali aree dovranno essere attrezzate a parcheggio e verde (50%+50%) e dismesse al Comune con le modalità previste dall'Amministrazione Comunale. Per ogni intervento edificatorio deve essere assicurata la cessione di Aree a standards pari al 20% della superficie territoriale.

L'area artigianale ed industriale di nuovo impianto posta in adiacenza all'area artigianale ed industriale di riordino (ai confini con il Comune di Baldissero) è assoggettata alla preventiva redazione di n° 3 P.E.C. i cui ambiti sono definiti in cartografia.

Le aree per i servizi dovranno rispettare i disposti contenuti nell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed essere prioritariamente cedute nella contigua area per servizi individuata cartograficamente.

Contestualmente all'attuazione dei P.E.C. si provvederà all'arginatura del Rio Careglio. L'arginatura è da considerarsi opera di urbanizzazione.

Distanza dal piede esterno

dell'argine maestro mt. 25,00 ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i..

L'attuazione dei tre nuovi comparti subordinati a P.E.C. potrà avvenire a condizione che tutte le opere previste e necessarie per l'urbanizzazione del comparto proposto siano connesse con le infrastrutture pubbliche esistenti e non precludano la possibilità di connessione per l'urbanizzazione dei comparti successivi.

La valutazione delle proposte in ordine alla corretta e completa attuazione delle previsioni del P.R.G.C. sarà effettuata dall'Amministrazione Comunale nell'esame dei comparti proposti fatto salvo il rispetto della viabilità presente in cartografia.

6.3.- Area artigianale ed industriale di riordino.

E' destinata prevalentemente al riordino degli impianti produttivi di tipo artigianale esistenti, ed alla costruzione di nuovi impianti artigianali.

Le porzioni di aree oggetto di trasformazione edilizia (interventi di nuovo impianto, completamento ed ampliamento comunque destinati), ricadenti in Classe Geologica IIIA ed individuabili come tali nella carta di sintesi non possono essere utilizzate per l'edificazione; la relativa capacità edificatoria potrà essere trasferita sulla parte edificabile del lotto di intervento unicamente a condizione che la porzione in Classe IIIA risulti marginale e di dimensioni non significative rispetto all'intero lotto, nel rispetto di tutti i parametri di zona. Diversamente tale capacità edificatoria risulta annullata.

Caratteristiche edificatorie:

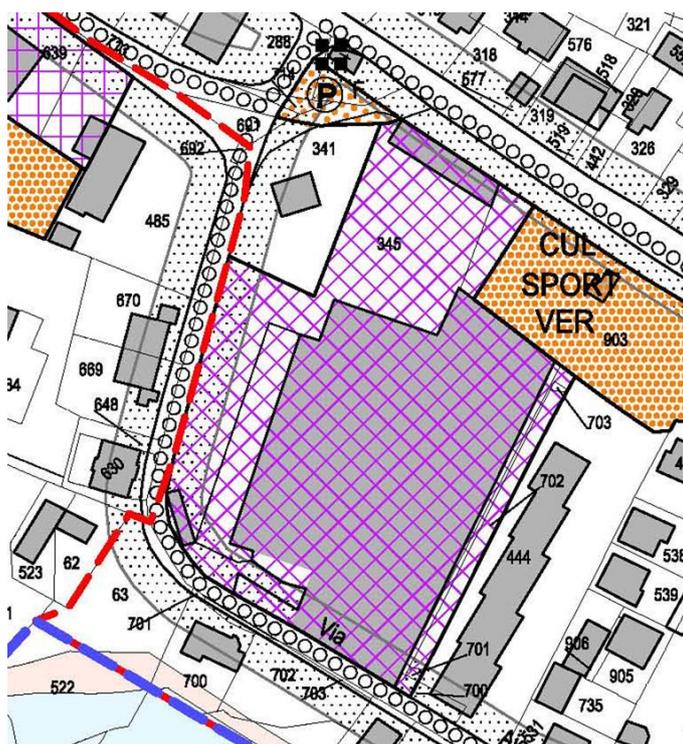
- | | | |
|--|------------|---|
| - Rapporto di copertura fondiario | 60 | % |
| - Altezza massima (salvo infr.tecnol.) | 10,00 | ml. |
| - Distanza dai confini | 5,00 | ml. |
| - Distanza dai fili stradali | 10,00 | ml. (salvo maggiori distanze per fasce di rispetto) |
| - Distanza da fabbricati latistanti | 10,00 | ml. |
| - Area a parcheggio privato | 10 mq/ | 100 mq. sup. calp. |
| - Area a verde privato | 15% | del lotto |
| - Piantum. alberi alto fusto | 1 albero / | 150 mq. sup. lotto |

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. all'interno dell'area stessa nella misura minima del 10% della superficie fondiaria.

La viabilità di servizio dell'area antistante l'impianto sportivo al Concentrico non potrà prevedere più di un unico accesso di immissione alla strada provinciale.

Nell'area a destinazione produttiva di proprietà della ditta C.T. S.r.l., così come planimetricamente evidenziato sulla presente scheda, per motivi di carattere igienico sanitario il rapporto di copertura è elevato all'80% e l'area da destinarsi a verde privato ridotta al 5%. Questa norma che viene specificatamente adottata per consentire il proseguo della attività attuale legata al settore alimentare, verrà a decadere qualora si proceda ad un cambio di tipologia produttiva; in questo caso il rapporto di copertura sarà quello previsto genericamente per le "Aree artigianali ed industriali di riordino fissato al 50% max."

Deve comunque essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i..



Nell'area ubicata in via Aie contrassegnata con la lettera X la tipologia architettonica deve essere di tipo residenziale con assoluto divieto di strutture prefabbricate di tipo tradizionale.

I tetti dovranno essere realizzati in coppi o in tegole laterizie tipo portoghese.

L'altezza massima non potrà superare i mt. 7,50.

“L'ampliamento dell'area Artigianale di Riordino sita all'incrocio tra la strada comunale di San Giuseppe e la strada comunale Sommariva – Corneliano avrà un solo accesso carrabile (individuato in cartografia) sulla strada com. di San Giuseppe e non dovrà avere accessi alla provinciale per Corneliano d'Alba”.

L'area indicata in cartografia con la lettera β dovrà avere accesso dalla strada comunale limitrofa e l'accesso esistente alla strada provinciale dovrà essere adeguato alla normativa in vigore ed ottenere il nulla osta dell'Ufficio Tecnico della Provincia

6.4. - Interventi su impianti artigianali-industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione.

Tali impianti e le rispettive aree di pertinenza sono identificati in cartografia con apposita simbologia.

Sono consentiti interventi edilizi diretti per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione dell'esistente.

Ove non fosse già preesistente è ammessa l'utilizzazione di parte dell'impianto per ricavare una unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza di superficie abitabile netta di mq. 120 massimi.

Per alcuni di questi impianti è ammesso un ampliamento della superficie coperta o la sopraelevazione di:

- ◇ per gli impianti così contrassegnati è ammesso un incremento di mq. 200, sempre nel rispetto del rapporto di copertura del 50%
- ◇ ◇ per gli impianti così contrassegnati è ammesso un incremento di mq. 1.500, sempre nel rispetto del rapporto di copertura del 50%
- ◇ ◇ ◇ per gli impianti così contrassegnati è ammesso un incremento di mq. 1.700, sempre nel rispetto del rapporto di copertura del 50%

Agli impianti isolati privi dei contrassegni di cui sopra non sono concessi ampliamenti, tranne quelli consentiti dall'art. 5.2.5. limitatamente ad interventi in Centro Abitato.

Dovranno inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

Caratteristiche edificatorie:

- Rapporto di copertura fondiario 50% max globale
- Altezza massima (salvo infr. tecnol.) 10,00 ml.
- Distanza dai confini 5,00 ml.
- Distanza dai confini stradali 10,00 ml. (salvo maggiori distanze per fasce di rispetto)
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 ml.
- Area a parcheggio privato 10,00 mq/ 100 mq. sup.calp.
- Area a verde privato 15% del lotto
- Piantum. alberi alto fusto 1 albero / 150 mq. sup. lotto

Il rilascio di permessi di costruire convenzionati per ristrutturazioni nell'area della Piemontesca, ora Soc. ERREERRE, considerato il particolare tipo di lavorazione, è subordinato alla realizzazione di idoneo impianto di depurazione e forestazione di almeno il 35% dell'area indicata in cartografia, da normare con apposita convenzione.

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. all'interno dell'area stessa nella misura minima del 10% della superficie fondiaria.

La convenzione o atto unilaterale d'obbligo assicureranno l'esistenza dei presupposti per il rilascio del permesso e garantiranno l'esecuzione delle opere con i relativi servizi.

CAPO 7

7.1. - Aree agricole.

Nelle aree destinate ad attività agricole (ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni) obiettivo prioritario è la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, tenendo conto della fertilità dei terreni, dell'entità delle aziende agricole esistenti, dell'accorpamento dei terreni, dell'irrigazione, dei Nuclei Frazionali Rurali esistenti, con lo scopo di salvaguardare all'uso agricolo i più fertili terreni del territorio comunale.

Nelle aree agricole l'edificazione è subordinata alle prescrizioni di cui all'art. 3.1.5. oltre che all'osservanza delle norme del presente articolo; sono consentiti gli interventi di cui alle lettere seguenti con le specificazioni normative successivamente indicate:

- A - restauro, risanamento e ristrutturazione, oltre alla normale manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli immobili esistenti per residenze rurali e relative infrastrutture;
- B - costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo agricolo, strettamente necessarie al nucleo familiare;
- C - ampliamento delle residenze agricole tramite il recupero dei rustici esistenti (anche mediante ampliamento, demolizione e ricostruzione);
- D - costruzione di infrastrutture quali stalle, serre silos, magazzini, depositi attrezzature e derrate agricole, necessarie al potenziamento ed ammodernamento delle aziende agricole e relativamente alla produzione aziendale o consortile;
- E - costruzione di impianti commerciali e produttivi legati alla trasformazione di prodotti agricoli di produzione aziendale o consortile, quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria);
- F - Riutilizzo degli edifici rurali abbandonati e non più necessari alle esigenze delle aziende agricole con l'esclusione dei capannoni di qualunque tipo e materiale;
- G - l'ampliamento una tantum massimo del 40% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G.C. per ogni edificio ad uso civile abitazione, da rilasciarsi anche in deroga all'indice agricolo esistente, con un minimo ammesso di mq. 25 di superficie coperta utile ed un massimo di mq. 50;
- H - costruzione di piccoli locali ad uso ricoveri attrezzature agricole di superficie massima netta di mq. 25 e con un'altezza massima di mt. 2,50;
- I - cambiamento di destinazione d'uso previsto dall'art. 25, 10° comma della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- L - riutilizzo di edifici rurali da destinarsi ad agriturismo.
E' ammesso il riutilizzo degli edifici di cui sopra nel rispetto:
 - a) delle disposizioni della L.R. 23/03/1995, n° 38 "Disciplina dell'agriturismo" così come specificato all'art. 5 della citata Legge
 - b) dei limiti di massima edificabilità stabiliti ai commi 12 e 13 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- M - fabbricato civile esistente identificato con la lettera m
- N - fabbricato civile esistente identificato con la lettera Ω.

Operatività

A) - B) - C) - D) Costruzione di residenze ed infrastrutture rurali.

Il rilascio del permesso di costruire - D.I.A. per la costruzione di nuove residenze rurali, l'ampliamento anche mediante il recupero di rustici e la costruzione di infrastrutture è subordinato alla presentazione al Sindaco di:

- Piano Aziendale che evidenzia:

- colture in atto, rete infrastrutture esistenti, vincoli per la difesa del suolo e la regimazione delle acque, tipologia costruttiva per le nuove costruzioni o per il recupero delle esistenti.
- Di un atto di impegno dell'avente diritto che prevede:
 - il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio della attività agricola, indipendentemente dalla titolarità dell'immobile stesso;
 - le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
 - il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
 - le sanzioni, oltre a quelle previste dall'art. 69 L.R. 56/77, per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del Concessionario su registri della proprietà immobiliare.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture a supporto dell'attività agricola.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza di 10 km. dalla sede dell'azienda.

La costruzione di nuove residenze rurali e gli ampliamenti delle residenze rurali esistenti, attuati anche mediante il recupero dei rustici, potranno sommare (fra esistente ed ampliamento) non più di 1.500 mc. per azienda.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione, da tenere sempre aggiornate con i nuovi interventi autorizzati.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto od in progetto; le modalità e tempificazione per il cambiamento di colture saranno stabilite nell'atto di impegno.

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune all'atto del rilascio della Concessione.

Gli indici di densità fondiaria sono i seguenti:

a) terreno a coltura protetta in serre fisse	0,06 mc/mq
b) terreno a coltura orticola e floricola special.	0,05 mc/mq
c) terreno a coltura legnosa specializzata	0,03 mc/mq
d) terreno a seminativo e prato permanente	0,02 mc/mq
e) terreno a bosco ed a coltivazione industriale del legno (in misura non superiore a 5 ha. per azienda)	0,01 mc/mq
f) terreno a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda	0,001 mc/mq

I permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi 09/05/1975 n°153 e 10/05/1976 n° 352 e s.m.i. anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale, (part-time) ai sensi del penultimo ed ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12/10/1978 n° 63 e successive modifiche ed integrazioni, che hanno residenza e domicilio nella sede dell'azienda interessata e che abbiano la disponibilità del terreno necessario per minime 150 giornate lavorative calcolate secondo lo schema regionale e che coltivino in proprio senza salariati e con il solo aiuto dei familiari.

La qualifica viene accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura.

I permessi a costruire per attrezzature agricole per il ricovero, la trasformazione e l'utilizzo dei prodotti del fondo possono essere rilasciate anche ai proprietari del fondo o a chi ne abbia titolo,

restando però l'obbligo di trascrizione del vincolo dell'opera al terreno costituente il fondo per le esigenze del quale il permesso è stato rilasciato.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE PER GLI INTERVENTI NELLE AREE AGRICOLE

Fatte salve le norme di cui ai punti generali si osservano le seguenti norme particolari:

- rapporto di copertura 30 % sup. lotto
 - altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche 8,50 mt.
 - distanza dai confini 5,00 mt. o a confine
 - distanza da strade vicinali 10,00 mt.
- Le distanze da strade statali, provinciali e comunali sono stabilite dal D.L. 30/4/92 n°285, dal D.P.R. n° 495 del 16/12/92, dal D.P.R. n° 147 del 26/04/93 e s.m.i.. Le distanze minime di cui sopra sono da misurarsi a partire dal confine stradale
- distanza da torrenti e fiumi non arginati demaniali Valgono i disposti dell'art.3.1.4. delle Norme
 - distanza da torrenti e fiumi arginati demaniali Valgono i disposti dell'art.3.1.4. delle Norme
 - distanza da piccoli rii o bealere 12,50 mt.
 - distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
 - distanza per allevamenti e per concimaie con interposto filtro verde di alberi ad alto fusto da aree perimetrate:
 - Allevamenti di suini, sanati, oche, anatre 800 mt.
 - Allevamenti di altri animali di piccola taglia 200 mt.
 - Allevamenti bovini, ovini ed altro 120 mt.
 - dalla casa del conduttore 20 mt.
 - da edifici uso residenza 50 mt.
 - da zona boschiva protetta
 - * per allevamento di animali suini, sanati, oche, anatre 200 mt.
 - * per bovini, ovini ed altro 100 mt.

I piccoli allevamenti per l'uso ed il consumo familiare vanno in deroga a tali distanze.

Sono fatte salve le situazioni esistenti alla data Luglio 2000; gli allevamenti in atto possono essere ristrutturati, ma non sono consentiti ampliamenti senza il rispetto delle distanze di cui sopra.

Per i soli edifici rurali, ad uso residenziali e non, esistenti nelle fasce di rispetto stradale al di fuori dei centri abitati, valgono i disposti dell'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ai sensi della legge 431/85 sono sottoposti a vincolo di tutela ambientale secondo i disposti della Legge 1497 del 20/06/1939 i fiumi, i torrenti, ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di Legge, sulle acque ed impianti elettrici approvato con R.D. 1775 dell'11/12/1933 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di ml 150.

- E) Costruzione di impianti produttivi legati all'azienda agricola per la trasformazione dei prodotti agricoli derivanti da fondi singoli, associati e cooperative, quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria), locali di esposizione e vendita dei prodotti agricoli.

La costruzione di impianti produttivi e commerciali legati alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, purchè non aventi caratteristiche industriali e facenti

parte delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo sarà condizionata alle seguenti norme:

- rapporto di copertura 30% del lotto
- superficie massima ammessa per ogni intervento:
 - per fondi singoli 1.000 mq.
 - per cooperative o associati 3.000 mq.
- altezza massima 8,50 mt.
- per associati e cooperative è ammessa per ogni intervento la costruzione di una sola unità abitativa per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta mq.120).

F) Riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole con l'esclusione dei capannoni di qualunque tipo e materiale.

Nell'arco temporale di validità del P.R.G.C. saranno ammesse trasformazioni d'uso degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.

La trasformazione di destinazione d'uso ammessa è:

- residenza civile
- ristoranti tipici
- servizi collegati ad attività sportive.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, trasformazione di rustici e fienili esistenti nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e strutturali e nel rispetto delle caratteristiche edificatorie.

La non utilizzazione attuale a scopo rurale viene accertata dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura, la quale contestualmente deve verificare, stante la dimensione e la potenzialità dell'azienda agricola, che tali immobili non possano essere riutilizzabili in futuro a scopo agricolo.

G) Ampliamento massimo del 40% una tantum della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G.C. per ogni edificio ad uso civile abitazione, da rilasciare anche in deroga all'indice agricolo esistente, con un minimo ammesso di 25 mq. di superficie coperta utile e un massimo mq. 50.

H) Edifici ad uso ricovero attrezzature agricole.

E' ammessa la costruzione di tali edifici, con riferimento all'art. 25 2° comma, punto i) della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni purchè di dimensioni massime di 25 mq di superficie netta interna, per una altezza massima di ml 2,50.

I) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 25, 10° comma ed 11° comma della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

L) Riutilizzo di edifici rurali esistenti da destinarsi ad agriturismo.

E' ammesso il riutilizzo degli edifici di cui sopra nel rispetto:

- a) delle disposizioni della L.R. 23/03/1995, n° 38 "Disciplina dell'agriturismo" così come specificato all'art.5 della citata Legge
- b) dei limiti di massima edificabilità stabiliti ai commi 12 e 13 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i..

M) L'edificio identificato in cartografia con la lettera m è stato edificato giusta licenza edilizia n° 1036 e 1127 dell'anno 1976.

Questo fabbricato ad oggi realizzato alla sola struttura ha destinazione di civile abitazione.

In considerazione del fatto che la licenza edilizia è ad oggi scaduta con la presente Variante si da atto della preesistenza di questa volumetria residenziale e pertanto al fabbricato è data

Punti 1)-2)-3) Costruzione di residenze rurali
Costruzione di infrastrutture rurali

Il rilascio delle concessioni edilizie nei Nuclei Frazionali Rurali è subordinato, da parte del Sindaco ai disposti di cui all'art. 25, comma 7 punti a-b-c-d della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni relativamente alla presentazione di un piano aziendale e di un atto di impegno al mantenimento della destinazione agricola dell'immobile.

L'atto è trascritto con le modalità previste dall'8° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui entro la distanza di 10 km. dalla sede aziendale.

In ogni caso, le nuove costruzioni destinate a residenze rurali non dovranno nel complesso superare il volume previsto dal 13° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

E' inoltre ammesso il recupero totale dei rustici con la trasformazione degli stessi in residenza rurale, nel rispetto degli indici di edificabilità della zona, permettendo l'eventuale abbattimento e ricostruzione in loco, ma non l'accorpamento. In questi casi occorre procedere con permesso convenzionato.

Il trasferimento di cubatura edilizia ai fini edificatori è assoggettato ai disposti del 20° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

Sono considerati tutti gli indici di densità fondiaria di cui al 12° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le concessioni per l'edificazione nei Nuclei Frazionali Rurali vengono rilasciate ai soggetti previsti dal 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Caratteristiche edificatorie per gli interventi nei Nuclei Frazionali Rurali

- Rapporto di copertura 30% del lotto
- % dei rustici trasformabili in resid. 100%
- Altezza massima (salvo infr.tecnol.) 8,50 ml.
- Distanza dai confini 5,00 ml. o a confine
- Distanza da confini stradali 6,00 ml. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- Distanza da piccoli rii o bealere 5,00 ml.
- Distanza dai fabbricati latistanti 10,00 ml. o in aderenza

Le sopraelevazioni o gli impianti di fabbricati esistenti, ove ammessi dalle norme generali, possono avvenire anche in deroga alle distanze da strade purchè avvengano rispettando gli allineamenti del fabbricato oggetto di intervento.

4) Costruzione di impianti produttivi e commerciali legati alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli di produzione aziendale o consortile

La costruzione di impianti produttivi e commerciali legati alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli è condizionata alla presentazione di un piano agricolo aziendale, fatte salve le norme generali e nel rispetto delle caratteristiche edificatorie:

- Rapporto di copertura 30% lotto
- Sup. max per ogni intervento 500 mq.
- Altezza max salvo infrastrut. 7,50 ml.

5) Realizzazione di impianti turistico-ricettivi quali ristoranti tipici, e locali per artigianato di servizio legato all'attività agricola

E' ammessa nei Nuclei Frazionali Rurali la realizzazione di edifici per il ristoro e per le attività artigianali di servizio dell'agricoltura.

Tali interventi sono da considerarsi ausiliari all'attività agricola e pertanto non sono legati direttamente all'azienda ed al territorio agricolo, comportando la presenza di operatori diversi.

Caratteristiche edificatorie.

La realizzazione di locali per il ristoro, quali bar, ristoranti tipici e clubs sportivi potrà essere ammesso solo mediante operazioni di interventi sull'esistente che prevedano anche l'abbattimento e la ricostruzione, mantenendo la stessa superficie coperta, lo stesso numero di piani, ed i preesistenti fili stradali, salvo rettifiche alla viabilità.

La realizzazione di locali per l'artigianato di servizio legati all'attività agricola, quali officine di riparazione meccanica ed installazione impianti è sottoposta alle seguenti norme particolari:

- Rapporto di copertura	40%	lotto
- Sup. max per ogni intervento	200	mq.
- Altezza max salvo infrastrutt.	7,50 ml.	

Sia nel caso di realizzazione di ristoranti tipici che nel caso di locali per artigianato di servizio, è ammessa la costruzione di una sola unità abitativa per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta mq. 120).

Punto 6) Edifici ad uso civile abitazione esistenti alla data di adozione del P.R.G.C.

Ampliamento una-tantum massimo del 40% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G.C. per ogni edificio ad uso civile abitazione, da rilasciare anche in deroga all'indice agricolo esistente, con un minimo ammesso di 25 mq. di superficie coperta utile ed un massimo di mq. 50 e fatta salva la normativa per i Nuclei Frazionali Rurali in ordine alle distanze, altezze.

Ad alcuni edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. individuati con apposita simbologia, sono ammessi ampliamenti di 400 mc., della volumetria residenziale. L'intervento deve avvenire nel rispetto della normativa generale per i Nuclei Frazionali Rurali ed è da rilasciare anche in deroga all'indice agricolo.

Punto 7) Riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole con l'esclusione di capannoni di qualunque tipo e materiale.

Nell'arco temporale di validità del P.R.G.C. saranno ammesse trasformazioni d'uso degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.

La trasformazione di destinazione d'uso ammessa è:

- residenza civile
- ristoranti tipici
- servizi collegati ad attività sportive.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, trasformazione di rustici e fienili esistenti nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e strutturali e nel rispetto delle caratteristiche edificatorie.

La non utilizzazione attuale a scopo rurale viene accertata dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura, la quale contestualmente deve verificare, stante la dimensione e la potenzialità dell'azienda agricola, che tali immobili non possano essere riutilizzabili in futuro a scopo agricolo.

Punto 8) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 25, 10° comma ed 11° comma della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Punto 9) L'insediamento destinato a stalla ubicato in nucleo frazionale rurale - Frazione San Giuseppe - B dovrà entro il periodo di vigenza del P.R.G.C. essere cessato e eventual-mente rilocalizzato in area agricola.

Dalla data di adozione del presente P.R.G.C. non è permesso alcun intervento edilizio, ad eccezione della manutenzione ordinaria, sulle strutture esistenti, ancorchè dettato da motivate ragioni igieniche, che consenta il proseguimento delle funzioni in atto. Resta inteso che l'area lasciata libera dalle infrastrutture esistenti potrà essere utilizzata nel rispetto delle destinazioni previste e dei parametri edilizi vigenti per il nucleo frazionale rurale.

7.3. - Area boschiva protetta.

Sulla Tavola di Piano in scala 1/5000 è stata individuata, perimetrandola, l'area boschiva che si estende nella zona a confine con i Comuni di Pocapaglia e Baldissero d'Alba.

All'interno di tale ambito sono ammesse ed incentivate attività agricole di forestazione, tutela e sviluppo della flora locale, attività sportive per il tempo libero.

Viabilità: saranno ripristinati, ed in parte realizzati ex-novo percorsi pedonabili e ciclabili di larghezza massima di ml. 2,50.

Tali sentieri saranno attrezzati con spazi per la sosta ed il pic-nic da corredare con segnaletica ed arredate con modalità essenziali e discrete (tavoli in pietra, sedili in pietra o legno).

Saranno potenziate o realizzate, sulla base di uno studio preventivo esteso all'intero ambito protetto, alcune strade di servizio della larghezza massima di ml. 5,00.

Sia i sentieri che le aree di servizio dovranno essere inghiaiate o in terra battuta.

Attrezzature a corredo degli spazi di sosta.

E' prevista la costruzione di locali di a servizio agro-forestale e a servizio e corredo della viabilità e degli spazi di sosta e manovra architettonicamente assimilabili ai "ciabot" tipici delle zone agricole del Roero.

Per le aree a destinazione diversa da quella boschiva, rientranti nell'ambito della perimetrazione soggetta a vincolo, è ammessa la costruzione di piccoli edifici ad uso ricovero attrezzature agricole, da concedersi in un'unica soluzione.

Le infrastrutture previste al comma 1 e comma 2 dovranno essere realizzate sulla base delle seguenti caratteristiche:

- superficie massima lorda mq. 30
- altezza massima ml. 3,00 per edifici a corredo e servizio della viabilità e degli spazi di sosta
- ml. 2,50 per locali di servizio agro-forestale
- murature esterne in mattoni vecchi
- serramenti esterni in legno con grate in ferro
- copertura in coppi vecchi su struttura portante in legno

Nell'ambito dell'area perimetrata sono ammesse unicamente recinzioni eseguite con pali in legno e rete metallica a maglie larghe di colore verde.

Nell'ambito boschivo protetto è perimetrata con apposita simbologia: "Area per attrezzature sportive private".

Tale area non è computata ai fini del raggiungimento della dotazione di aree a standards urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni. E' destinata ad attrezzature sportive quali il tiro al piattello, a verde, parcheggio e servizi collegati.

Attuazione con intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura 10%
- Indice fondiario per attrezzature sportive 0,20 mc/mq
- Numero dei piani fuori terra 1
- Altezza massima 3,50 ml.
- Distanza dai confini stradali 10,00 ml.
- Area a parcheggio 10% dell'area

Le costruzioni dovranno integrarsi esteticamente con l'ambiente e rispettare le caratteristiche architettoniche delle zone agricole del Roero.

Nell'ambito boschivo protetto in Loc. Cascina della Vite è prevista la realizzazione di un campo da golf. La perimetrazione è evidenziata in cartografia.

Il campo da golf dovrà essere realizzato nell'assoluto rispetto dello stato naturale dei luoghi.

Norme particolari per il recupero del fabbricato denominato "Cascina della Vite":

è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso agricolo, a fabbricato accessorio dell'attività sportiva del gioco del golf.

L'intervento ammissibile è la ristrutturazione edilizia, di tipo B.

All'interno del fabbricato potranno essere ubicati locali di servizio, quali: ufficio, spazio bar e di ristoro, depositi e potrà essere realizzata una unità residenziale per il custode.

7.4. - Le Rocche.

Sulla tavola di piano in scala 1/5000 è stata individuata e perimetrata all'interno dell'area boschiva protetta l'area interessata dalla "Rocche".

In tale area è fatto divieto di ogni attività che modifichi lo stato dei luoghi eccezion fatta per opere di risanamento ecologico previo conseguimento di autorizzazione Regionale ex Legge 431/85 (Galasso) e autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale a sensi ultimo comma art. 56 L.R. 56/77 e s.m.i..

7.5. - Zona di salvaguardia dei Boschi e delle Rocche del Roero.

Questa zona è stata istituita con L.R. n° 27 del 14/10/2003.

Gli interventi in essa fattibili sono normati dall'art. 5 della medesima Legge Regionale 27/03.

Il P.R.G. recepisce interamente i vincoli di cui all'art. 5 della L.R. 27/2003. *così come modificata dalla L.R.29 Giugno2009,n. 19.*

7.6. – Sito di importanza comunitaria biotopo " sic IT1160012"

Ai sensi della Direttiva CEE n.92/43 e del D.M.3-4-2000 si provvede ad evidenziare in cartografia il sito di importanza comunitaria "Boschi e Rocche del Roero" in quanto la sua perimetrazione differisce in parte dalla Zona di salvaguardia dei Boschi e Delle Rocche del Roero normata al precedente art. 7.5.

Il P.R.G.C. recepisce interamente le norme di cui alla L.R. 3 Aprile 1995 n.47 così come modificata dalla L.R. 29 Giugno 2009, n. 19.

CAPO 8

8.1. - Area per Servizi Sociali - C.U.F.R.A.D.

E' stata perimetrata sulla tavola di Piano in scala 1:5000 un'area per servizi sociali ora di proprietà del C.U.F.R.A.D. Centro Universalistico Francescano per il Reinserimento di Amici in Difficoltà: comunità di accoglienza residenziale, riabilitazione psico-fisica e reinserimento sociale di giovani emarginati che opera in Loc. Paolorio dei Comuni di Sommariva Perno e Sommariva del Bosco, dal 23 Luglio 1984.

Interventi ammissibili:

E' ammesso il recupero dell'esistente tramite ristrutturazione edilizia di tipo B (Circ.n°5 SG/URB del 27/04/1984) ed anche tramite demolizione e ricostruzione, limitatamente alle infrastrutture edilizie; fatiscenti e prive di caratteristiche ambientali, la volumetria complessiva ora edificata quantificata in mc. 12.358 potrà essere incrementata del 10% per la realizzazione di vani tecnici, connettivo e sistemazioni igieniche conseguenti ad adeguamenti previsti da leggi sanitarie vigenti in materia, e comunque dovranno essere osservati i seguenti parametri urbanistici e modalità tecniche costruttive:

- Altezza massima 7,50 ml.
- Distanza dai confini 5,00 ml.
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 ml.
- Parcheggio privato 1 mq/ 10 mc.

Caratteristiche edificatorie:

conservazione delle tipologie e dello stile architettonico caratteristico delle zone agricole circostanti, quali: materiali di facciata, manti di copertura, serramenti esterni ed in particolare i nuovi intonaci saranno eseguiti con frattazzo alla piemontese, i tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese su orditura in legno, i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti, i serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane di tipo ad ala larga.

CAPO 9 NORME FINALI E TRANSITORIE

9.1. - Deroghe

Sono ammesse deroghe alle presenti Norme unicamente per impianti pubblici, limitatamente alla distanza dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze ed al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.

E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree destinate ad uso agricolo, unicamente per impianti pubblici.

I poteri di deroga sono esercitati con osservanza dell'art. 3 della Legge 21/02/1955 n° 1357: l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

9.2. - Validità della cartografia

Qualora si riscontrassero difformità tra le cartografie, vale la situazione evidenziata sulle tavole a scala maggiore.

Qualora si riscontrassero difformità tra le cartografie e la situazione reale vale la situazione reale.

9.3. - Sulla base dei disposti dell'art.91 octies della L.R. 56/77 e s.m.i. tutti gli edifici pubblici e privati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione devono attenersi alle disposizioni della Circolare M.LL.PP. 19/06/68, del D.P.R. 384/78, della Legge 13/1989 e della Circolare esplicativa Min. LL.PP. 22/06/1989 n.1669 aventi come finalità l'abbattimento delle barriere architettoniche.