COMUNE DI TARANTASCA
Provincia di Cuneo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- TESTO COORDINATO A SEGUITO VARIANTI PARZIALI VIGENTI

DALLA N. 1 ALLA N. 18 E MODIFICA 2018 -

PREMESSA

Il presente testo rappresenta le "NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE" vigenti della VARIANTE GENERALE N. 1 al P.R.G.C., approvata con D.G.R. n. 18-6765 del 29.07.2002, come modificata dalle Varianti Parziali vigenti, dalla n. 1 alla n. 18 e dalla MODIFICA CHE NON COSTITUISCE VARIANTE 2018. La Modifica che non costituisce Variante 2019 non modifica detta normativa.

Nel PRESENTE TESTO COORDINATO, le modifiche approvate sino alla Variante Parziale n. 16 e con la Modifica 2018, sono riportate in "carattere normale", mentre le modifiche della Variante Parziale n. 17 e della Variante Parziale n. 18 sono stampate in "***carattere corsivo-grassetto***".

C A P I T O L O I

N O R M E G E N E R A L I

- ART. 1 - Oggetto delle norme di attuazione

Le seguenti norme indicano le prescrizioni generali per l'attuazione del Piano Regolatore Generale.

Norme specifiche riferite a particolari situazioni sono contenute nel R.E. e nelle Tabelle di Zona.

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

Il Piano Regolatore Generale viene attuato attraverso:

- strumenti urbanistici esecutivi la cui preliminare approvazione subordina il rilascio della concessione ad edificare;
- intervento edilizio diretto tramite concessione od autorizzazione.

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

a) Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) (il Comune di TARANTASCA è esonerato dall'obbligo di dotarsi di P.P.A. ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 56/77 e s.m.).

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

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

b) Strumenti urbanistici esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

b.1) Piani Particolareggiati e Piani per Insediamenti Produttivi, di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed all'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865 e artt. 38, 39, 40 e 42 l.r. 5/12/1977 n. 56 (P.P.E);

b.2) Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni (P.E.E.P.) e all'art. 41 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;

b.3) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 27, 28 e 30 della Legge 5/8/1978 n. 457 (P.R.E.) e all'art. 41/bis L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;

b.4) Piani esecutivi convenzionati di cui agli artt. 43, 44 della L.R. n. 56 del 5/12/1977 (P.E.C.);

b.5) I Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. n. 56 del 5/12/1977 (P.T.).

c) Intervento edilizio diretto tramite concessione od autorizzazione edilizia.

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

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

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

- ART. 3 - Concessione edificatoria

Ai sensi dell'Art. 1 della Legge 28/1/1977 n. 10 e dell'Art. 48 della L.R. 5/12/77 n. 56 e s.m.i. la concessione viene rilasciata dal Funzionario competente per ogni attività che comporti la trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale quando l'intervento proposto sia conforme alle previsioni del presente Piano Regolatore Generale Comunale, a quella degli strumenti urbanistici esecutivi e P.P.A., al Regolamento Edilizio e alle disposizioni di legge precettive nazionali e regionali che regolano la materia.

Fatti salvi i casi previsti dall'Art. 9 della Legge 28/1/1977 n. 10 la concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione nonché di costruzione; apposite norme regolano l'entità e la modalità di corresponsione di tali contributi.

- ART. 4 - Campo di applicazione della concessione

Per trasformazione urbanistica del territorio si intende ogni intervento che comporti la modifica dell'ambiente e lo sfruttamento delle risorse o che incida sugli equilibri funzionali all'interno delle zone omogenee. Non costituisce trasformazione urbanistica la semplice modifica della

destinazione colturale agricola quando non sia soggetta a specifiche prescrizioni regolamentari.

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

a) movimenti di terra: reinterri e scavi funzionali ad una successiva attività costruttiva.

b) opere edilizie: costruzioni ed ampliamenti, consolidamenti, ristrutturazioni, opere e costruzioni sotterranee;

c) erezione di edicole funerarie, tombe e monumenti di qualsiasi genere, tanto nel cimitero comunale quanto in altre località ad esclusione delle lapidi funerarie di modesta entità lungo le strade in seguito ad incidenti;

d) opere riguardanti fognature (esclusi allacciamenti), acquedotti (esclusi allacciamenti), ponti e canalizzazioni private, impianti, servizi ed opere in genere di pubblico interesse, apertura di strade private;

e) convogliamento di acque;

f) costruzione di nuovi fabbricati;

g) costruzione di campeggi e costruzioni temporanee ad uso abitazione;

h) ogni altra opera od intervento non richiamato al successivo Articolo 5.

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

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

Non sono soggetti a concessione nè ad autorizzazione i mutamenti della destinazione d'uso delle unità immobiliari aventi volume inferiore o uguale a 700 mc, non comportanti opere edilizie e non contrastanti con il Piano Regolatore Generale Comunale, le modificazioni delle colture agricole e le opere di manutenzione ordinaria definite dall'Art. 31, 1° comma, lettera a) della L. n. 457/78.

La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla

facoltà del Sindaco di revocare la licenza di abitabilità ed agibilità; restando salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.

La concessione è rilasciata dal Funzionario competente al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, le procedure e per gli effetti di cui all'Art. 31 della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, all'art. 4 della L. n. 10/77 e sempre in conformità al P.R.G.C. e al R.E.

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

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

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

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

a) l'occupazione, solo temporanea, di suolo pubblico o privato con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, coperture pressostatiche per attrezzature sportive; baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;

b) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e di attendamenti, fatta eccezione per quelli che avvengono in apposite aree attrezzate;

c) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali.

Sono altresì soggetti ad autorizzazione, purché non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli previsti dal D. Lgs. 29.10.1999, n. 490 – Testo unico delle disposizioni legislativi in materia di beni culturali e ambientali, a

norma dell'art. 1 della L. 8.10.1999 – i seguenti interventi:

d) le opere costituenti pertinenze: intendendosi per tali quelle costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso all'edificio principale ed alle unità immobiliari di cui è costruito e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

e) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi, che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva;

f) la collocazione di insegne e scritte pubblicitarie, mostre, vetrine, tende, cartelli, tabelle luminose e non all'esterno dei fabbricati.

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

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

a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;

d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;

e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2.4.1968, non modifichino la destinazione d'uso;

f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

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

a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui al D. Lgs. 29.10.1999, n. 490 – Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art. 1 della L. 8.10.1997, n. 352 – e legge 6.12.1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1-bis del decreto legge 27.6.1985, n. 312, convertito dalla legge 8.8.1985, n. 431, o dalla legge 18.5.1989, n. 183, non siano comunque assoggettati a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;

b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché, di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

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

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

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

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

(V.P.17) - ART. 6 - <u>Prescrizioni generali per gli interventi edilizi</u>

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

- i materiali esterni e gli elementi tradizionali strutturali e decorativi (quali coperture, balconi, cornicioni, ringhiere, infissi, archi, travature, volte, tipi di muratura) debbono essere mantenuti, ripristinati o realizzati in conformità con quelli caratteristici della zona;
- le coperture devono essere realizzate in pietra, coppi laterizi, tegole laterizie o di cemento color laterizio o grigio ardesia, secondo la sagoma ed i particolari architettonici che conservano le caratteristiche tipologiche esistenti nella zona;
- le finestre, i balconi, gli ingressi, le luci, le scale esterne e comunque ogni elemento progettuale non possono, di norma, essere in contrasto con quelli originari; in particolare è consentito soltanto l'uso di serramenti in legno e chiusure esterne a persiane gelosie o ante piene in legno, con l'esclusione tassativa di serramenti in alluminio e sistemi di chiusura con avvolgibili nei nuclei antichi; inoltre i balconi dovranno essere eseguiti in lastre di pietra, se preesistevano di tale tipo, oppure in solettina di cemento di spessore cm 8-10 con modiglioni in pietra o cemento intonacato tradizionale e le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro di semplice fattura. Nelle aree agricole e nei Nuclei Frazionali Rurali cartografati e vigenti, e nelle aree residenziali è consentito, in deroga a quanto sopra riportato, l'uso di serramenti e chiusure esterne, anche in PVC o alluminio, purché l'aspetto esterno sia similare al legno. Per le aree di Centro Storico si rimanda al successivo Art. 11 – comma 12° - 2° trattino.
- le volte, se non in condizioni statiche precarie a tutela della pubblica incolumità, devono essere mantenute ed i solai in legno di pregevole fattura devono essere ripristinati con le caratteristiche tipologiche preesistenti;
- la pietra a vista, ove preesistente, deve essere mantenuta; non è consentito l'uso, sulla facciata principale e sugli altri prospetti, di rivestimenti di muri o di stipiti di finestre e porte in marmo, in materiale ceramicato o similari. Fa eccezione l'uso della pietra di Luserna martellinata, o similari, per zoccolature, davanzali, soglie o gradini di scale esterne;

- le tinteggiature debbono essere intonate alla tipologia di zona, nel rispetto delle caratteristiche di insieme e delle preesistenze ambientali.

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

Nelle aree residenziali e produttive (escluse le aree per servizi) è consentito detenere presso la propria abitazione animali da compagnia e/o guardia (cani, gatti ecc.) compatibilmente con i Regolamenti condominiali in quanto esistenti. In ogni caso dalla presenza degli animali di cui sopra non deve derivare molestia per il vicinato. La valutazione a tale riguardo sono di competenza del Servizio di Igiene pubblica.

Nelle aree di cui sopra (escluse le aree per servizi) è ammessa la presenza di animali di utilizzazione familiare in numero, non superiore, a 10 avicoli (polli, tacchini ecc.) ed a 10 conigli. E' ammessa la presenza contemporanea di non più di 15 capi complessivi.

In ogni caso la presenza di detti animali non deve procurare alcuna molestia per i vicini. Coloro che intendono detenere gli animali devono darne comunicazione al Sindaco che si avvale del Servizio di igiene pubblica per le eventuali verifiche circa l'idoneità dei ricoveri degli animali e la distanza degli stessi dalle proprietà adiacenti in rapporto alla diffusione dei rumori ed odori; in ogni caso la distanza dei ricoveri dalle abitazioni dei vicini non deve essere inferiore a mt. 10; detta distanza è derogabile con l'assenso del vicino confinante. La normativa del presente comma non è applicabile alle aree agricole in quanto rette da apposito articolo.

Per ogni intervento edificatorio e/o di trasformazione urbanistica del suolo valgono le indicazioni dell'Ufficio Acque Provinciali dettate per la Variante Parziale n. 14, seguenti:

- non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996, n. 22 e s.m.i.;
- non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;
- segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzion0 di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere

utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Per ogni intervento edificatorio e/o di trasformazione urbanistica del suolo, in ogni area di P.R.G.C., valgono le indicazioni di mitigazione ambientale riportate all'ultimo comma del successivo Art. 24 "Aree agricole".

Inoltre per ogni intervento edificatorio e/o di trasformazione urbanistica del suolo, in ogni area di P.R.G.C., valgono le indicazioni per il controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo seguenti:

- il 30% per ogni tipo di attività dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità);
- la pavimentazione delle eventuali nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, …), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli
  impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).

Valgono, ancora, per l'inserimento paesaggistico di nuovi edifici, le indicazioni seguenti:

- in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
- l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
- in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;
- in sede di progettazione tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità

paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010.

Per gli interventi edificatori in tutte le aree produttive, ove è consentitala costruzione di nuovi fabbricati, valgono le indicazioni dell'ARPA PIEMONTE dettate in fase di Osservazioni alla Variante Parziale n. 15 seguenti:

- ai sensi dell'Art. 21 del P.T.R. approvato con D.G.R. n. 122-29783 del 21/07/21011, gli insediamenti produttivi devono configurarsi come "AREE PRODUTTIVE ECOLOGICAMENTE ATTREZZATE (APEA), di cui al D.Lgs.112/98 ed Art. 3 della L.R. 34/2004, per cui per la progettazione si dovrà seguire le indicazioni riportate nel documento della Regione Piemonte relativo alle "LINEE GUIDA PER LE AREE PRODUTTIVE ECOLOGICAMENTE ATTREZZATE", (APEA), pubblicato sul B.U.R. n. 31 del 06/08/2009 – Suppl. Ordinario n. 1.

Per tutte le zone prevista dal P.R.G.C. valgono le indicazioni dell'ARPA PIEMONTE dettate in fase di Osservazioni della VP_{15}, ossia:

- Circa le operazioni di demolizione, si dovrà verificare preventivamente la presenza di sostanze pericolose (quali amianto, ecc.) da smaltire secondo le norme vigenti di settore.
- E' necessario che per ogni intervento edificatorio venga assicurato un idoneo recapito delle acque dilavanti dalle superfici scolanti, anche per quanto dall'Art. 113 - comma 4 – D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Valgono anche le indicazioni dell'Ufficio Acque, ossia deve essere garantita la compatibilità con il Piano di Gestione del Distretto Idrografico del Fiume Po; Piano di Gestione Acque della Regione; Piano Stralcio P.A.I. e s.m.i.; D.Lgs. 387/2003 e D.M. 10/05/2010.

Gli interventi su aree ed immobili in Variante Urbanistica che generano maggior valore, possono essere assoggettati all'applicazione del contributo straordinario, ai sensi dell'Art. 16 – lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 56-8666 del 29/032019 e s.m.i. Il contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) che il privato deve corrispondere al Comune, è pari al 50% del valore generato dalla trasformazione. Per le modalità di calcolo, per i parametri da applicare al contributo, per la destinazione del contributo, le modalità di versamento e per le esclusioni dall'applicazione del contributo straordinario, il Comune

dovrà tener conto dell'allegato A/1 della citata D.G.R. n. 56-8666/2019 e predisporre la relativa Delibera di C.C. di approvazione della relativa normativa.

C A P I T O L O I I

CLASSI E CARATTERISTICHE DI INTERVENTO

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

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

1) aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale:

2) destinate ad usi residenziali;

3) aree destinate ad usi produttivi-artigianali e commerciali;

4) aree destinate ad usi agricoli;

5) aree destinate ad impianti tecnologici ed alla viabilità;

6) aree soggette a vincoli di inedificabilità e/o di rispetto.

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

Si precisa inoltre che in base alla classificazione eseguita ai sensi della Circolare 7/LAP dell'8.5.1996 tutto il territorio è compreso in classe I in cui "le condizioni di pericolosità sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche" e gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 11.3.1988; in particolare nelle aree per le quali la relazione geologico-tecnica redatta dall'Ing Bessone allegata alla Variante prescrive specifiche indagini e verifiche o particolari modalità e cautele costruttive, l'approvazione degli Strumenti Urbanistici o il rilascio delle concessioni per i nuovi interventi edilizi sono subordinati alla preventiva stesura di una specifica relazione geologico-tecnica e/o alla verifica della rispondenza dei progetti proposti alle prescrizioni dettate dalla citata relazione.

(V.P.12) - ART. 8 -Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici, relativi a pubblici servizi realizzati dagli enti istituzionalmente competenti quali COMUNE, ENEL, SIP, ecc. aventi

caratteristiche di opere di urbanizzazione e di completamento dei servizi relativi agli insediamenti esistenti o previsti dal P .R.G.C., possono prescindere dalle destinazioni di zona e dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G.C. fermo restando il rispetto delle distanze dai confini di proprietà e delle limitazioni derivanti dalle vigenti normative statali e regionali.
Il Comune, qualora ne ravvisi l'esigenza, potrà comunque richiedere il ricorso a tipologie, materiali, colori e soluzioni tecniche finalizzate ad escludere fratture ambientali.

L'installazione di antenne ed impianti di telefonia mobile è disciplinata da apposito regolamento cui si fa espresso rinvio.

(V.P.15) - ART. 9 - <u>Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale</u>

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

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

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

A norma del quarto comma dell'art. 1 della Legge 3.1.1978, n. 1, l'approvazione dei progetti per le opere pubbliche da parte del Consiglio

Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni del P.R.G.C., non costituisce variante allo strumento urbanistico medesimo.

Nell'area di tipo (C) "Attrezzature di interesse comune" esistente di Frazione Tasnere è consentita la realizzazione di strutture ad una distanza di mt. 5,00 dalla strada, misurati dal ciglio bitumato della strada stessa.

Per l'intervento Comunale di ricostruzione del PILONE VOTIVO (distrutto da sinistro stradale), ubicato all'innesto della Strada Com.le di S. Cristina con la S.P. n. 25, è consentita la deroga in riduzione alle vigenti distanze dal confine stradale, purché dette distanze siano migliorative, ossia siano superiori a quelle preesistenti del Pilone originario. In osservanza al nullaosta Prot. 32480 del 19/05/2021, rilasciato dal Settore Viabilità Provinciale – Reparto Cuneo-Saluzzo. il pilone votivo da ricostruire, dovrà essere posizionato il più possibile in prossimità della linea di confine tra i mappali 332 e 404, sull'area messa a disposizione da parte del proprietario del fondo.

(V.P.5) - ART. 10 - <u>Aree destinate ad usi residenziali</u>

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

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

Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali al dettaglio si rimanda alle condizioni di ammissibilità definite nelle singole zone con riferimento a quanto definito al successivo articolo 43 "Insediamenti commerciali".

Sono esclusi depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie e ricoveri di animali per allevamento, ferme restando le limitazioni previste dall'art. 216 Testo Unico Leggi Sanitarie di cui al

R.D. 27/7/1934 n. 1265 e successive modificazioni, nonchè quelle norme emanate ed emendate relative alla tutela dell'ambiente e della salute pubblica.

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

Le aree residenziali si distinguono, anche per le specifiche

modalità di attuazione, in diverse aree e sub-aree omogenee:

- aree edificate di origine antica di recupero ambientale – C.S.- (Art. 11);
- aree residenziali esistenti e di completamento - R.C.- (Art. 13);
- aree di espansione residenziale - A.E.- (Art. 14).
- aree di espansione residenziale in attuazione A.E.A. (Art. 15).

(V.P.15) - ART. 11 - Nucleo antico, aree di interesse ambientale e di recupero ambientale (C.S.$_{1,2}$).

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

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

In esse oltre alle abitazioni sono ammessi attività commerciali al dettaglio, magazzini, depositi, botteghe artigiane (purché non siano cause di molestia), edifici pubblici e di interesse generale. Nelle aree comprese nell'ambito A.1. "Addensamento storico rilevante", evidenziato sulla tavola 7/VP$_5$ "Assetto del Capoluogo (1:2.000)", sono ammesse attività di vendita ai sensi di quanto definito al successivo articolo 43

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

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

Gli ambiti degli strumenti attuativi (P.d.R. e P.P.E.) saranno definiti, ai sensi dell'art. 32, comma 2°, L.R. 56/77 e s.m.i. con specifiche deliberazioni consiliari motivate.

Gli ambiti di s.u.e. dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- comprendere tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica che può essere anche un fabbricato singolo;

- essere estesi a tutto l'insieme edilizio caratterizzato da un unico momento costruttivo e comunque da una evidente continuità tipologica.

I Piani di recupero sono sempre soggetti al parere vincolante degli organi regionali di cui all'art. 91bis della L.R. 56/77.

Il P.R.G. indica, tramite la Tav. 10/V_1, "Planimetria di Progetto V Assetto del centro storico", in scala 1:1.000, per ogni fabbricato, gli interventi ammessi con intervento diretto.

Con permesso di costruire o D.I.A. (quando consentita) sono ammessi, fatte salve diverse indicazione riportate sulle planimetrie di progetto, interventi di:

- manutenzione ordinaria, specificati al successivo art. 33 lett. a);
- manutenzione straordinaria, specificati al successivo art. 33 lett. b);
- restauro e risanamento conservativo, specificati al successivo art. 33 lett. c);
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B, specificati al successivo art. 33 lett. d).

  E' ammesso per adeguamento delle altezze minime interne, la traslazione degli orizzontamenti (purché non riguardino volte o solai di pregio architettonico) e la sopraelevazione degli edifici esistenti fino ad un max di cm. 80 anche a confine con le prescrizioni di cui all'art. 49, ultimo comma, L.R. 56/77 e s.m.i.;
- demolizione e ricostruzione degli edifici appositamente individuati sulla tavola 10/V_1 "Assetto del centro storico". La ricostruzione dovrà avvenire nell'assoluto rispetto delle dimensioni perimetriche e di altezza preesistente con il recupero della volumetria dell'edificio preesistente; ovviamente tali parametri sono riferiti all'edificio preesistente considerato nella sua integrità, comprese quindi eventuali porzioni crollate;
- demolizione e ricostruzione in posizione traslata, con recupero della volumetria preesistente, dell'edificio appositamente individuato alla tavola 10/V_1 "Assetto del centro storico". La ricostruzione dovrà avvenire a m 5 dalla strada (posizione attuale) e dovranno essere rispettate le dimensioni di altezza e di superficie coperta preesistenti;
- demolizione e ricostruzione, con il recupero della volumetria esistente, dell'edificio appositamente individuato sulla Tav. 10/VP_3 "Assetto del Centro Storico (1:1.000)" di Variante Parziale n. 3. La ricostruzione dovrà

avvenire sullo stesso sito e con il rispetto della sagoma planimetrica preesistente. E' consentita la sopraelevazione, anche in confine, dell'altezza esistente sino ad un massimo di cm. 80 per adeguamento dell'altezza dei piani. L'intervento è subordinato alla redazione di perizia asseverata che attesti lo stato di consistenza ed obsolescenza statica dell'immobile e la volumetria esistente;

- per il fabbricato di proprietà Bosio – Bosio – Crosetti, appositamente, individuato sulla Tav. 10/VP_5 "Assetto del Centro Storico (1:1.000)" di Variante Parziale n. 5 è consentito l'intervento di demolizione, successiva ricostruzione e traslazione della cubatura esistente con adeguamento dell'altezza dalla parte più bassa sino al limite della parte più alta del fabbricato (ossia consentendo l'allineamento delle linee di gronda). La rilocalizzazione con traslazione del fabbricato potrà avvenire in confine di proprietà e con arretramento dal ciglio stradale in modo da ottenere la larghezza minima di carreggiata della Via pubblica di 4,50 mt. oltre un marciapiede di mt. 0,80. Contemporaneamente all'intervento sul fabbricato il proprietario dovrà richiedere il permesso di costruire anche per il fabbricato in proprietà ubicato in area R.C.$_8$, adiacente all'ambito di centro storico, che preveda l'arretramento di quest'ultimo in rispetto alla viabilità pubblica al fine di ricavare la larghezza stradale ed il marciapiede come il fabbricato ubicato in centro storico. Valgono le norme per l'impiego dei materiali e tipologie architettoniche tradizionali del centro storico e vale, sempre e comunque, il rispetto della linea di allargamento evidenziata sulla Tav. 10/VP_5 ;
- per il fabbricato, ubicato in centro storico di proprietà Bosio – Bosio – Crosetti, erroneamente dimenticato in cartografia, ora, evidenziato sulla Tav. 10/VP_5 "Assetto del Centro Storico (1:1.000)" di Variante Parziale n. 5, è consentito con permesso di costruire diretto la demolizione e ricostruzione sullo stesso perimetro con il recupero della cubatura esistente. Valgono le norme per l'impiego dei materiali e tipologie architettoniche tradizionali del Centro storico;
- per il fabbricato di abitazione di proprietà Bernardi – Rosso, appositamente individuato sulla Tav. 10/VP_8 "Assetto del Centro Storico (1:1.000)" di Variante Parziale n. 8 in Via Vittorio Veneto, è consentito con permesso di costruire diretto l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione sul medesimo sito con adeguamento igienico-sanitario delle altezze di piano

ed una maggiorazione in altezza della attuale linea di gronda di cm. 80. Devono essere impiegati i materiali esterni e le tipologie architettoniche tradizionali del centro storico;

- per il fabbricato di autorimessa di proprietà Bernardi – Rosso, appositamente individuato sulla Tav. 10/VP_8 "Assetto del Centro Storico (1:1.000)" di Variante Parziale n. 8 in Via Vittorio Veneto a servizio del fabbricato di cui al precedente trattino, è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo (a) con la realizzazione della nuova copertura anziché piana a due falde con un'altezza di gronda pari a mt. 3,00 ed un'altezza di colmo non superiore a mt. 3,80. Devono essere impiegati i materiali esterni e le tipologie tradizionali del centro storico. Sul medesimo fabbricato autorimessa, appositamente individuato sulla Tav. 10/VP_{13} di Variante Parziale n. 13, è consentito (fermo restante i limiti di altezza e le prescrizioni di tutela ambientale prima riportati) l'ampliamento dell'attuale superficie coperta pari a (4,60x6,20) = mq. 28,52 di ulteriori mq. 6,20, ossia è consentito l'ampliamento del lato di 4,60 mt. sino a 5,60 mt. L'ampliamento dovrà, comunque, avvenire sul lato opposto alla viabilità pubblica;
- per il fabbricato di abitazione di proprietà Gallo – Pellegrino, appositamente individuato sulla Tav. 10/VP_8 "Assetto del centro storico (1:1.000)" di Variante Parziale n. 8 in Via Vittorio Veneto, è consentito con permesso di costruire diretto l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo (b) e di adeguamento dell'attuale linea di gronda e di colmo ed una maggior altezza di cm. 50. Devono essere impiegati i materiali esterni e le tipologie architettoniche tradizionali del centro storico;
- per il fabbricato di abitazione di proprietà Paoletti Giulio ed Andrea, appositamente individuato sulla Tav. 10/VP_8 "Assetto del centro storico (1:1.000)" in Via Vittorio Veneto, è consentito con permesso di costruire diretto l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione sul medesimo sito con adeguamento igienico – sanitario delle altezze di piano ed una maggiorazione in altezza dell'attuale linea di gronda di cm. 80. Devono essere impiegati i materiali esterni e le tipologie architettoniche tradizionali del centro storico;
- per il fabbricato di proprietà Piumatti Osvaldo appositamente individuato con il numero "1" sulla tavola 10/VP_{10} "Assetto del Centro Storico" di Variante Parziale n. 10 è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia

di tipo (b) con sopraelevazione fino a cm. 80; tale intervento è vincolato al divieto di aprire nuovi accessi carrai e/o pedonali su Via P. Isasca; devono essere impiegati i materiali esterni e le tipologie architettoniche tradizionali del Centro storico;

- per il fabbricato di proprietà Mattalia Valerio appositamente individuato con il numero "2" sulla tavola 10/VP_{10} "Assetto del Centro Storico" di Variante Parziale n. 10 è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo (b) con sopraelevazione fino a cm. 80; è inoltre consentita la realizzazione della copertura del terrazzo esistente. Gli interventi sono vincolati alla presentazione di un progetto di riqualificazione ambientale con l'eliminazione delle parti in c.a. a vista (attuali cornicioni) e con l'eliminazione degli elementi in contrasto con le tipologie architettoniche e con i materiali da utilizzare nel centro storico e con l'obbligo di utilizzo di forme tradizionali nella copertura e di cornicioni con passafuori in legno;
- per il fabbricato di proprietà Molineris Maria Rosa appositamente evidenziato con il numero "3" sulla tavola 10/VP_{10} "Assetto del Centro Storico" di Variante Parziale n. 10 sono consentiti la demolizione e ricostruzione sul medesimo sito con sopraelevazione di cm. 80. L'intervento è vincolato all'arretramento della recinzione prospiciente Via P. Isasca, alla sistemazione degli accessi e loro arretramenti il tutto da concordare in fase di progetto con la Commissione Edilizia Comunale e con l'U.T.C. che potranno decidere in merito. Devono essere impiegati tipologie architettoniche e materiali esterni similari a quelli tradizionali del Centro storico definiti dalle N.T.A.;
- per il fabbricato di proprietà Brignone Bruno appositamente evidenziato con il numero "4" sulla tavola 10/VP_{10} "Assetto del Centro Storico" di Variante Parziale n. 10 sono consentiti la demolizione e ricostruzione sul medesimo sito con sopraelevazione di cm. 80. L'intervento è subordinato al mantenimento della sagoma planimetrica preesistente. Devono essere impiegati tipologie architettoniche e materiali esterni similari a quelli tradizionali del Centro Storico definiti dalle presenti N.T.A.;
- per il fabbricato di proprietà Brignone Bruno e Orsini Federica appositamente evidenziato con il numero "5" sulla tavola 10/VP_{10} "Assetto del Centro Storico" di Variante Parziale n. 10 sono consentite la demolizione e ricostruzione sul medesimo sito con sopraelevazione di cm. 80. L'intervento è subordinato al mantenimento della sagoma planimetrica preesistente. Devono essere impiegati tipologie architettoniche e materiali esterni similari a quelli tradizionali del Centro Storico definiti dalle

presenti N.T.A.;

- sui fabbricati per i quali è consentito esclusivamente l'intervento di Manutenzione Straordinaria, oppure di Restauro e Risanamento Conservativo, oppure la Ristrutturazione Edilizia di tipo A, è comunque sempre consentita la rimozione della copertura esistente, la sua ricostruzione con la medesima sagoma e forma, e contestuale realizzazione di nuove strutture per l'adeguamento antisismico della copertura stessa e delle strutture che la sorreggono. Detta ricostruzione dal nuovo può incrementare di non più di 30 cm. (per la realizzazione di cordoli e radicamenti) le altezze preesistenti e deve essere preventivamente sottoposta a perizia di tecnico competente laureato che certifichi lo stato di obsolescenza, di deficienza statica e l'impossibilità di adeguare le strutture esistenti senza la loro completa sostituzione dal nuovo. Inoltre nella ricostruzione devono essere usati materiali esterni similari e quelli in uso nel centro storico e dettati dal presente articolo*.*

Rientrano negli interventi di ristrutturazione le opere necessarie ed urgenti tendenti ad assicurare la stabilità delle strutture originarie dell'edificio e le opere di ricostruzione in caso di avvenuto crollo fortuito per cause naturali o accidentali di tali strutture (come tali opportunamente dichiarati ed accertati). Nel caso in cui il crollo interessi una parte consistente del fabbricato oggetto di intervento (ecceda il 50% dello stato di fatto) si dovrà procedere per la ricostruzione alla redazione di uno strumento esecutivo.
Inoltre:

- le aree libere o rese libere sono inedificabili
- non è ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici ad eccezione delle parti degli stessi irrimediabilmente degradate e degli edifici opportunamente individuati nella $10/V_1$, per i quali è consentito tale intervento.

I progetti debbono comunque rispettare le seguenti modalità:

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

in legno e chiusure esterne a persiane gelosie, fatta eccezione per il fabbricato di proprietà Unia Silvano individuato al Foglio n. 7 mappale 1206 sub 1 interessato da lavori in corso di ristrutturazione e cambio destinazione d'uso (p. di c. n. 11 del 06.09.2011) per il quale sono ammesse "ante" oscuranti; la tipologia delle "ante" ed il colore dovranno, comunque, essere autorizzati con parere favorevole della Commissione locale per il paesaggio. I serramenti e chiusure esterne in legno possono essere realizzati con materiali diversi dal legno, purché abbiano alla vista gli stessi requisiti del legno. Inoltre i balconi dovranno essere eseguiti in lastre di pietra, se preesistevano di tale tipo, oppure in solettina di cemento di spessore cm 8-10 con modiglioni in pietra o cemento intonacato tradizionale;

- le volte, se non in condizioni statiche precarie a tutela della pubblica incolumità, devono essere mantenute ed i solai in legno di pregevole fattura devono essere ripristinati con le caratteristiche tipologiche preesistenti;
- è prescritto il mantenimento della pietra a vista, ove preesistente, intonaci di finitura rustici, ringhiere in ferro conformi al preesistente o se mancanti, non contrastanti con le tipologie di zona;
- non è consentito l'uso, sulla facciata principale e sugli altri prospetti, di rivestimenti di muri o stipiti di finestre e porte in marmo, materiale ceramicato o similari. Fa eccezione l'uso della pietra di Luserna martellinata o similare, per zoccolature, davanzali, soglie o gradini di scale esterne;
- in caso di ricostruzione (come consentita dai singoli interventi definiti dall'art. 33) di muri perimetrali obsoleti non è consentita la modifica dei fili di fabbricazione preesistenti.
- le tinteggiature esterne dovranno rispettare quanto stabilito dal "Piano Colore" approvato nel 1992.
- i vani abitabili risultanti dopo gli interventi non devono avere altezza utile inferiore al livello minimo previsto dall'art. 1 del D.M. 5/7/1975 fatte salvo: un'altezza utile non inferiore a m. 2,20 (sentito il parere dell'U.S.L.) nel caso in cui si riscontri l'esigenza di salvaguardare orizzontamenti di pregio; per i vani abitabili derivanti dal recupero dei sottotetti rientranti nei disposti di cui alla L.R. 21/98 sono applicabili i limiti di altezza previsti nel successivo art. 37 delle presenti N.T.A.
- nel caso di ricostruzioni parziali o di riforme degli edifici esistenti, al fine di mantenere forme e tipologie edilizie originarie, il Sindaco può assentire progetti anche se nell'oggettiva impossibilità di rispettare pienamente il

R.I.E. per quanto concerne le altezze minime interne ed i rapporti di luminosità, previo parere del Responsabile del Servizio Igiene Pubblica e sentita la Commissione edilizia Comunale, purché i progetti stessi rappresentino evidenti ed importanti migliorie igieniche rispetto allo stato precedente e che non siano praticamente possibili soluzioni regolamentari; tutto ciò anche per i locali destinati o da destinarsi ad attività direzionali e commerciali per i quali è ammessa un'altezza media minima di mt. 2,60 netta interna.

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

Le destinazioni d'uso sono, di norma, confermate, sono altresì ammesse le trasformazioni che abbiano quale obiettivo finale il recupero della volumetria esistente con nuove destinazioni d'uso compatibili con le strutture esistenti; la variazione è ammessa anche per gli edifici la cui destinazione d'uso, riportata sulla cartografia del P.R.G. è impropria, o che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la salute pubblica e la tutela dell'igiene.

Per il decoro dell'ambiente tutti gli edifici che non presentino le sufficienti condizioni di manutenzione, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, nonchè presentino condizioni statiche inaccettabili per la pubblica incolumità, il Sindaco potrà imporre al proprietario dell'immobile l'esecuzione di tutte quelle opere che risultino indispensabili per ovviare agli inconvenienti suddetti.

In ogni caso il Comune potrà, in sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione, o con specifiche deliberazioni consiliari, indicare gli interventi sugli immobili, aree o complessi edilizi, che in aggiunta alle indicazioni del P.R.G., dovranno essere subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.

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

- ART. 12 - Edifici di interesse storico artistico

Gli edifici di carattere storico artistico sono quelli individuati sulla cartografia di Piano Regolatore Generale.

Su tali edifici e comunque su quelli compresi negli elenchi di cui al D. Lgs. 29.10.1999, n. 490 – Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art. 1 della L. 8.10.1997, n. 352 – qualunque sia la zona in cui sono inseriti, sono consentiti solo gli interventi di restauro e risanamento conservativo secondo le prescrizioni di cui all'ottavo comma dell'art. 24 della L.R. 56/77.

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

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

Gli interventi ammessi sugli edifici di cui ai commi precedenti, sono soggetti al nulla-osta preventivo della competente autorità ad esclusione delle operazioni di manutenzione ordinaria.

(V.P.18) - ART. 13 - Aree residenziali esistenti e di completamento (R.C.)

Le aree residenziali esistenti e di completamento sono le zone urbanizzate destinate, nel rispetto delle previsioni del P.R.G.C., dei vincoli e degli indici contenuti nelle N.T.A. e nelle relative Tabelle di Zona, prevalentemente alla residenza.

In esse sono ammessi usi sussidiari ed attività compatibili con la destinazione abitativa di cui al precedente Art. 10 compreso il commercio al dettaglio. Nelle aree comprese negli ambiti degli "Addensamenti commerciali urbani minori A.4" evidenziati sulle tavole 7/VP_5 e 8/VP_5, sono ammesse attività di vendita al dettaglio ai sensi di quanto definito al successivo articolo 43.

Le previsioni del P.R.G. si attuano, di norma, con interventi diretti tramite concessione, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati o Piani di Recupero) quando le

infrastrutture tecniche e sociali delle aree risultano insufficienti o quando sia necessaria una ristrutturazione del tessuto urbanistico esistente.

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate in sede di formazione di Programma Pluriennale di Attuazione o con specifiche delibere consiliari, ai sensi dell'art. 32, 2° c. e art. 34, 1° c. della L.R. 56/77 e s.m.i.

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

1) Interventi sui fabbricati esistenti:

- adeguamento igienico e funzionale mediante aumento "una tantum" di cubatura del 20% della volumetria esistente e comunque mc 75 sono sempre consentiti. L'aumento suddetto dovrà avvenire nel rispetto delle distanze fissate dalle tabelle di zona. Salvo il rispetto della massima altezza fissata dalle tabelle di zona, l'aumento potrà avvenire anche in sopraelevazione, in questo caso potranno essere mantenuti i fili di fabbricazione esistenti definiti dalle murature sottostanti;
- adeguamento di altezza dei piani preesistenti, nei limiti di cui al successivo art. 35;
- ricostruzione senza alterazione di volumetria, salvo quanto previsto al punto precedente;
- parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
- demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nel rispetto della superficie coperta e dell'altezza preesistenti, salva la verifica delle distanze prescritte nelle Tabelle di Zona;
- utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, quando tali strutture siano incorporate nel nucleo abitativo preesistente con esclusione tassativa delle tettoie e nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali del fabbricato originario;
- utilizzazione a fini abitativi delle strutture esistenti non destinati a civile abitazione (porticati, tettoie, ex officine), con possibilità di demolizione e ricostruzione con il recupero della volumetria preesistente e nel rispetto delle distanze, delle altezze e del rapporto di copertura, fissati dalle tabelle di zona.

Per il fabbricato ubicato nel Capoluogo, compreso in area R.C.3 ed appositamente segnalato sulla tavola 7/V1A, l'intervento massimo ammesso è la ristrutturazione edilizia di tipo A;

- per l'area R.C.4 del Capoluogo (proprietà A.A.S. Cascina Palazzo di ALLIONE) con la Variante Parziale n. 14,è consentito l'aumento del rapporto di copertura dell'area da 1/2 a 3/5 assoggettato alle seguenti prescrizioni: l'ampliamento delle strutture deve essere ad uso deposito (ossia è escluso l'uso per celle o per locali di lavorazione) e deve essere vincolato all'esecuzione, a carico della Proprietà , di opere di miglioria alle urbanizzazioni, alla viabilità esistente ed all'accesso esistente da Via Bellino n. 12, da concordare con l'A.C. in sede di rilascio del Permesso di Costruire. Inoltre è vincolato all'impegno della proprietà ad eseguire le opere di miglioria suddette prima dell'inizio dei lavori di cui al p. di c. ed all'impegno di garantire l'eliminazione di soste prolungate dei mezzi di trasporto aziendali sulle aree pubbliche antistanti l'accesso allo stabilimento. Per la realizzazione del deposito dovrà essere richiesta la verifica del clima acustico che dovrà dimostrare l'emissione di rumore contenuto nella Classe Acustica II delle aree residenziali;

- per l'area R.C.25, individuata sulla Tav. 7/VP14 "Assetto del Capoluogo (1:2000)", introdotta nella Variante Parziale n. 14, in sostituzione dell'area A.E.A2 "Area di espansione residenziale in attuazione con PEC", ormai ultimato con tutte le opere di urbanizzazione e cessioni relative, valgono le seguenti prescrizioni normative: "il lotto non ancora attuato, può essere edificato tramite permesso di costruire diretto, con la stessa cubatura prevista dal PEC vigente a suo tempo; i lotti che non hanno edificato l'intera cubatura consentita dal PEC approvato (e non sfruttata) possono essere completati con detti apporti di cubatura residua; l'aumento del 20% per adeguamento igienico-funzionale (che non costituisce aumento della capacità residenziale di PRGC) consentito dal presente Art. 13, deve essere applicato alla cubatura residenziale esistente ed accertata allo stato di fatto prima dell'adozione del Progetto Preliminare della presente Variante Parziale n. 14. Valgono, inoltre, le disposizioni della nuova Tabella n. 26 bis/VP14 dell'area R.C.25 e tutte le norme dell'articolo n. 13 in oggetto, quando non in contrasto con le prescrizioni del presente punto introdotto con la Variante Parziale n. 14. Nella stessa Area R.C. 25, per il fabbricato di proprietà MARENGO MARIA ROSA (comodatario Barbero Fabrizio), ubicato all'innesto fra la S.P. 25 e

Via Carletto Michelis, appositamente individuata sulla TAV. 7/VP15 "Assetto del Capoluogo (1:2000)" di Variante Parziale n. 15, è consentita la monetizzazione della porzione di spazio pubblico a parcheggio (collegata alla Pratica Edilizia n. 19/023 per l'ampliamento del fabbricato) in luogo del convenzionamento ad uso pubblico della suddetta porzione.

- Per l'Area Residenziale R.C.24 , evidenziata sulla TAV. 9/VP16 "Assetto della Frazione S. Cristina (1:2000)" della Variante Parziale n. 16, sul lotto già edificato al F.2 - mappale 272 – parte, sul fabbricato residenziale esistente, vengono consentiti gli interventi di cui al presente articolo, come da normativa e di cui alla relativa Tabella di Zona. Ai fini della tutela e mitigazione ambientale e paesaggistica, dovranno essere utilizzati materiali esterni e tipologie architettoniche consone all'edilizia tradizionale agricola, come definiti al precedente Art. 6 delle presenti Norme.

- Per l'Area Residenziale R.C.24, sul lotto già edificato da fabbricato di abitazione obsoleto e pericolante (a Catasto al F. 2 – mappale 578) appositamente evidenziato sulla TAV. 9/VP17 "Assetto della Frazione S. Cristina (1:2000)" di Variante Parziale n. 17, ubicato in Via S. Cristina, angolo Via delle Vigne, è consentita la demolizione (previa apposita Perizia di Tecnico Laureato che ne accerti lo stato di pubblica pericolosità) e successiva ricostruzione, anche con eventuale sagoma diversa, senza maggiorazione della cubatura preesistente.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni concordate con l'Amministrazione Comunale: cessione gratuita al Comune della striscia di terreno della larghezza di mt. 1,50, lungo tutto il perimetro dell'area lungo le due Vie; interramento a carico del proprietario del terreno ceduto, dell'esistente e provvisorio passacavo della TIM; rimozione a carico del proprietario della linea elettrica dell'illuminazione pubblica sul fabbricato da demolire e sua ricostruzione ed, a carico del Comune, la realizzazione della nuova recinzione con muro in cemento armato di 30-40 cm. fuori terra con superiore rete metallica plastificata di mt. 1.50. L'intervento dovrà inoltre impiegare materiali esterni e tipologie architettoniche consone all'edilizia tradizionale agricola definite all'Art. 6 N.T.A.

- ***Sulla nuova porzione di "Area Residenziale Esistente e di Completamento (R.C.16), di superficie fondiaria mq. 2.200 (a Catasto al***

Foglio n. 10, mappali 96, 97 e 570) appositamente contrassegnata sulla TAV. 8/VP$_{18}$, "Assetto della Frazione S. Chiaffredo (1:2000)" di Variante Parziale n. 18, in sostituzione di porzione di "Area a destinazione produttiva esistente (P.E.$_9$) già edificata con fabbricato di abitazione e fabbricato produttivo in disuso, di pari superficie fondiaria (mq. 2.200), è consentito, sul fabbricato di abitazione, l'intervento di Ristrutturazione Edilizia di tipo (B), oltre all'aumento volumetrico consentito pari al 20% della cubatura residenziale esistente, per adeguamento igienico-sanitario, ed è consentito sul fabbricato Capannone Produttivo, l'intervento di demolizione totale e successiva ricostruzione della volumetria esistente (mc. 2.350), con sagoma planimetrica e prospettica diverse, ad uso unità abitativa. La cubatura preesistente dovrà essere certificata da apposito rilievo al momento della richiesta del Permesso di Costruire. Sono confermate le indicazioni e prescrizioni di tutela e mitigazione ambientale e paesaggistica dell'Art. 6 N.T.A. vigenti e del presente Art. 13, ed i parametri edilizi ed urbanistici della vigente Tabella n. 18/VP$_{18}$ dell'Area R.C.$_{16}$, quando non in contrasto con il "consentito" sopraccitato. Per la "Nuova Porzione di Area R.C.$_{16}$, come evidenziata in Frazione S. Chiaffredo, prima del rilascio del P. di C., l'Ufficio Tecnico Comunale dovrà accertare che le Aree Produttive esistenti in adiacenza all'Area R.C.$_{16}$ non producano rumore superiore a quello della Classe Acustica III e le attività produttive funzionanti non siano del tipo "moleste e nocive", rientranti nelle limitazioni previste all'Art. 216 del T.U.L.S. di cui al R.D. n. 1265/1934. Inoltre dovranno essere previste quinte arboree di separazione verso le Aree Produttive adiacenti. Inoltre, in caso di demolizione del fabbricato esistente, ubicato sul confine della S.P. 589 in Area R.C.$_{16}$, dovrà essere rispettata la distanza di mt. 5,00 dal confine della suddetta S.P. 589 e dovrà, la suddetta Area R.C.$_{16}$, avere un unico accesso dalla S.P. 589 che deve essere adeguato alla normativa vigente del Codice della Strada e dovrà essere arretrato dalla sede stradale, in modo tale che la manovra di ingresso/uscita non comporti la sosta del veicolo sulla carreggiata.

Si applicano, inoltre, le seguenti norme:

- in ogni caso non sono ammesse scale esterne aggettanti rispetto al filo dei balconi e la formazione di maniche interne;
- la chiusura dei volumi riutilizzati dovrà essere effettuata senza alterarne i caratteri tipologici, architettonici ed estetici della preesistenza;

- le coperture dovranno essere di tipo tradizionale.

Le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie, come definiti al successivo art. 38, purché siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante prosecuzione degli edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salve le norme successive;
- i fabbricati di cui trattasi non potranno superare i 30 mq. di superficie coperta, computata al lordo dei bassi fabbricati già esistenti, e dovranno essere eseguiti con tecniche e materiali simili ai fabbricati esistenti. Sul terreno e fabbricati (a Catasto al F. 10, mappali 46, 129, 130 e 1219) ubicati in Area $R.C._{13}$ della Frazione S. Chiaffredo è, comunque, consentita con la Variante Parziale n. 17, la costruzione di basso fabbricato uso autorimessa di superficie coperta mq. 50.

Detta maggiorazione di superficie coperta, per esigenze suppletive di bassi fabbricati per autorimessa, deposito e sosta coperta, sino a mq. 50, è anche consentita nelle "Aree Residenziali Esistenti e di Completamento (R.C.)" del Capoluogo (TAV. $7/VP_{17}$) e di S. Chiaffredo (TAV. $8/VP_{17}$);

- la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore ad 1/2 della superficie fondiaria totale;
- la tipologia del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti;
- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

2) Nuovi interventi edilizi nei lotti liberi, individuati sulla cartografia di Piano, che alla data di entrata in vigore del P.R.G.C., risultino serviti da accesso diretto da via pubblica o di uso pubblico e siano già dotati delle infrastrutture tecniche, ovvero il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato. Le altezza massime e i limiti massimi di confrontanza e di distanza dai confini sono fissati dalle tabelle di zona.
   Gli spazi pubblici a verde e parcheggi, contrassegnati dalla cartografia di Piano sui lotti edificabili, dovranno essere realizzati a cura e spese del concessionario contestualmente all'attuazione dei lotti e dismessi gratuitamente al Comune o mantenuti ad uso pubblico a scomputo della quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria riferita, nelle tabelle

parametriche comunali a detti servizi.
E' consentita la monetizzazione a favore del Comune degli spazi pubblici in progetto qualora già dotati di recinzione fissa. In questo caso dovrà sempre essere garantita sul lotto la quota parte di parcheggi pubblici (2,50 mq/ab).
L'attuazione del lotto libero appositamente segnalato in cartografia (tav. $7/V_1$–

A) compreso nell'area R.C. 10, dovrà avvenire previa stipula di atto unilaterale di impegno, ai sensi del 5° c. art. 49 L.R. n. 56/77, dal quale risulti l'obbligo del richiedente stesso:
- alla dismissione gratuita di tutta l'area destinata a spazio pubblico in progetto, ubicata in adiacenza al lotto edificabile, evidenziata sulla tavola n. $7/V_1$-A "Assetto del Capoluogo"

L'attuazione del lotto libero compreso nell'area $R.C._{13}$ di proprietà Comunale potrà avvenire solo quando sarà completata la realizzazione delle opere verdi pubbliche comprese nell'ambito dell'area di espansione in attuazione $A.E.A._3$ segnalata sulla tavola $8/V_1$-A "Assetto della Frazione S. Chiaffredo".
L'attuazione del lotto libero evidenziato con la Variante Parziale n. 2 sulla Tav. $7/VP_2$ "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" in area $R.C._7$ è vincolata all'impegno del Concessionario alla realizzazione e cessione della strada di penetrazione di larghezza mt. 8,00 (comprensiva già della strada esistente) sino all'area di espansione $A.E._5$, nonché delle aree a parcheggio pubblico per una larghezza di mt. 2,50 ed a marciapiedi di larghezza mt. 1,70 come contrassegnati in cartografia.
Per i due fabbricati evidenziati in Via Don Ribotta angolo Via Circonvallazione, sulla Tav. $7/VP_5$ "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" di Variante Parziale n. 5 è consentito un ampliamento per la realizzazione di basso fabbricato di superficie coperta mq. 60 da ubicarsi anche in confine di proprietà purché l'altezza massima dell'estradosso di copertura sul confine stesso non sia superiore a mt. 1,50 riferiti alla media delle quote del piano viabile di Via Bisalta e Via Circonvallazione.

Per il "Nuovo Lotto Libero Edificabile" ricompreso nell'ampliamento dell' "Area Residenziale Esistente e di Completamento ($R.C._{18}$)" appositamente evidenziato sulla TAV. $8/VP_{17}$ "Assetto della Frazione S. Chiaffredo (1:2000)" di Variante Parziale n. 17, in sostituzione dell' "Area destinata ad Insediamenti Commerciali di Nuovo Impianto ($A.C._1$)" stralciata dalla predetta Variante Parziale n. 17, è consentita l'edificazione di nuova cubatura residenziale di mc. 3.945, su una Superficie Territoriale di mq. 3.945.
L'attuazione del Lotto dovrà avvenire tramite P. di C., previa stipula di Atto d'Impegno Unilaterale, ai sensi del 4° comma, Art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i., dal quale risulti l'obbligo del Proprietario: alla conferma dell'Area a Spazi Pubblici di mq. 750, già realizzati provvisoriamente sull'Area, ai sensi del 2° comma – punto 6, dell'Art. 22 N.T.A., reggente l'Area AC_1, introdotto con la Variante Parziale n. 8, da mantenere o da rilocalizzare in altra posizione, da

definire in sede dell'Atto d'Impegno succitato ed alla realizzazione della viabilità interna al lotto, integrandola funzionalmente con quella esistente sull'area adiacente. Conferma delle indicazioni di tutela ambientale e paesaggistica e di mitigazione ambientale di cui all'Art. 6 e di cui agli ultimi commi dell'Art. 24 presenti norme.

Per il "Nuovo Lotto Libero Edificabile" (a Catasto al F. 10 – mappali 452 e 460/p), appositamente individuato sulla TAV. 8/VP_{17} "Assetto della Frazione S. Chiaffredo (1:2000)" di Variante Parziale n. 17, in ampliamento dell'Area Residenziale Esistente e di Completamento (R.C.$_{21}$) di superficie fondiaria mq. 2.250, è consentita la realizzazione di una nuova cubatura di mc. 2.250.
L'intervento è assoggettato a P. di C. vincolato alla stipula di Atto di Impegno Unilaterale, ai sensi 4° comma – Art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i., con il quale il Proprietario si impegna alla realizzazione della viabilità interna, integrandola con quella esistente sull'Area R.C.$_{21}$ già edificata. Sono confermate le indicazioni di tutela ambientale di cui all'Art. 6 N.T.A. vigenti e le norme di mitigazione ambientale degli ultimi commi dell'Art. 24 "Aree Agricole".

Per il "Nuovo Lotto Libero Edificabile" (a Catasto al F. n. 7 – mappale 959) compreso nell'ampliamento dell' "Area Residenziale Esistente e di Completamento" (R.C.$_{2}$), appositamente evidenziato sulla TAV. 7/VP_{17}, in sostituzione di una porzione di "Area Produttiva Esistente (P.E.$_{22}$)", di superficie fondiaria mq. 3.880, stralciata dalla predetta Variante Parziale n. 17, è consentita l'edificazione di nuova cubatura residenziale di mc. 3.880.
L'attuazione del lotto dovrà avvenire tramite Permesso di Costruire diretto (essendo l'Area completamente urbanizzata) vincolato alla realizzazione della viabilità interna al lotto, integrata funzionalmente con quella esistente, previa approvazione di un progetto plano-volumetrico riportante, oltre alla posizione della viabilità e relativi marciapiedi, l'eventuale suddivisione in lotti e la posizione degli accessi agli stessi lotti. L'intervento, inoltre, non dovrà creare nuovi accessi alla S.P. n. 25, utilizzando quindi, l'accesso già esistente e dovrà rispettare le indicazioni e prescrizioni di tutela e mitigazione ambientale dell'Art. 6 e dell'Art. 24 "Aree Agricole" presenti N.T.A.

Per tutti i Lotti Liberi Edificabili evidenziati nelle Aree Residenziali (R.C.), le eventuali nuove strade da realizzare dovranno avere larghezza del piano viabile pari a mt. 8,00, oltre ad un marciapiede per ogni lato, di larghezza mt. 1,70.

Nel lotto libero edificabile evidenziato in Area R.C.8 sulla Tav. 7/VP_{15} "Assetto del Capoluogo (1:2000)"di Variante Parziale n. 15, in sostituzione del Lotto per Edilizia Economico Popolare, di superficie fondiaria mq. 1.970, è consentita l'edificazione della stessa cubatura vigente di (1.970 x

0,95mc/mq) = mc. 1.871 ed il rapporto di copertura 1/3 (pari a quello dell'ex Area E.E.P.) e confermando le distanze dal confine, dai fabbricati, e dalle Strade Comunali e dalla S.P. n. 25, che sono analoghe sia per la Ex Area E.E.P. che per Zona RC_8.

L'intervento è vincolato all'obbligo del proprietario di realizzare gratuitamente il marciapiede di larghezza mt. 1,70 lungo Via Isasca e di cedere gratuitamente al Comune l'area dello stesso marciapiede e di concordare con il Comune, in fase di rilascio del p. di c., la posizione dell'accesso all'area, l'arretramento della recinzione ed eventuali migliorie alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a carico del proprietario, senza scomputo di oneri. Non è possibile prevedere nuovi accessi al lotto dalla S.P. 25.

L'edificazione nei lotti liberi è subordinata all'osservanza delle indicazioni e delle prescrizioni contenute al riguardo nell'allegata Relazione Geologico-Tecnica sulle aree interessate dai nuovi insediamenti redatta dall'Ing. Bessone e nella Relazione geologica allegata al P.R.G.C. adottato con D.G.R. n. 64.32479 del 21.12.1994.

Valgono le norme di tutela e mitigazione ambientale citate al precedente Art. 6 e del successivo Art. 24 N.T.A. vigenti.

(V.P.18) - ART. 14 - <u>Aree residenziali di nuovo impianto</u> (A.E.)

Le aree a destinazione residenziale di espansione sono quelle prive di infrastrutture pubbliche individuate per l'ampliamento dell'aggregato urbano, segnalate sulle Tav. $7/V_1$-A, Tav. $7/VP_2$ e Tav.$7/VP_5$ "Assetto del Capoluogo ($A.E._6$) e ($A.E._5$)",

Tav. $8/V_1$-A e Tav. $8/VP_5$ "Assetto della Fraz. S. Chiaffredo ($A.E._2$) e ($A.E._3$).L'area di nuovo impianto ($A.E._1$) è stata soppressa con la Variante Parziale n. 5. L'Area ($A.E._5$) è stata ridotta ad una superficie territoriale di mq. 10.070, come evidenziato sulla TAV. $7/VP_{17}$ "Assetto del Capoluogo (1:2000)" di Variante Parziale n. 17. E' stata prevista una "Nuova Area Residenziale di Nuovo Impianto ($A.E._7$)" in Via Don Ribotta, evidenziata sulla TAV. $7/VP_{17}$ già menzionata. ***E stata prevista una "NUOVA AREA Residenziale di Nuovo Impianto ($A.E._8$) in Via S. Sebastiano, evidenziata sulla TAV. $7/VP_{18}$ "Assetto del Capoluogo (1:2000)" di Variante Parziale n. 18.*** In tali aree il P.R.G.C. si attua per mezzo di Piani Esecutivi Convenzionati, di cui all'art. 43 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni i cui ambiti sono evidenziati sulle Tavole di Piano ($7/VP_{17}$, $8/VP_{17}$ e ***$7/VP_{18}$).*** Tali ambiti potranno essere modificati mediante specifiche deliberazioni consiliari motivate, senza che ciò costituisca variante al Piano, come previsto dall'articolo 17, comma 8, punto c) della L.R. 56/77.

Nell'Area $A.E._5$, ridotta con la Variante Parziale n. 17, non è consentita l'individuazione di sub-ambiti.

Nelle aree di cui al 1° comma non sono consentite attività commerciali.

Nelle aree di espansione residenziale l'indice di fabbricabilità territoriale e l'indice di fabbricabilità fondiaria sono quelli fissati dalle relative Tabelle di Zona.

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

Lo strumento urbanistico esecutivo relativo alle aree A.E.2 e A.E.3 dovrà prevedere una quantità di spazi pubblici pari a 25 mq/ab per abitante insediabile di cui 12,50 mq/ab da destinare a verde di quartiere, 2,50 mq/ab da destinare a parcheggio, i residui 10mq/ab potranno essere monetizzati o dismessi gratuitamente a favore del Comune. Lo strumento urbanistico esecutivo relativo alla area A.E.5 oltre alla quantità di spazi pubblici pari a 15 mq/ab. destinati a verde e a parcheggi già individuati in cartografia dovrà prevedere ulteriori 10 mq/ab., ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., che potranno essere monetizzati o dismessi gratuitamente a favore del Comune. Lo strumento urbanistico esecutivo relativo all'area A.E.6 introdotta in Variante Parziale n. 5 oltre alla quantità di spazi pubblici destinati a verde e a parcheggi già individuati in cartografia (Tav. 7/VP_5) dovrà prevedere ulteriori spazi pubblici, ai sensi dell'Art. 21 L.R. 56/77 sino al raggiungimento della quota 25 mq/ab. La quantità pari a 10 mq/ab. potrà essere monetizzata o dismessa gratuitamente a favore del Comune.

L'individuazione topografica, ***quando*** operata dalle Tavole di Piano delle aree per servizi, può essere diversamente disposta nell'ambito di P.E.C. fermo restando la quantità complessiva prevista, qualora l'A.C. ne riscontri l'utilità determinata da una migliore accessibilità e possibilità di fruizione.

Gli strumenti urbanistici relativi alle aree A.E.2 , A.E.3 e A.E.5 dovranno prevedere la realizzazione della viabilità in progetto di larghezza pari a 8 mt., individuata in cartografia (TAV. 7/V_{17}, TAV. 8/VP_{17} **e TAV. 7/VP_{18},** eventuali lievi modifiche a tale viabilità potranno essere consentite senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.; lo strumento urbanistico relativo all'area A.E.2 dovrà prevedere l'allargamento delle strade Comunali fino ad una larghezza totale pari a 6 m., individuato in cartografia (tav. 8/V_1–A e 9/VP_2). Lo strumento urbanistico relativo all'area A.E.6 dovrà prevedere la realizzazione della viabilità in progetto di larghezza pari a 8 mt., oltre una fascia di spazi pubblici per parte di larghezza mt. 2,50 cadauna, ed il marciapiede da ambo le parti di larghezza mt. 1,70 come evidenziato in cartografia (Tav. 7/VP_5). Tutti gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno prevedere che le aree risultino accorpate ed accessibili, ai fini di una migliore fruizione dei nuovi insediamenti; dovranno inoltre definire la viabilità interna ai lotti con particolare attenzione agli accessi e agli opportuni spazi di manovra necessari ad un idoneo utilizzo delle aree interessate garantendo la realizzazione della viabilità prevista (nell'ambito degli S.U.E.) e delle aree per servizi pubblici contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi.

Le aree di nuovo impianto A.E.2 ed A.E.3 di Fraz. S. Chiaffredo dovranno essere attuate solamente con la cubatura prevista di mc. 18.220 (area A.E.2) e di mc. 5.125 (area A.E.3) vigente con la convenzione di Piano Esecutivo Convenzionato approvato antecedentemente alla Variante Parziale n. 5. Non potrà essere consentita maggiorazione di cubatura.

Nell'Area di Espansione (A.E.5) ridotta in superficie territoriale a mq. 10.070 e in cubatura realizzabile a mc. 8.056, oltre a prevedere tramite il P.E.C. (esteso all'intera Area) la quantità di Spazi Pubblici previsti al precedente 3° comma del presente Articolo (quantità non cartografata sulla TAV. 7/VP17) e la loro cessione al Comune e l'eventuale parziale monetizzazione, si dovrà anche prevedere la realizzazione della strada, di larghezza mt. 8,00, nella posizione cartografata sulla TAV. 7/VP17; prevedere la realizzazione dei marciapiedi, ove necessari, di larghezza mt. 1,70; prevedere tutte le opere di urbanizzazione primaria ed a concordare con il Comune le interconnessioni della viabilità e dei servizi primari con quelle delle aree adiacenti. Le eventuali lievi modifiche alla viabilità cartografata non costituiscono Variante al P.R.G.C.
Dovranno essere rispettate le indicazioni di tutela ambientale di cui al precedente Art. 6 N.T.A. e di cui agli ultimi commi dell'Art. 24 "Aree Agricole".

Nell' "Area Residenziale di Nuovo Impianto (A.E.7)" di nuova previsione, evidenziata sulla TAV. 7/VP17 "Assetto del Capoluogo (1:2000)", fra Via Don Ribotta, la S.P. n. 25 e l'Area di Espansione (A.E.6), di superficie territoriale mq. 5.120, è consentita la realizzazione di nuova cubatura per mc. 3.584. L'attuazione dell'Area A.E.7 dovrà avvenire tramite P.E.C. esteso all'intera Area, che dovrà prevedere una quantità di Spazi Pubblici pari a 15 mq/ab. (secondo l'indice di occupazione reale previsto dalla Variante Generale n. 1) destinati a verde e parcheggio pubblici, non individuati in cartografia, oltre ulteriori 10 mq/abitante, ai sensi dell'Art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., che potranno essere monetizzati o dismessi gratuitamente a favore del Comune. Il Progetto di P.E.C. dovrà anche prevedere la cessione gratuita degli Spazi Pubblici al Comune, la realizzazione della viabilità di penetrazione di larghezza mt. 8,00, più un marciapiede per lato di mt. 1,70 (che dovrà coordinarsi funzionalmente con quella esistente in adiacenza e dovrà avere un unico accesso dalla Via Don Ribotta) e dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria interne all'Area (impianto di illuminazione, rete acquedottistica e fognante, ecc.) e relativi allacciamenti alle condotte pubbliche esistenti sull'ambito. L'intervento edificatorio dovrà rispettare le indicazioni e prescrizioni di tutela e mitigazione ambientale di cui al precedente Art. 6 N.T.A. e di cui al successivo Art. 24 (ultimi commi) delle Aree Agricole.

Nell'Area Residenziale di Nuovo Impianto (A.E8) di nuova previsione, evidenziata sulla TAV. 7/VP18 "Assetto del Capoluogo (1:2000)" di Variante Parziale n. 18, fra Via Pietro Bellino, la S.P. n. 25, la Via S. Sebastiano e l'Area P.N.1, di superficie territoriale mq. 13.065, è consentita la realizzazione di nuova cubatura per mc. 9.145. L'attuazione dell'Area A.E.8 dovrà avvenire

tramite P.E.C. esteso all'intera Area, che dovrà prevedere una quantità di Spazi Pubblici pari a 15 mq/ab. (secondo l'indice di occupazione reale previsto dalla Variante Generale n. 1 di 150 mc/ab.), destinati a verde e parcheggio pubblico, non individuati in cartografia, oltre ulteriori 10 mq/abitante, ai sensi dell'Art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., che potranno essere monetizzati o dismessi gratuitamente a favore del Comune. Il Progetto di P.E.C. dovrà anche prevedere la cessione gratuita degli Spazi Pubblici al Comune e l'allargamento di Via S. Sebastiano per una larghezza di mt. 8,00, la realizzazione dei marciapiedi su Via S. Sebastiano, da concordarsi in posizione ed in larghezza con il Comune, e prevedere l'allacciamento alle Opere di Urbanizzazione Primaria esistenti ai margini (rete acquedottistica, rete di illuminazione pubblica, rete fognante, ecc.). Inoltre il P.E.C. non dovrà prevedere un altro accesso dalla S.P. n. 25, ma utilizzare la Via S. Sebastiano, adeguando l'attuale innesto, secondo le direttive dell'U.T.Provinciale, ed il soggetto attuatore dovrà anche concordare la migliore fruibilità e posizione planimetrica delle Aree a Parcheggio e Verde Pubblico e concordare le larghezze delle strade di penetrazione perpendicolari a Via S. Sebastiano. L'intervento edificatorio dovrà rispettare le indicazioni e prescrizioni di tutela e mitigazione ambientale, di cui al precedente Art. 6 N.T.A. e di cui al successivo Art.24 (ultimi commi) "Aree Agricole". Inoltre, il P. di C. è assoggettato
all'obbligo per il proprietario di realizzare, a titolo di compensazione, una proposta di intervento di riqualificazione ambientale e paesaggistica o di rinaturalizzazione, quale la realizzazione di cinture piantumate arboree ed arbustive i essenze autoctone, cunei verdi, o di riduzione delle superfici impermeabili, oppure la realizzazione, a carico del proprietario, di un'Area Verde di interesse e progetto comunale, fuori proprietà, pari alla Superficie Fondiaria (mq. 9.340) consumata dell'Area A.E.$_8$, oppure, la suddetta proprietà dovrà corrispondere al Comune, al fine di realizzare un intervento pubblico di riqualificazione ambientale e paesaggistica, a titolo di compensazione, una somma minima di Euro 3,00 per ogni mq. consumato (mq. 9.340), ricavata secondo il rapporto ISPRA 2017 – Tabella 18, al momento del rilascio del P. di C., oppure rateizzata, secondo specifica scelta della Giunta Comunale.

Per la presente "Area di Nuovo Impianto (A.E.$_8$)", come evidenziata nel Capoluogo, prima del rilascio del P. di C., l'Ufficio Tecnico Comunale dovrà accertare che le Aree Produttive esistenti, lato Sud, in adiacenza dell'Area A.E.$_8$ non producano rumore superiore a quello della Classe Acustica III e le attività produttive funzionanti non siano del tipo "moleste e nocive", rientranti nelle limitazioni previste all'Art. 216 del T.U.L.S. di cui al R.D. n. 1265/1934. Inoltre, dovranno essere previste quinte arboree di separazione verso le Aree Produttive adiacenti. Inoltre, l'accesso di Via S. Sebastiano sulla S.P. 25, dovrà essere adeguato ed autorizzato dall'Ufficio Tecnico Viabilità, previa presentazione di elaborati esecutivi. Tutti gli interventi effettuati nella fascia di rispetto e sulla viabilità di competenza Provinciale,

dovranno essere preventivamente autorizzati sulla base di progetti esecutivi.

Nell'area A.E.$_3$ ubicata in frazione S. Chiaffredo per il lotto al F. n. 10 mappale 695, è ammessa la riduzione della distanza dalla strada pubblica, Via Cascina Morena, da m. 10,00 a m. 7,00; detta riduzione non richiede la modifica della Convenzione di P.E.C. approvato, purché sia formalizzato l'assenso di tutti i proprietari proponenti del P.E.C. approvato.

Per ogni intervento dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nella geologico-tecnica sulle aree interessate dai nuovi insediamenti redatta dal dott. Ing. Bessone e nella Relazione geologica allegata al P.R.G.C. adottato con D.G.R. 64-32479 del 21.2.1994.

Per quanto riguarda le acque reflue, si prescrive, in generale, la necessità di effettuare l'allacciamento alla pubblica fognatura delle acque reflue domestiche prodotte dalle nuove utenze residenziali e di provvedere alla pianificazione di reti fognarie distinte per le acque reflue nere e bianche. Si prescrive, inoltre, di valutare la compatibilità delle reti esistenti ai carichi idraulici presunti.

Per ogni intervento edilizio, ove consentito dal presente Articolo, valgono le disposizioni di tutela e mitigazione ambientale del precedente Art. 6 e degli ultimi commi del successivo Art. 24 "Aree Agricole" N.T.A. vigenti.

(V.P.18) - ART. 15 - <u>Area di espansione residenziale in attuazione</u> (A.E.A.)

Le aree di espansione residenziale in attuazione sono quelle dotate di strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.), di cui all'Art. 43 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, approvato ed in parte attuato, segnalate sulle tavole 7/V$_1$-A e 7/VP$_2$ "Assetto del Capoluogo "(A.E.A.$_1$ e A.E.A.$_2$) e 8/V$_1$-A "Assetto della Fraz. S.Chiaffredo" (A.E.A.$_3$). L'area A.E.A.$_2$ è stata soppressa e denominata R.C.25 sulla Tav. 7/VP14 "Assetto del Capoluogo" con la Variante Parziale n. 14.

Per esse (Aree A.E.A.$_1$ e A.E.A.$_3$) valgono le prescrizioni fissate dagli strumenti urbanistici esecutivi approvati.

Qualora in fase di esecuzione dei progetti di P.E.C. si rilevino esigue differenze tra le quantità degli spazi pubblici previsti e quelle effettivamente realizzabili per difficoltà tecnica dovuta a variazioni di frazionamento, intersezioni stradali, opere indotte: è consentita, previo parere positivo dell'Amministrazione la monetizzazione della quantità in diminuzione perché essa sia minore o uguale

all'1% della superficie territoriale dell'ambito di P.E.C. e quando sia accertata che detta modifica non comprometta la funzione degli spazi pubblici.

Per le aree A.E.A.$_1$ ed A.E.A.$_3$ del Capoluogo e della Fraz. S. Chiaffredo la cubatura consentita dal Piano Esecutivo Convenzionato approvato per ogni singolo lotto non realizzata o non sfruttata nella sua globalità nei tempi di validità della Convenzione di P.E.C., può sempre essere richiesta ed attuata tramite concessione diretta (ora permesso di costruire) sul medesimo lotto di proprietà qualora il Comune accerti la realizzazione ed il completamento di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione approvata.

Sull'Area a "verde pubblico" di proprietà Comunale, ubicata all'innesto fra la Via Com.le del Giogo e la Via Com.le Antica di Cuneo, in area a destinazione residenziale (A.E.A.$_3$) di Frazione S. Chiaffredo, appositamente individuata sulla TAV. 8/VP$_{15}$ "Assetto della Frazione S. Chiaffredo (1:2000), è consentita la cessione di una porzione di estensione di mq. 320 al proprietario del fabbricato residenziale esistente in adiacenza, al fine di realizzare una "piscina privata, completamente interrata (rispetto alla quota del piano del marciapiede esistente su Via Antica di Cuneo) ad una distanza non inferiore a mt. 5,00 dai confini delle Strade Comunali e ad una distanza non inferiore a mt. 2,00 dai nuovi confini dell'area pubblica. L'intervento edificatorio della piscina dovrà adottare tutti gli accorgimenti possibili al fine di rendere l'intervento sostenibile dal punto di vista ambientale (risparmio energetico, risparmio idrico, utilizzo di un'illuminazione a basso consumo, ecc.). In merito agli scarichi, si dovrà indicare la modalità di scarico delle acque della piscina e dovranno essere condotte verifiche con il gestore dell'impianto ricettore. Si dovranno inoltre rispettare i limiti di cui alla Tabella n. 3 dell'Allegato n.5 alla Parte Terza del D.Lgs. 152 del 2006 e s.m.i., per quanto riguarda il cloro attivo libero e i cloruri e si dovrà evitare il trattamento con il cloro nei giorni antecedenti allo scarico, oppure installare un sistema di abbattimento dello stesso. ***Nella medesima Area di mq. 320, ceduta dal Comune, compresa in Area (A.E.A.$_3$) di Frazione S. Chiaffredo, appositamente contrassegnata sulla TAV. 8/VP$_{18}$ "Assetto della Frazione S. Chiaffredo (1:2000)" di Variante Parziale n. 18, fra la Via Com.le del Giogo e la Via Comunale Antica di Cuneo, è consentita l'edificazione di un basso fabbricato (come definito al successivo Art. 38 N.T.A.) per impianti tecnologici e per servizio piscina, sul lato Ovest dell'Area ed ad una distanza non inferiore a mt. 7,00 dal confine della Via Antica di Cuneo e della Via del Giogo.***

(V.P.15) - ART. 16 - <u>Area per Edilizia Economica Popolare</u> (E.E.P.)

L'AREA E' STATA STRALCIATA CON LA VARIANTE PARZIALE N. 15

<u>L'ARTICOLO E' STRALCIATO</u>

(V.P. 5) - ART. 17 -Aree per insediamenti produttivi (P.E. - P.C. - P.N. - P.N.A. - A.C.)

Le aree per insediamenti produttivi sono destinate all'insediamento di costruzioni ed attrezzature per l'industria manifatturiera, edilizia ed impiantistica, nonché per attività artigianali e commerciali all'ingrosso e al dettaglio. Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali al dettaglio nelle diverse aree dovrà essere rispettato quanto definito al successivo articolo 43.

In dette zone è altresì consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, di magazzini, di depositi, di silos, di rimesse, di uffici, di padiglioni per l'esposizione dei prodotti industriali, nonché di attrezzature per l'attività ricreativa e socio-culturale degli addetti.

Sono ammesse anche le costruzioni destinate alla abitazione del titolare e, qualora ne sia dimostrata e documentata l'esigenza del personale addetto alla custodia e di quello incaricato della manutenzione degli impianti.

La superficie lorda totale delle abitazioni di cui al comma precedente non deve essere superiore a mq. 250.

Nelle aree previste nel 1° comma del presente articolo sono vietati gli insediamenti produttivi che per ragioni di igiene, sicurezza e pubblica incolumità, dovessero recare molestia od essere pregiudizievoli per le aree residenziali vicine e per le destinazioni d'uso in atto; dovranno, inoltre, essere rispettati i limiti massimi di esposizione al rumore stabiliti dal D.P.C.M. del 1.3.1991 in attuazione all'art. 2, c. 14, legge 8.7.1986 n. 349.

Le domande di concessione relative ad attività produttive comprese negli elenchi formati a norma dell'art. 216 T.U. delle leggi sanitarie R.D. 27 Luglio 1934, n. 1265, debbono essere preventivamente sottoposte dal concessionario all'Unità Sanitaria Locale competente per il territorio, perché provveda alla verifica di compatibilità di cui alla lettera f) dell'art. 20 della legge 23 Dicembre 1978, n. 833, entro un termine di 60 giorni dalla presentazione. Il parere dell'Unità Sanitaria Locale sostituisce ad ogni effetto il nulla-osta di cui all'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie R.D. 27 Luglio 1934, n. 1265.

Il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali, che prevedono più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq., è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

Le aree per insediamenti produttivi si dividono in:

1) aree per insediamenti produttivi esistenti che si confermano (P.E.n);
2) aree per insediamenti produttivi e commerciali esistenti e di completamento (P.C.n);
3) aree per insediamenti produttivi e commerciali di nuovo impianto (P.N.n);
4) aree destinate ad insediamenti produttivi e commerciali in attuazione (P.N.A.n);
5) aree destinate ad insediamenti commerciali di nuovo impianto (A.C.n).

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

Per quanto riguarda le acque reflue, si prescrive, in generale, la necessità di effettuare l'allacciamento alla pubblica fognatura delle acque reflue domestiche prodotte dalle nuove utenze residenziali e di provvedere alla pianificazione di reti fognarie distinte per le acque reflue nere e bianche. Si prescrive, inoltre, di valutare la compatibilità delle reti esistenti ai carichi idraulici presunti.

(VP$_{18}$) - ART. 18 - <u>Aree produttive esistenti che si confermano</u> (P.E.)

Sono le aree esistenti nel tessuto edificato da confermare nelle attuali destinazioni d'uso, coerenti con quelle di cui al precedente Art. 17, con gli insediamenti da mantenere, riordinare, ristrutturare ed ampliare. Per l'Area P.E.$_4$, contrassegnata con il suo ambito vigente alla TAV. 7/VP$_{15}$ "Assetto del Capoluogo (1:2000)" di Variante Parziale n. 15, a causa della cessazione dell'attività della ditta proprietaria, è consentito, tramite p. di c. diretto l'insediamento di nuove attività artigianali e commerciali. Sono confermati tutti i parametri edilizi ed urbanistici vigenti di cui alla relativa Tabella di Zona vigente, ora Tab. n. 39/VP$_{15}$. Non è consentita l'apertura di nuovi accessi dalla S.P. n. 25 e dalla S.P. 188.

Sono confermate, anche, le disposizioni di cui al 1°, 2°,3, 4°, 5°, 6° ed ultimo comma del precedente Art. 17, nonché le disposizioni del Piano di Classificazione Acustica vigente.

Nella medesima Area P.E.$_4$, con la Variante Parziale n. 18, oltre alle attività consentite ai commi 1 e 2 precedenti, sono consentite, <u>in particolare</u>, attività commerciali di servizi tipo ambulatorio o poliambulatorio medico, come definito dal T.UL.L.S., che lo qualifica come Struttura Sanitaria aperta al pubblico, dotata di organizzazione propria ed autonoma di uomini e mezzi (al contrario del semplice Studio Medico singolo o di più medici che svolgono la loro professione), di Strutture Sportive di palestra (che non siano Associazioni Sportive) per lo svolgimento di sola attività ginnico-sportiva, oppure anche dotate di locali sauna, bagno turco, lampade abbronzanti, massaggi e/o trattamenti estetici, ed attività "direzionali", quali sedi direttive e gestionali di Agenzie, di Aziende Private, Attività Bancarie, Assicurazioni, e Servizi Finanziari. Per dette superfici commerciali dovranno essere reperite, ai sensi del 3° comma – Art. 21 L.R. 56/77, e s.m.i., la dotazione minima di spazi pubblici di servizio funzionale, nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico o ad uso pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento menzionata dotazione. La rimanente dotazione

(50%) per aree verdi o altri servizi funzionali alle attività, qualora il Comune accerti l'impossibilità di reperirla nell'area, potrà essere monetizzata a favore del Comune, specificando che la valutazione dell'importo di monetizzazione deve essere pari al costo di acquisizione di nuove aree destinate a servizi pubblici.
Per l'attività di Ambulatorio o Poliambulatorio , come sopra definito, deve essere richiesta, contestualmente all'istruttoria per il rilascio del P. di C. o della S.C.I.A., ai sensi del D.P.R. 380/2001, l'istanza per il rilascio del parere di Valutazione della Compatibilità Territoriale e la relativa autorizzazione da parte della Regione Piemonte, secondo le disposizioni regionali vigenti in materia.
Per l'attività commerciale sportiva di "Palestra" (che non sia un'Associazione Sportiva) i locali adibiti all'esercizio dell'attività devono essere in possesso del Certificato di Agibilità e, nel caso manchi l'Agibilità, deve essere richiesta allo Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.). Deve, comunque, essere presentata la S.C.I.A. allo S.U.A.P. del Comune, per ottenere o segnalare l'avvio della nuova attività di gestione di struttura sportiva, completa di dichiarazione che il soggetto interessato possegga i requisiti morali e professionali richiesti per legge e che abbia rispettato i Regolamenti vigenti in materia urbanistica, edilizia ed igienico-sanitaria.
E' obbligatorio richiedere il Certificato di Prevenzione Incendi ai Vigili del Fuoco, nel caso che la struttura sportiva abbia una capienza superiore a 100 posti.

Per l'Area P.E.$_{13}$ contrassegnata sulla TAV. 9/VP$_{16}$ "Assetto della Frazione S. Cristina (1:2000)" di Variante Parziale . 16, sono confermati tutti i parametri edilizi ed urbanistici vigenti di cui alla relativa Tabella di Zona 48/VP$_{16}$. Oltre la ristrutturazione e l'ampliamento dei fabbricati esistenti, per il mantenimento delle attività produttive in essere, è consentito (nel rispetto dei parametri suddetti) anche l'insediamento di nuove attività. Sono confermate la disposizioni dei commi 1,2,3,4,5,6 ed ultimo comma del precedente Art. 17, nonché le disposizioni del Piano Acustico vigente. Per l'adeguamento funzionale dei fabbricati e delle attività, è consentita l'apertura di nuovi accessi dalle Strade Comunali esistenti proposti al momento della richiesta del P.di C, ed è consentita l'edificazione in ampliamento con il mantenimento, rispetto al confine delle strade comunali, delle distanze fissate dal filo di fabbricazione preesistente. Per detta Area Produttiva P.E. 13, dovranno essere garantite adeguate opere di urbanizzazione a carattere igienico-sanitario (rete fognaria, acquedotto, ecc,) anche in funzione della effettiva sostenibilità complessiva degli insediamenti locali di raccolta/smaltimento dei rifiuti e depurazione delle acque reflue.

In queste aree sono ammessi interventi edilizi diretti, concernenti opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento delle unità produttive esistenti ed anche nuova costruzione per l'Area P.E.$_{4}$ e per l'area P.E.$_{13}$. Per le aree P.E.$_{12}$ e P.E.$_{20}$ di Via

Busca è ammesso l'eventuale insediamento di un'attività similare a quella già esistente di proprietà di un componente della stesso nucleo familiare.

Per il lotto di superficie di mq. 3.130 (a catasto al F. 5 – mappale 305) compreso in Area a destinazione produttiva esistente che si conferma ($P.E_{12}$), appositamente evidenziato sulla TAV. $6/VP_{15}$ "Assetto del Territorio Comunale – Vincoli (1:5000)" di Variante Parziale n. 15, edificato da fabbricati abitativi e produttivi per attività di commercio ambulante, è consentita la demolizione di quattro unità immobiliari e la possibilità (tramite p. di c. diretto) di edificare sul lotto non più di due fabbricati per attività produttiva dei figli del proprietario che svolgono, come il padre, attività di commercio ambulante, con annesse non più di due unità abitative, ciascuna di superficie lorda non superiore a mq. 250, il tutto come consentito al 2° comma del presente Art. 18.

L'intervento di edificazione a servizio delle due nuove attività, dovrà rispettare tutti i parametri edilizi ed urbanistici della relativa vigente Tabella n. $47/VP_9$ dell''Area $P.E._{12}$ (ora Tab. n. $47/VP_{15}$) e le norme del 4° comma dell'Art. 18 N.T.A. vigenti, con l'esclusione dell'obbligo di garantire sull'area la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi pari al 10% della superficie fondiaria, ai sensi dell'Art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i, che dovrà essere monetizzata a favore del Comune. Detta monetizzazione è obbligatoria per l'intera Area Produttiva $P.E._{12}$ per le motivazioni di interesse pubblico esposte nella Relazione Illustrativa della presente Variante Parziale n. 15. L'intervento edificatorio <u>è vincolato,</u> comunque, alla evidenziazione sull'area degli spazi a verde privato in ragione di 20 mq. per ogni 100 mc. di costruzione per fabbricati di abitazione, e degli spazi a parcheggio privato, come definiti all'Art. 42 "Parcheggi Privati", N.T.A. vigenti, <u>ed è inoltre vincolato</u> al rispetto delle indicazioni di tutela e mitigazione ambientale dell'Art. 6 (presenti norme) e dell'Art. 73 del nuovo R.E.C. vigente e le indicazioni dell'ultimo comma accessi dalla S.P. 188, ma utilizzare quello esistente; l'accesso esistente dovrà essere adeguato all'Art. 45 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada del precedente Art. 17. Per l'intervento in questione non è consentito realizzare nuovi e le opere di adeguamento dovranno ottenere preventivamente il nullaosta del Reparto Viabilità di Cuneo, sulla base ad un progetto esecutivo dell'adeguamento.

Sono pure ammesse le costruzioni di cui al 3° e 4° comma del precedente articolo 17 e le attività di interesse pubblico o di uso pubblico quali baby parking o similari di attuazione privata.

Il limite della superficie totale delle abitazioni pari a mq. 250, fissato dal 4° comma, potrà essere superato esclusivamente per consentire il recupero a fini abitativi di fabbricati esistenti abbandonati all'uso agricolo. Tale recupero dovrà essere realizzato tramite intervento di ristrutturazione edilizia mantenendo la sagoma, la tipologia costruttiva ed i materiali esistenti. Per il lotto di mq. 3130 oggetto della Variante Parziale n. 15, non è applicabile il presente comma.

Per le aree $P.E._{12}$ e $P.E._{20}$ di Via Busca detto limite della superficie totale delle abitazioni pari a mq. 250 fissato dal 4° comma Art. 17, può

essere superato per creare una nuova unità abitativa per un componente del nucleo familiare di mq. 200 di superficie lorda o per ampliare la superficie lorda di ciascuna unità abitativa esistente di mq. 120 purché dette superfici vengano recuperate in volumi esistenti. La nuova unità abitativa o l'ampliamento di quelle esistenti dovranno essere pertinenziali alle attività presenti e dovranno essere assoggettate a vincolo di pertinenzialità. Le unità abitative non devono essere più di una per ogni attività. Per il lotto di mq. 3130 oggetto della Variante Parziale n. 15, non è applicabile il presente comma.

Sono consentiti interventi edilizi di ampliamento o ristrutturazione globale con le seguenti prescrizioni:

1) il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari a 2/3 della superficie fondiaria;
2) la distanza minima dai confini: ml 5,00;
3) la distanza minima dal ciglio stradale: ml 10,00;
4) altezza massima pari a quella esistente. Per l'area P.E.$_1$, l'altezza massima fissata della relativa tabella di zona, può essere elevata a mt. 20,00 solamente per la realizzazione di impianti tecnologici indispensabili alla funzionalità del ciclo produttivo;
5) per gli edifici destinati alla residenza ammessi come indicati al precedente Art.17 deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 20 mq per ogni 100 mc di costruzione;
6) dovrà essere garantita una dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi pari al 10% della superficie fondiaria, ai sensi dell'Art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, la quale per alcune aree è già stata in parte individuata sulla cartografia.
7) la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali è stabilita dal successivo articolo 43 ai sensi dell'articolo 21 della L.R. 56/77 così come modificato dalla L.R. 28/99.
   Nelle aree comprese nell'ambito dell' "Addensamento commerciale urbano minore A.4" evidenziato sulla tavola 8/VP$_5$, sono ammesse attività di vendita al dettaglio ai sensi di quanto definito dal successivo articolo 43.

Per il fabbricato esistente in area P.E.$_2$ in Via Pietro Bellino, appositamente individuato sulla Tav. 7/VP$_3$ "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" di Variante Parziale n. 3 è consentito, con permesso di costruire diretto, l'intervento di Ristrutturazione di tipo b, l'ampliamento tramite lievi spostamenti di parte di superficie coperta abitativa esistente in proprietà (da mantenere però inalterata) e la deroga della distanza dalla Via Comunale prevista dalla Tabella di zona dell'area P.E$_2$.. L'intervento è vincolato all'obbligo preventivo al rilascio, di concordare con il Comune l'arretramento dalla Via pubblica, la realizzazione e/o il completamento delle opere di urbanizzazione (quali marciapiedi, allargamento viabilità e sistemazioni ecc.) da realizzarsi a cura e spese della proprietà e la dismissione gratuita al Comune (compreso le spese di atto notarile e di frazionamento) delle aree necessarie e concordate.

Per il fabbricato in area P.E.$_1$, in Via Centallo, appositamente

individuato sulla Tav. 7/VP_5 “Assetto del Capoluogo (1:2.000)” è consentita la destinazione per attività commerciali con il rispetto di quanto definito al successivo Art. 43 “Insediamenti commerciali”. Sul medesimo fabbricato, contrassegnato con il suo ambito sulla TAV. 7/VP_{16} “Assetto del Capoluogo (1:2000)” di Variante Parziale n. 16, viene consentita l’attività commerciale sino ad una superficie di vendita (oltre quella delle attività già esistenti) di mq. 150, come previsto dall’Art. 43 “Insediamenti Commerciali” e viene consentita, per una superficie di pavimento sino a mq. 120, l’attività commerciale di prestazione di servizi tipo ambulatorio o poliambulatorio medico specialistico, come definito dal T.U.L.L.S. che lo qualificano come struttura sanitaria aperta al pubblico, dotata di organizzazione propria ed autonoma di uomini e mezzi e quindi non costituente Studio Medico singolo o studio di più medici che svolgono la loro professione.
Deve essere richiesta, contestualmente all’istruttoria per il rilasci del P. di C. o della S.C.I.A., ai sensi del D.P.R. 380/2001, presentata allo S.U.A.P. del Comune, l’istanza per il rilascio del parere di Valutazione della Compatibilità Territoriale e la relativa autorizzazione da parte della Regione Piemonte, secondo le disposizioni regionali vigenti in materia. L’intervento prevede la monetizzazione a favore del Comune degli Spazi Pubblici, ai sensi del comma 3, Art.21 L.R. 56/77 e s.m.i., pari all’80% della superficie lorda di pavimento (mq. 270), ossia pari mq. 216, qualora non sia possibile reperirli nel sottosuolo e/o in altre parti del fabbricato esistente e quando il Comune rilevi la presenza di aree idonee e fruibili nelle vicinanze ad uso pubblico per soddisfare lo standard richiesto. La valutazione di monetizzazione, deve essere pari al costo di acquisizione di nuove aree da destinare a servizi pubblici.

Per l’area $P.E._{22}$ individuata sulla TAV 7/VP14 “Assetto del Capoluogo (1:2000)”, prevista dalla Variante Parziale n. 14, in sostituzione dell’area $P.N.A_1$ “Area destinata ad insediamenti produttivi in attuazione con P.E.C.” (ormai ultimato con tutte le opere di urbanizzazione e cessioni relative) valgono le seguenti prescrizioni normative: il lotto non ancora attuato può essere edificato, tramite permesso di costruire diretto, con la stessa superficie coperta prevista dal P.E.C. a suo tempo vigente; deve essere rispettata la nuova Tabella n. 55tris/VP14 dell’area $P.E._{22}$ che conferma il rapporto di copertura, la superficie territoriale, la superficie fondiaria ed i parametri edilizi ed urbanistici dell’ex area $P.N.A_1$ previsti dallo stesso PEC vigente. Possono essere applicate tutte le norme contenute nell’articolo n. 18 in oggetto, quando non in contrasto con prescrizioni del presente comma introdotto con la Variante Parziale n. 14. Per la medesima Area $P.E._{22}$, il Lotto di superficie fondiaria di mq. 3.880 (a Catasto al F. n. 7 – mappale 959)appositamente individuato sulla TAV. 7/VP_{17} “Assetto del Capoluogo (1:2000)” di Variante Parziale n. 17, come Lotto Libero Edificabile Residenziale compreso nell’ampliamento dell’Area ($R.C_2$), è consentito il mutamento di destinazione d’uso da produttiva a residenziale, come normato dall’Art. 13 “Aree Residenziali Esistenti e di Completamento (R.C.) N.T.A. vigenti e dalla relativa Tabella di Zona n. 4/VP_{17} dell’Area ($R.C._2$), a cui si rimanda.

Nelle Aree Produttive esistenti di al presente articolo, visto il parere dell'ASL-CN1 sulla Variante Parziale n. 16, quando in adiacenza delle stesse sono presenti aree e fabbricati residenziali, dovrà essere prevista l'adozione di adeguate misure di protezione e/o mitigazione (atte a ridurre o contenere eventuali emissioni atmosferiche o acustiche, ecc.) a tutela delle aree a diversa destinazione e/o delle abitazioni sparse confinanti o poste in prossimità delle aree e dei fabbricati a destinazione produttiva.

Valgono le norme di tutela e mitigazione ambientale citate al precedente Art. 6 N.T.A. vigenti ed al successivo Art. 24 "Aree Agricole".

(V.P.6) - ART. 19 - Aree per insediamenti produttivi e commerciali esistenti e di completamento (P.C.)

In esse sono compresi insediamenti produttivi esistenti da mantenere, ristrutturare in loco o ampliare, e sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi. Sono ammesse attività commerciali di vendita al dettaglio nelle aree comprese negli "Addensamenti commerciali urbano minori A.4." evidenziati sulle tavole 7/VP_5 e 8/VP_5 ai sensi di quanto definito dal successivo articolo 43.

In queste aree sono ammessi interventi edilizi diretti, concernenti opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento delle unità produttive esistenti ed interventi diretti per l'insediamento di nuove unità produttive.

Gli interventi di ristrutturazione totale, quali la globale ricostruzione e disposizione dei fabbricati comportanti una nuova sistemazione urbanistica, oppure i casi di trasferimento dell'attività con il riutilizzo per altre destinazioni d'uso di fabbricati dismessi e/o delle aree di pertinenza, sono soggetti a convenzione secondo le modalità di cui all'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli interventi di ristrutturazione totale o di demolizione e ricostruzione senza trasferimento di impianti e cambio di destinazione dell'area, sono attuabili mediante strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.)

In queste aree sono altresì ammesse le costruzioni di cui al 3° e 4° comma del precedente art. 17. In deroga ai commi 3° e 4° suddetti, sul fabbricato ubicato in area $P.C._1$, appositamente contrassegnato sulla Tav. 8/VP_6 "Assetto della fraz. S. Chiaffredo (1:2.000)" di Variante Parziale n. 6, è consentito il mutamento d'uso a fini abitativi di una superficie coperta lorda non superiore

a mq. 200 (duecento) oltre le superfici abitative già esistenti.

I nuovi interventi e gli interventi su fabbricati esistenti devono rispettare le seguenti prescrizioni generali, salvo diversa indicazione delle tabelle di zona:

1) il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari a 1/2 della superficie fondiaria;
2) la distanza minima dai confini deve essere di mt 5;
3) la superficie destinata ad attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, in parte già individuata in cartografia, deve avere un'area non inferiore al 10% dell'area della superficie fondiaria;
4) la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali è stabilita dal successivo articolo 43 ai sensi dell'articolo 21 della L.R. 56/77 così come modificato dalla L.R. 28/99;
5) per gli edifici destinati alla residenza ammessi come indicati al precedente articolo 17 deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 20 mq per ogni 100 mc di costruzione.

Dovranno inoltre, essere rispettate le prescrizioni contenute nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree interessate da nuovi insediamenti" redatta dal dott. Ing. Bessone e nella Relazione geologica allegata al P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 64-32479 del 21.2.1994.

(V.P.$_{18}$) - ART. 20 - <u>Aree per insediamenti produttivi e commerciali di nuovo impianto</u> (P.N.)

Sono le aree P.N.$_1$ e P.N.$_2$ evidenziate sulla Tavola 7/V$_1$-A (ora *7/VP$_{18}$*) "Assetto del Capoluogo", P.N.$_3$ evidenziata sulla tavola 8/V$_1$-A (ora TAV. *8/VP$_{18}$)* "Assetto della Fraz. San Chiaffredo" e P.N.$_4$ evidenziata sulla tavola 18/V$_1$ (ora *18/VP$_{15}$*) "Assetto Area Produttiva", con destinazione d'uso di cui all'art. 17 prive di strutture e destinate all'insediamento di nuovi impianti per attività produttive (industriali ed artigianali) e commerciali al dettaglio e all'ingrosso.

Nelle aree P.N.$_1$, P.N.$_2$, P.N.$_3$ e P.N.$_4$ sono consentite attività commerciali di vendita al dettaglio ai sensi di quanto definito al successivo art. 43.

Nelle aree P.N.3 e P.N.4 nelle quali sono state riconosciute le localizzazioni L.2. potranno essere rilasciate nuove autorizzazioni commerciali per medie e grandi strutture di vendita solo dopo che il Comune avrà approvato il Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.) nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 14, D.C.R. n. 59-10831/2006, ai sensi di quanto definito dal successivo articolo 43. In tali aree dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni dettate dall'articolo 6 "Norme Attuative" dei Criteri Comunali approvati e dal suddetto articolo 43; inoltre dovranno essere previste schermature verdi costituite da un filtro verde con alberature di alto fusto e gruppi di arbustacei posto lungo il confine; dovranno infine essere adottati sistemi tipologici e costruttivi consoni ad un idoneo inserimento estetico visivo dei manufatti che potrà essere valutato dalla Commissione Edilizia. Nell'area P.N.4 sono inoltre consentiti attività di servizio, impianti di telefonia mobile (ripetitori, pali, tralicci, antenne) ed un'area ecologica per la raccolta differenziata.

Nell'area P.N.1 (ridotta in Superficie Territoriale con la Variante Parziale n. 18) gli interventi sono subordinati alla stipula di atto di impegno ai sensi comma 5 Art. 49 L.R. 56/77 e nelle aree P.N.3 e P.N.4 gli interventi sono subordinati alla formazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) o Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) i cui ambiti sono individuati sulla cartografia di Piano. L'ambito di P.E.C. dell'area P.N.3 di Frazione S. Chiaffredo, è stato ridotto in estensione territoriale per mq. 2909, come riportato sulla Tav 8/VP14 "Assetto della Frazione S. Chiaffredo (1:2000)" di Variante Parziale n. 14. ***Detto ambito è stato ampliato in estensione territoriale per mq. 2.909, come riportato sulla TAV. 8/VP18 "Assetto della Frazione S. Chiaffredo (1:2000)" con la Variante Parziale n. 18***. Nell'area P.N.4 la norma originaria consentiva l'attuazione per sub-ambiti, aventi ciascuno dimensione minima pari a mq. 50.000 da individuare mediante specifica deliberazione del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variazione alla normativa di P.R. Nell'area P.N.4 la norma originaria disponeva che comunque doveva essere predisposto un progetto unitario, esteso a tutta l'area per coordinare e localizzare le infrastrutture primarie, l'area ecologica per raccolta differenziata e gli impianti di telefonia mobile e la viabilità principale sia in termini di nuove previsioni che di ampliamento di quella esistente. Il P.E.C. originario, approvato a suo tempo, è stato completato con tutte le opere di urbanizzazione e la relativa convenzione è ormai scaduta da tempo. Nel caso di insediamenti di attività commerciali dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nell'art. 26 commi 6, 7, 8 e 9 della L.R. 56/77 così come modificato dalla L.R. 28/99 e nel successivo articolo 43.

Per l'area P.N.3 di Fraz. S. Chiaffredo, (che allo stato di fatto è già stata interessata da un 1° P.E.C. e relativa convenzione ormai privi di validità) l'attuazione dovrà avvenire tramite un nuovo ed unico Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) esteso a tutta l'area come riportata sulla Tav. 8/VP14 "Assetto della Fraz. S. Chiaffredo (1:2.000)" di Variante Parziale n. 14 ***(ora aumentata in estensione come riportato sulla Tav 8/VP18 di Variante Parziale n. 18).*** I proponenti il P.E.C. dovranno, preliminarmente, acquisire dal Comune le aree pubbliche (già intestate al Comune con il P.E.C. scaduto) previa

sdemanializzazione e classificazione come patrimonio disponibile delle stesse. Il progetto di nuovo P.E.C. e la convenzione potranno prevedere:

a) l'attuazione dell'Area con un unico lotto edificatorio (inteso come unico grande fabbricato produttivo, come previsto dalla Variante Parziale n. 14) con il rispetto del rapporto di copertura sulla superficie fondiaria pari a 0,60 mq./mq. ed il rispetto della Superficie Territoriale dell'Area, ***ora aumentata ad un ambito di P.E.C. di mq. 28.121, oppure con più Lotti, secondo le previsioni del Nuovo P.E.C., come consentito dalla Variante Parziale n. 18;***

b) l'eliminazione della strada baricentrica di penetrazione prevista dalla precedente normativa di Variante Parziale n. 14 e dal precedente P.E.C. scaduto, ***oppure conferma di detta strada baricentrica qualora sia prevista nel nuovo P.E.C., presentato ai sensi della Variante Parziale n. 18;***

c) la rilocalizzazione delle aree a spazi pubblici funzionali in posizione diversa da quella cartografata sulla Tav. 8/VP$_{14}$ "Assetto della Fraz. S. Chiaffredo" ed ora cartografata sulla ***Tav. 8/VP$_{18}$ di Variante Parziale n. 18***;

d) la monetizzazione a favore del Comune degli spazi pubblici funzionali di cui all'Art. 21 L.R. 56/77 pari al massimo del 50% dello standard, reperendo sull'area e cedendo gratuitamente al Comune il restante minimo 50%;

e) l'obbligo per i proponenti a coordinare e concordare con il Comune l'eventuale esecuzione di opere di urbanizzazione (quali marciapiedi e/o piste ciclabili ecc.) fuori ambito di P.E.C., ma finalizzate al completamento di opere di urbanizzazione esistenti o in progetto;

f) rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici della ***Tab. n. 60/VP$_{18}$ dell'Area P.N.$_3$ riproposta dalla Variante Parziale n. 18;***

g) la possibilità, nel Nuovo P.E.C., di evidenziare sul fronte della S.P. n. 589, una porzione di area interna all'ambito di P.E.C, per la eventuale destinazione a Stazione di Servizio per distribuzione di carburanti, oppure a Stazione di autolavaggio;

h) l'eventuale "Area per la Stazione Distributore Carburanti o autolavaggio" prevista dal nuovo P.E.C., dovrà avere accesso dalla viabilità interna del P.E.C. Pertanto non è consentito nessun accesso diretto sulla S.P. 589. L'accesso al P.E.C. dalla S.P. 197, ai fini della sicurezza stradale e visto l'Art. 45 del Regolamento 495/1992 e s.m.i., potrà avvenire dalla Strada Comunale a ridosso dell'Area P.E.$_7$, adeguando alla normativa vigente l'accesso esistente sulla S.P. 197. L'adeguamento dell'accesso dovrà essere autorizzato dall'Ufficio Tecnico del Settore Viabilità Provinciale.

L'attuazione degli interventi nell'area P.N.$_2$ (per la parte vigente con Variante Generale n. 1) è subordinata alla formazione di Piano Esecutivo Convenzionato, dal quale risulti l'impegno dei richiedenti:

- ad eseguire a loro cura e spese tutte le opere di urbanizzazione secondo un progetto delle opere stesse approvato dalla Commissione Edilizia (punti luce e collegamento alla rete fognante comunale);
- a garantire la dotazione degli standards stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale, ai sensi dell'articolo 21 L.R. 56/77 e s.m.i., la quale dovrà essere reperita per il 50% della quantità stabilita nell'apposita area di servizio individuata nella cartografia di P.R.G. ed il rimanente 50% dovrà essere monetizzata a favore del Comune il quale provvederà ad attuare l'area a spazi pubblici ubicata in fregio alla strada provinciale e alla strada comunale del Bosco e/o altre aree e/o attrezzature di interesse pubblico nell'ambito del territorio comunale;
- la viabilità interna a servizio degli impianti dovrà essere progettata seguendo le indicazioni cartografiche, in modo da realizzare, per l'intera area P.N.$_2$, un unico e funzionale svincolo di innesto sulla Strada Provinciale.

L'attuazione degli interventi nell'area P.N.$_2$ (nella parte prevista con la Variante Parziale n. 3 di cui alla Tav. 7/VP$_3$ "Assetto del Capoluogo (1:2.000)") è subordinata alla stipula di atto di impegno unilaterale di cui al comma
5° Art. 47 L.R. 56/77, dal quale risulti l'impegno dei richiedenti:

- ad eseguire a loro cura e spese le opere di urbanizzazione primaria da coordinarsi ed integrarsi con quelle già realizzate con l'ambito di P.E.C. e già presenti;
- a garantire la dotazione di standards nella misura del 20% stabilita dall'Art. 21 L.R. 56/77, da reperirsi sull'area nella misura del 50% e da monetizzarsi per il rimanente 50% come stabilito al precedente comma per le aree assoggettate a P.E.C.;
- ad eseguire un unico accesso sulla S.P. n. 188 per Busca in posizione tale da coordinarsi ed integrarsi con quello esistente per l'area di P.E.C. in modo da non interferire pericolosamente con il traffico dell'arteria provinciale; l'ottenimento dell'autorizzazione Provinciale all'accesso ed il concordamento con la Provincia della posizione e della modalità di attuazione dell'accesso stesso devono essere preventive alla stipula dell'atto di impegno unilaterale e del permesso di costruire;
- a rispettare i parametri edilizi ed urbanistici propri dell'area P.N.$_2$ di cui alla relativa Tabella di Zona n. 59/VP$_3$.

L'attuazione degli interventi nell'area P.N.$_2$ (nella parte prevista con la Variante Parziale n. 11 di cui alla Tav. 7/VP$_{11}$ "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" è subordinata alla stipula di atto di impegno unilaterale di

cui al comma 5° Art. 47 L.R. 56/77, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, dal quale risulti l'impegno dei richiedenti:

- ad eseguire a loro cura e spese le opere di urbanizzazione primaria da concordarsi ed integrarsi con quelle già realizzate con l'ambito di P.E.C. e già presenti;
- a garantire la dotazione di standards nella misura del 20% stabilita dall'Art. 21 L.R. 56/77, da reperirsi sull'area nella misura del 5% della superficie territoriale, come cartografata sulla Tav. 7/VP_{11}, e da monetizzarsi a favore del Comune per il rimanente 15% della superficie territoriale;
- ad utilizzare l'attuale accesso esistente alla S.P. n. 188 Busca – Tarantasca senza prevedere un nuovo accesso;
- a rispettare i parametri edilizi ed urbanistici propri dell'area P.N.$_2$ di cui alla relativa tabella di zona n. 59/VP_{11}.

L'attuazione degli interventi nell'Area P.N.$_2$ (nella parte prevista con la Variante Parziale n. 11, di cui alla TAV. 7/VP_{11} "Assetto del Capoluogo (1:2000)") è assoggettata a Permesso di Costruire diretto nel quale risulti l'impegno della proprietà da concordarsi con l'Amministrazione Comunale:

- ad eseguire a loro cura e spesa (senza scomputo di oneri) il completamento delle opere di urbanizzazione primaria da integrarsi con quelle già esistenti di cui al P.E.C. attuato e con quelle già esistenti realizzate con l'atto di impegno unilaterale di cui alla Variante Parziale n. 11;
- a garantire la dotazione di standards nella misura del 20% stabilita dall'Art. 21 L.R. 56/77, da reperirsi sull'area di proprietà, in aree contigue e funzionali alle opere pubbliche già esistenti nella misura minima del 5% della maggior superficie territoriale prevista dalla Variante Parziale n. 15, ossia 5% su mq. 8.121 = mq. 406,05, e da monetizzarsi a favore del Comune il restante 15% di detta superficie territoriale;
- ad utilizzare l'attuale accesso esistente alla S.P. n. 188 Busca-Tarantasca, senza prevedere un nuovo accesso;
- a rispettare i parametri edilizi ed urbanistici dell'Area P.N.$_2$ di cui alla relativa Tabella di Zona n. 59/VP_{15};
- è ammessa esclusivamente per la porzione aperta in aderenza al capannone esistente un'altezza Hp max fino a mt. 15,50 per attrezzature tecnologiche e puntuali esigenze tecniche di lavorazione;
- ad attuare misure di compensazione da realizzarsi nell'area parco giochi nel Capoluogo del Comune di Tarantasca (Via Giovanni XXIII, angolo Via Vittorio Veneto) e presso gli impianti sportivi (Viale di ingresso da Via Isasca), consistenti nella rimozione e sostituzione alberature esistenti e nella piantumazione di nuove alberature di alto fusto in numero sufficiente a garantire zone d'ombra per l'utilizzo delle aree individuate. L'esecuzione delle misure di compensazione è condizione per l'attuazione dell'intervento e dovrà essere realizzata entro i primi sei mesi dall'inizio lavori del fabbricato in

ampliamento, compatibilmente con la stagione in atto;

- si precisa, inoltre, che l'intervento, quando possibile, deve rispettare le indicazioni di mitigazione e tutela ambientale dettate dall'Art. 6, presenti N.T.A., e che l'intervento è soggetto all'applicazione del Contributo Straordinario, ai sensi dell'Art. 16 – comma 4 – lett. d-ter del D.P.R. n. 380/2001.
- ai sensi dell'Art. 62 della L.R. n. 13/2020, i lavori di ampliamento delle strutture esistenti previsto con la Variante Parziale n. 15, dovranno iniziare entro tre anni dalla approvazione della suddetta VP15, pena la revoca dell'oggetto di Variante.

Nell'area P.N.$_1$ l'atto di impegno unilaterale e nelle aree P.N.$_3$ e P.N.$_4$ lo strumento urbanistico esecutivo dovevano rispettare le seguenti norme:

1) il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari a 1/2 della superficie fondiaria per le aree P.N.$_1$ e P.N.$_4$; per l'area P.N.$_3$ il rapporto massimo di copertura deve essere pari a 0,60 della superficie fondiaria;
2) la distanza minima dai confini pari a m 5,00;
3) per le aree P.N.$_1$ e P.N.$_3$: la distanza minima dal ciglio stradale pari a m. 10,00; per l'area P.N.$_4$: la distanza minima dal ciglio strada provinciale esistente m. 20,00, da altre strade m. 10,00;
4) per gli edifici destinati alla residenza ammessi come indicati al precedente art. 17 deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 20 mq per ogni 100 mc di costruzione;
5) la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti produttivi, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie (non è compresa la viabilità), è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale, ai sensi dell'Art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., destinata ai nuovi insediamenti; detta misura del 20% per l'area P.N.$_1$ e per l'area P.N.$_3$ può essere monetizzata a favore del Comune sino alla quantità massima del 10%; le suddette aree quando individuate sulla cartografia di Piano (TAV.. 7/V$_1$-A ora 7/VP$_{14}$, 8/V$_1$-A ora 8/VP$_{14}$, 18/V$_1$) potranno essere diversamente disposte nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo (P.E.C. o P.I.P.), fermo restando la quantità complessiva prevista; per l'area P.N.$_1$ e l'area P.N.$_3$ la posizione del 50% delle aree per standards di cui all'Art. 21 della L.R. 56/77 dovrà essere concordata con il Comune in sede di stipula dell'atto di impegno;
6) la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti commerciali è stabilita dal successivo articolo 43 ai sensi dell'art. 21 della L.R.56/77 così come modificato dalla L.R. 28/99;
7) la viabilità in progetto, compresa in ambito di P.E.C. scaduto dell'area P.N.$_3$, individuata a suo tempo sulla Tav. 8/VP$_3$ di Variante Parziale n. 3, potrà

essere stralciata; nell'area P.N$_4$. oltre ai due accessi esistenti ubicati alle estremità dell'area, previo parere positivo dell'Ente proprietario competente in materia è consentito un nuovo accesso alla strada Provinciale n. 25. Le strade previste in ambito di P.E.C. dovranno avere una larghezza minima pari a 8,00 m.;

8) garantire la realizzazione delle aree per servizi pubblici e la viabilità in progetto, contestualmente agli interventi di nuova edificazione.

Per l'area P.N.$_4$, essendo le opere di urbanizzazione ultimate e le cessioni al Comune completate ed essendo la Convenzione di P.E.C. scaduta, viene stabilito, con la Variante Parziale n. 14, di consentire il completamento dell'attuazione dei lotti già parzialmente edificati e l'attuazione dei lotti, ancora liberi, tramite permesso di costruire diretto purché venga rispettata la stessa superficie coperta prevista dal P.E.C. approvato e vengano rispettati tutti gli altri parametri e prescrizioni del medesimo P.E.C. approvato e della relativa convenzione. Dovranno, sempre, essere completate le opere di sistemazione dell'intersezione della S.P. 25 con le Vie Tasnere / dei Dotta a rotatoria, come previsto negli elaborati di P.R.G.C. e del Piano Commerciale vigente, prendendo gli opportuni accordi con l'Ufficio di Viabilità Provinciale al momento del rilascio dell'autorizzazione commerciale per la realizzazione di medie e/o grandi strutture di vendita inerente l'attuazione della localizzazione commerciale urbana-periferica L2 individuata dal P.R.G.C. vigente nell'ambito dell'area P.N.4. Per il lotto già parzialmente edificato al Foglio Catastale n. 3 mappale 217 (proprietà della Ditta LA CASALINDA s.r.l.) appositamente contrassegnato in area P.N.$_4$ sulla Tav. 18/VP$_{14}$ "Assetto Area Produttiva (1:2.000)" di Variante Parziale n. 14, oltre le disposizioni precedenti di attuazione del completamento tramite permesso di costruire diretto, è consentita (per esigenze di maggiore capacità di stoccaggio interna) la massima altezza di 12 metri in deroga a quella prevista di 11 metri di cui alla vigente Tab. n. 61 della zona P.N.$_4$. Sul medesimo lotto appositamente contrassegnato sulla TAV. 18/VP$_{15}$ "Assetto Area Produttiva (1:2000)" di Variante Parziale n. 15, è consentito il completamento con il rispetto del rapporto di copertura sul lotto di 3/5, rispetto al vigente ½, ed è consentita una maggiore altezza del fabbricato (per esigenza di una maggiore capacità di stoccaggio interno) da mt. 12 vigente a mt. 14.

Per ogni intervento dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree interessate da nuovi insediamenti" redatta dal Dott. Ing. Bessone, nella Relazione geologica allegata al P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 64-32479 del 21.2.1994 e per l'area P.N.$_2$ nella Relazione geologico-tecnica redatta dal geologo F. Cambursano allegata alla Variante Specifica.

Per ogni intervento edificatorio, ove consentito nella presente Area, valgono le Norme di Tutela e Mitigazione Ambientale citate

al precedente Art. 6 N.T.A. ed al successivo Art. 24 "Aree Agricole".

(V.P.14) - ART. 21 - <u>Aree destinate ad insediamenti produttivi in attuazione</u> (P.N.A.)

Le aree produttive in attuazione sono quelle dotate di strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.), di cui all'Art. 43 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni approvato ed in parte attuato. L'area $P.N.A_1$ del Capoluogo (con P.E.C. completato nelle opere di urbanizzazione e servizi già ceduti al Comune) è stata soppressa e denominata $P.E._{22}$ sulla Tav .7/VP14 "Assetto del Capoluogo (1:2000)" con la Variante Parziale n. 14.

Per esse (esclusa l'area $P.N.A_1$ ora $P.E._{22}$) valgono le prescrizioni fissate dallo strumento urbanistico esecutivo approvato ed eventuali successive varianti approvate.

Qualora in fase di esecuzione dei progetti di P.E.C. si rilevino esigue differenze tra la quantità degli spazi pubblici previsti e quella effettivamente realizzabile per difficoltà tecnica dovuta a variazioni di frazionamento, intersezioni stradali, opere indotte: è consentita, previo parere positivo dell'Amministrazione, la monetizzazione della quantità in diminuzione purché essa sia minore o uguale all'1% della superficie territoriale dell'ambito di P.E.C. e quanto sia accertata che detta modifica non comprometta la funzione degli spazi pubblici.

Nella porzione dell'area $P.N.A._2$ compresa nell'ambito dell'"Addensamento commerciale urbano minore A.4" sono ammesse attività di vendita al dettaglio ai sensi di quanto definito dal successivo articolo 43.

Nella stessa area $P.N.A._2$ gli spazi pubblici a parcheggio per mq. 176 esistenti nel P.E.C. già attuato e collaudato (non più fruibile per modifiche alle intersezioni stradali e per la presenza o necessità di nuovi accessi indispensabili) possono essere monetizzati a favore del Comune quando la diminuzione degli spazi pubblici sia minore o uguale all'1% della superficie territoriale dell'ambito di P.E.C. e quando sia accertata che detta modifica non comprometta la funzione degli spazi pubblici esistenti.

Per l' area $P.N.A._2$ in attuazione, la superficie coperta produttiva o commerciale consentita dal Piano Esecutivo Convenzionato approvato per ogni singolo lotto, non realizzata o non sfruttata nella sua globalità nei tempi di validità della Convenzione di P.E.C., può sempre essere richiesta ed attuata tramite permesso di costruire diretto sul medesimo lotto di proprietà qualora il Comune accerti la realizzazione ed il completamento di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione approvata. Per l'area ex $P.N.A._1$, convertita in area $P.E._{22}$ valgono le disposizioni del precedente

Art. 18 che norma le aree produttive esistenti.

(V.P.17) - ART. 22- Aree destinate ad insediamenti commerciali di nuovo impianto (A.C.)

La destinazione d'uso di queste aree è quella commerciale per attività di vendita al dettaglio, di esposizione e di deposito. L'area A.C.1 ***è stata stralciata con la Variante Parziale n. 17 e convertita in "Lotto Libero Edificabile Residenziale" compreso nell'ampliamento dell'Area Residenziale esistente R.C.18;*** nell'area A.C.2 sono consentite le attività di vendita al dettaglio previa individuazione della localizzazione L.1. ai sensi di quanto definito dallo stesso articolo 43. Gli esercizi di vicinato sono sempre ammessi ***nell'Area A.C.2***.

Nell' Area contrassegnata con la sigla A.C.2 gli interventi sono subordinati alla formazione di Piano Esecutivo Convenzionato esteso all'intero ambito dell'area, ***mentre nell' Area della ex-Area A.C.1 di Fraz. S. Chiaffredo, ora Lotto Libero Edificabile, gli interventi sono subordinati alla stipula di atto di impegno unilaterale ai sensi comma 4 Art. 49 L.R. 56/77 esteso all'intero ambito. Valgono per l'Area A.C.2*** le seguenti norme:

1) il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari a 1/2 della superficie fondiaria;
2) la distanza minima dai confini pari a m 5,00;
3) l'altezza massima non superiore a mt. 11,00;
4) per gli edifici destinati alla residenza ammessi, come indicati al precedente articolo 17, deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 20 mq per ogni 100 mc di costruzione;
5) la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali è stabilita dal successivo articolo 43 ai sensi dell'Art. 21 della L.R. 56/77 così come modificato dalla L.R. 28/99;
6) ***sull'Area ex-Area A.C.1 di Fraz. S. Chiaffredo, ora "Lotto Libero Edificabile Residenziale in Area R.C.18, valgono le norme e disposizioni dell'Art. 13 "Aree Residenziali Esistenti e di Completamento (R.C.)" N.T.A. vigenti, inserite con la Variante Parziale n. 17, e di cui alla relativa Tabella di Zona n. 20/VP17 dell'Area R.C.18.***

Ogni intervento dovrà inoltre tener conto di quanto riportato nella Relazione geologico-tecnica sulle aree interessate dai nuovi insediamenti. redatta dall'Ing. Bessone e nella Relazione geologica allegata al P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 64-32479 del 21.2.1994.

(V.P.18) - ART. 23 - Area per stazione di servizio (vendita carburante)

E' l'area esistente nel Capoluogo destinata alla stazione di servizio per vendita carburante, nonché per l'insediamento di attività connesse quali officina meccanica, box autolavaggio, magazzino deposito e bar ed è l'area per la nuova stazione di servizio prevista con la Variante Parziale n. 14 individuata nella Tav. 8/VP14 "Assetto della Frazione S. Chiaffredo (1:2000)". ***Quest'ultima Area di estensione mq. 2.909, a Catasto al F. 10 – mappali 615 e 616). è stata stralciata con la Variante Parziale n. 18 e ricompresa nell'ambito di P.E.C. da riproporre per l'attuazione dell'Area per Insediamenti Produttivi e Commerciali di Nuovo Impianto (P.N.3).***

Nell'area del Capoluogo sono ammessi gli interventi di miglioria con permesso di costruire diretto nel rispetto delle seguenti norme:

1) il rapporto massimo di copertura deve essere pari a 1/3 della superficie fondiaria;
2) la distanza minima dai confini pari a m. 5,00;
3) la distanza minima dal ciglio strade provinciali e comunali: non inferiore a quelle definite dai fabbricati esistenti;
4) l'altezza massima mt 4,50.

Nell'ambito del nuovo P.E.C. per l'attuazione dell'Area (P.N.3) come previsto dal precedente Art. 20 N..T.A., è consentita la segnalazione dell'Area per una Stazione per la distribuzione di carburanti, oppure una Stazione per autolavaggio, con accesso dalla viabilità interna al P.E.C., in quanto non sarà autorizzato nessun accesso dalla S.P. 589. Area assoggettata alla seguente normativa:

- Rapporto di copertura 1/3 sull'area fondiaria, ***segnalata dal P.E.C.;***
- Distanza dai confini mt. 5,00 e dai fabbricati mt. 10, salvo il rispetto delle leggi di settore;
- Distanza dalle strade: come da Autorizzazione Provinciale;
- Obbligo di acquisto del terreno di proprietà comunale al Foglio 10 – mappa615 – di estensione mq. 213;
- Obbligo di concordare con l'A.C. lavori necessari di miglioria alle opere di urbanizzazione, in fase di permesso di costruire, che sono a carico della ditta proprietaria della Stazione di Servizio e senza che ciò costituisca scomputo di oneri.

Sono fatte salve in ogni caso ***per la stazione di carburante e per la Stazione di autolavaggio,*** le relative norme di Settore.

(V.P.17) - ART. 24 - <u>Aree agricole</u>

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

abbiano caratteristiche industriali o commerciali.

In tali aree è consentito realizzare strutture agricole tecniche o fabbricati residenziali rurali.

Le concessioni relative all'edificazione delle residenze rurali potranno essere rilasciate ai soggetti di cui al 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77; le concessioni relative alle strutture agricole necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni delle aziende configurabili come attività agricole ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, potranno essere rilasciate ai proprietari dei fondi o a chi ne abbia titolo.

In assenza di azienda agricola configurabile come attività ai sensi dell'Art. 2135 suddetto, sono inoltre rilasciate concessioni ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo, per l'edificazione di fabbricati ad uso deposito attrezzi agricoli necessari alla conduzione del fondo anche a non imprenditori a titolo principale e/o non coltivatori diretti.

I suddetti fabbricati dovranno avere una superficie coperta inferiore o uguale a 20 mq ed un solo piano fuori terra per un'altezza utile interna non superiore a 2,50 mt. ed un'altezza complessiva non superiore a mt. 3 misurati tra il piano di campagna ed il colmo della copertura (il piano seminterrato costituisce p.f.t.) e con una superficie minima del lotto fondiario pari a 3000 mq.; non dovranno risultare posizionati in prossimità delle aree perimetrate e dovranno avere un numero limitato di aperture; dovranno inoltre essere rifiniti all'esterno in intonaco rustico a tinte tradizionali o in pietra locale a vista e, tegole curve piemontesi (coppi) in copertura.

L'edificabilità delle strutture tecniche propriamente agricole si intende riferita ad opere destinate a:
- ricovero ed allevamento del bestiame;
- serbatoi idrici;
- ricovero attrezzi o macchine agricole;
- raccolta, lavorazione, conservazione dei prodotti agricoli derivanti dalla conduzione del fondo;

Le strutture tecniche aziendali:

- non potranno superare gli 8,00 m di altezza eccezion fatta per i silos e per le altre opere tecniche che richiedono, per la loro natura, maggiore altezza; fanno inoltre eccezione i capannoni per stoccaggio frutta e le celle frigorifere da edificare nei terreni di proprietà Società Agricola "Cascina Palazzo S.S." appositamente evidenziati sulla tavola 6/VP_{10} "Assetto del territorio Comunale – Vincoli" di Variante Parziale n. 10, per i quali è ammessa l'altezza fino a m. 11; tale maggiore altezza impone il rispetto della distanza

minima dai confini pari a m. 8,00. Eventuale costruzione di tettoia, di altezza non superiore a mt. 8,00, fra i suddetti capannoni ed il confine di proprietà potrà avvenire ad una distanza dal confine stesso non inferiore a mt. 5,00. Nel rilascio del permesso di costruire, il Comune potrà dettare prescrizioni di tutela dell'ambiente circostante, del traffico e della viabilità;

- devono, quando si tratti di stalle di tipo aziendale e non intensivo, o concimaie ed allevamenti industriali, o comunque molesti, rispettare le distanze imposte dall'art. 26 delle presenti N.T.A.;
- devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione del nucleo abitativo adiacente salvo le prescrizioni del successivo articolo 26; possono altresì essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale;
- il rapporto di copertura, riferito al lotto, non può essere superiore ad un terzo; fatta eccezione per l'ambito dei terreni di proprietà Azienda Agricola F.lli Chialva appositamente evidenziati sulla tavola 8/VP_{10} "Assetto della frazione S. Chiaffredo" (1:2.000) di Variante parziale n. 10 in cui il rapporto di copertura è pari a ½; per tale ambito dovranno, comunque, essere rispettati tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi del presente articolo e della relativa tab. n. 68 di zona;
- la distanza minima dai confini è di metri cinque elevata a m. 8 nei terreni di proprietà Azienda Agricola "Cascina Palazzo" S.S. evidenziati sulla tavola 6/VP_{10} secondo quanto descritto al precedente trattino ad eccezione delle tettoie di altezza non superiore a mt. 8,00;
- rispetto ai fabbricati esistenti la costruzione di strutture tecniche che non siano stalle, allevamenti o concimaie, è consentita in aderenza o a non meno di 10 metri;
- i fabbricati per allevamento appositamente segnalati sulla tavola di piano 7/V_1, possono essere rilocalizzati sui terreni in proprietà secondo quanto disposto al riguardo nel successivo articolo 26 delle N.T.A.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco dell'atto di impegno dell'avente diritto che preveda quanto stabilito al 7° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 modificato con L.R. 61/84. Tale atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; sono fatti salvi i disposti di cui al 9-10-11 comma del già richiamato art. 25 della L.R. 56/77.

La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
- l'accesso all'edificio deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere

o essere realizzato insieme alla costruzione;

- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privato; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto non deve essere superiore ad un terzo;
- l'altezza dell'edificio non deve superare i due piani (8,00 m) e deve distare dai confini di proprietà in misura non inferiore ai 5 metri e da altri edifici in misura non inferiore a 10 metri;
- i fabbricati dovranno essere eseguiti con tecniche e materiali simili ai tradizionali: murature in mattoni a vista o intonacati, strutture del tetto in legno o in c.a. con passafuori in legno, copertura in laterizio color rosso o coppi o tegole non laterizie ma similari al laterizio color rosso, serramenti in legno o in P.V.C. o alluminio purché l'aspetto esterno sia similare al legno come prescritto al precedente Art. 6;
- la tipologia dei fabbricati e la pendenza dei tetti dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle dei fabbricati esistenti.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i limiti fissati al 12° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., riferiti alle colture in atto o in progetto; in particolare:

- terreni a colture protette in serre fisse: mc 0,06 per mq;
- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq.;
- terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq.;
- terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 per mq.;
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole:

  mc 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali:

  mc 0,001 per mq. per abitazioni non superiore a 500 mc. per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1500 mc.

Ai fini del computo dei volumi edificabili è ammesso

l'accorpamento di singole aree, non contigue, di una stessa azienda agricola, al lordo dei volumi abitativi già esistenti. Inoltre:

- non è consentito l'accorpamento con aree non pertinenti per coltura in atto, all'azienda agricola interessata;
- non sono computabili, ai fini del calcolo della superficie, i terreni catastalmente classificati "incolti ed abbandonati";
- sono computabili i terreni non contigui formanti un'unica azienda agricola, ancorché siti nel territorio di un Comune limitrofo. In tal caso l'accorpamento dei volumi avverrà sull'area di un solo Comune.

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

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

Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

a) sono sempre consentiti il consolidamento e la manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento. Questi ultimi dovranno avvenire nel rispetto dei parametri fissati per la nuova edificazione;

c) gli edifici originariamente abitativi possono essere restaurati o ristrutturati, con assoluta esclusione di demolizioni e ricostruzioni esterne che potranno essere ammesse solamente per gli edifici dichiarati, da perizia asseverata di un tecnico abilitato, non più idonei al recupero per motivi di staticità. La ricostruzione dovrà avvenire nei limiti della volumetria e delle dimensioni perimetriche esistenti; l'altezza potrà essere modificata soltanto in applicazione all'Art. 35 delle presenti norme. La posizione del nuovo fabbricato potrà subire lievi modifiche solo in seguito a motivata deliberazione del Consiglio Comunale.
   E' sempre consentita l'aggiunta di volumi necessari a migliorare le condizioni igieniche e per l'installazione di impianti tecnologici necessari

alle esigenze dell'abitazione in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente, 25 mq sono sempre consentiti, qualora a tal fine non siano utilizzabili i volumi di cui al punto successivo.

Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata anche a fini residenziali ed entro i limiti di cui al punto precedente, anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo (con esclusione tassativa delle tettoie), quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nella parte abitativa e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze unifamiliari.

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

d) gli interventi di cui alla lettera che precede sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto, anche se privato, all'energia elettrica e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni di igiene adeguate.

   Gli accessi viari, pedonali o carrabili, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell'intervento, salva diversa valutazione della Commissione Edilizia; l'esecuzione delle opere come sopra consentite, non costituisce titolo per chiedere la modifica di tali accessi;

e) sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, individuati sulla cartografia di P.R. e/o su quelli per i quali cessi l'utilizzo ai fini agricoli (c. 10 Art. 25 L.R. n. 56/77), sono ammessi interventi di cui alle lett. c) e d), volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, anche con destinazione residenziale extra-agricola e/o con altre destinazioni compatibili con la residenza di cui al precedente art. 10 compreso il commercio al dettaglio, previo rilascio di concessione edilizia anche a soggetti diversi da quelli precisati al 3° c. dell'Art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.; è comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona. In particolare nel caso di destinazione ad alloggi agroturistici si dovrà tener conto di quanto indicato dalla Legge n. 3 del 15.4.1985 "Disciplina delle strutture ricettive extra-alberghiere" e dalla normativa vigente in materia. I fabbricati abbandonati all'attività agricola in periodi successivi all'adozione della Variante n.1 e, quindi, non individuati in cartografia, sono sottoposti alla normativa di cui al presente punto e), senza che ciò costituisca variante al Piano, quando lo stato di abbandono sia stato accertato dalla Commissione per l'Agricoltura.

   - Per il fabbricato appositamente individuato sulla Tav. 6/VP$_5$ “Assetto del territorio comunale – Vincoli (1:5.000)” di Variante Parziale n. 5 in Via S.

Benigno (censito al Foglio n. 9 mappale 135) abbandonato all'uso agricolo, è consentito oltre l'intervento di recupero a residenze extra – agricole di cui alla presente lett. e) anche la realizzazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa di superficie coperta mq. 20 per ogni unità residenziale realizzata;

- Per il fabbricato appositamente individuato con il numero (1) sulla Tav. 6/VP_7 "Assetto del territorio Comunale – Vincoli (1:5.000)" di Variante Parziale n. 7 in strada vicinale della Masche (censito al Foglio n. 2 mappale 252) è consentito il recupero a residenza extra – agricola di cui alla presente lett. e) mediante demolizione e successiva ricostruzione dal nuovo in arretramento dal ciglio della strada di mt. 7,00. Nell'ambito evidenziato sulla medesima Tav. 6/VP_7 con la Variante Parziale n. 7 comprendente i terreni al Foglio n. 2 mappali 252, 284 e 331 della stessa proprietà, è consentito, inoltre, l'insediamento per l'allevamento e custodia di numero non superiore a sei cavalli anche da parte di non imprenditore agricolo a titolo principale e/o non coltivatore diretto comprendente la realizzazione di fabbricato con copertura in struttura in legno contenente sei box chiusi per cavalli, di annesso deposito per fieno, trucciolati e scorte, di piccolo fabbricato di rimessaggio, di spazio circolare coperto per pratica equestre e di concimaia – lettiera. La costruzione del fabbricato di allevamento (n. 6 box) e della concimaia potranno avvenire ad una distanza di mt. 5,00 dal confine anziché a mt. 15,00 (come fissato in generale dell'Art. 26 che segue) e l'intervento nel suo complesso dovrà seguire nell'edificazione i parametri della tabella di zona inerenti: l'altezza massima, distanza dai confini, distanza dai fabbricati (ad eccezione del recinto circolare coperto per pratica equestre) vincolo al mantenimento d'uso e le prescrizioni previste dalla normativa vigente circa la disponibilità dei terreni necessari per lo smaltimento dei liquami (40 q.li di peso vivo allevato per ettaro di terreni).

- <u>Per il fabbricato</u> di abitazione, appositamente individuato con il numero (4) sulla TAV. 7/VP_{15} "Assetto del Capoluogo (1:2000)" ubicato in Via Bellino, abbandonato all'uso agricolo, è consentito il recupero a residenza extra-agricola di cui alla presente lett. e) mediante demolizione e successiva ricostruzione dal nuovo in arretramento dal confine della Via Comunale di mt. 10, nei limiti della cubatura esistente, oltre l'ampliamento contenuto nel 20% della volumetria residenziale esistente. L'intervento è vincolato a Perizia Preventiva di Tecnico Abilitato che dichiari l'impossibilità di recupero per condizioni di fatiscenza statica e per necessità di ottenere condizioni strutturali idonee alla zona sismica tre a tutela della pubblica incolumità. E' inoltre vincolato alla presentazione di un rilievo dettagliato della cubatura preesistente, al mantenimento dell'accesso esistente ed all'uso di materiali esterni e tipologie architettoniche dell'edilizia tradizionale agricola, ai fini della tutela ambientale. E', anche, vincolato alla realizzazione gratuita di marciapiede di larghezza mt. 1,70, cedendo gratuitamente al Comune l'area dello stesso, ed all'obbligo di concordare con il Comune, in fase di rilascio del P.diC, eventuali migliorie all'accesso,

alla recinzione ed alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a carico del proprietario, senza computo di oneri.

- Per il fabbricato uso portico-deposito (proprietà ARNAUDO VILMA) in Via del Giogo, in Area Agricola (a catasto al F. 10 – mappale 718/P) appositamente contrassegnato sulla Tav. 8/VP_{15} "Assetto della Frazione S. Chiaffredo (1:2000)" di Variante Parziale n. 15, non più necessario alle esigenze dell'Azienda Agricola, ai sensi comma 15 – lett. e) dell'Art. 24 "Aree Agricole" N.T.A. è consentito l'intervento di recupero con destinazione residenziale extra-agricola mediante demolizione della preesistenza e successiva ricostruzione, mantenendo la stessa cubatura esistente con traslazione ad una distanza non inferiore a mt. 20 dai confini della Via Comunale del Giogo.

L'intervento è vincolato all'obbligo di una preventiva Perizia Asseverata di Tecnico abilitato che determini l'inidoneità statica del fabbricato ad essere ristrutturato ai fini della sicurezza imposta dalla zona sismica tre e determini la cubatura esistente (che non può essere superata) con idoneo disegno di rilievo e idonea documentazione fotografica. Devono essere rispettati i parametri di distanza dai confini, dai fabbricati, l'altezza massima ed il rapporto di copertura della relativa Tabella di Zona delle Aree Agricole.

L'intervento è assoggettato all'impiego dei materiali esterni e delle tipologie architettoniche tradizionali dell'edilizia rurale, al rispetto delle indicazioni di tutela e mitigazione ambientale dettate dalle N.T.A. vigenti all'Art. 6 e Art. 24, ed al rispetto delle disposizioni dettate dal Comune in fase di rilascio del p. di c. circa l'adeguamento o migliorie delle opere di urbanizzazione primaria, delle recinzioni e dell'accesso alla viabilità esistente, senza scomputo di oneri. Dovrà essere monetizzata a favore del Comune la quantità di spazi pubblici, secondo gli standards, urbanistici fissati dal P.R.G.C., di mq. 25/abitante, determinati dal volume residenziale realizzato.

- Per il fabbricato di abitazione rurale e pertinenze-deposito (proprietà CHIALVA ANGELO), in Via del Giogo, in Area Agricola (a catasto al F.10 mappale 80), appositamente contrassegnato sulla TAV. 8/VP_{15} "Assetto della Frazione San Chiaffredo (1:2000) di Variante Parziale n. 15, non più necessario alle esigenze dell'Azienda Agricola e perciò abbandonato all'uso agricolo, ai sensi comma 15 – lett. e) dell'Art. 24 "Aree Agricole" N.T.A., è consentito l'intervento di recupero con destinazione residenziale extra-agricola, mediante demolizione della preesistenza e successiva ricostruzione (con aumento del 20%

della cubatura residenziale esistente) con traslazione ad una distanza non inferiore a mt. 20 dai confini della Via Comunale del Giogo. L'intervento è vincolato all'obbligo di una preventiva Perizia Asseverata di Tecnico abilitato che determini l'inidoneità statica del fabbricato ad essere ristrutturato ai fini della sicurezza imposta dalla zona sismica 3 e determini la cubatura esistente con idoneo disegno di rilievo e idonea documentazione fotografica: Devono essere rispettati i parametri di distanza dai confini, dai fabbricati, l'altezza massima ed rapporto di

copertura della relativa Tabella di Zona delle Aree Agricole.

L'intervento è assoggettato all'impiego dei materiali esterni e delle tipologie architettoniche tradizionali dell'edilizia rurale, al rispetto delle indicazioni di tutela e mitigazione ambientale dettate dalle N.T.A. vigenti all'Art. 6 e Art. 24, ed al rispetto delle disposizioni dettate dal Comune in fase di rilascio del p. di c. circa l'adeguamento o migliorie delle opere di urbanizzazione primaria, delle recinzioni e dell'accesso alla viabilità esistente senza scomputo di oneri. Dovrà essere monetizzata a favore del Comune la quantità di Spazi Pubblici, secondo gli standards urbanistici fissati dal P.R.G.C. in 25 mq./abitante, determinati dal volume residenziale realizzato.

Per il fabbricato di abitazione e pertinenze in Area Agricola (a catasto al F. 4 – mappale 21), ubicato in Via delle Vigne, appositamente individuato con il n. (4) sulla TAV. 6/VP_{15} "assetto del Territorio Comunale – Vincoli (1:5000)" di Variante Parziale n. 15, abbandonato all'uso agricolo, assoggettato alla normativa di cui al comma 15 – lett. e) dell'Art. 24 "Aree Agricole" è consentito l'intervento di recupero totale con destinazione a residenza extra-agricola, mediante demolizione della preesistenza e successiva ricostruzione della cubatura totale esistente (con aumento del 20% della sola cubatura residenziale esistente) con l'allontanamento dal confine stradale ad una distanza non inferiore a mt. 12 e con il rispetto dei parametri di distanza dai confini, dai fabbricati, dell'altezza massima e del rapporto di copertura, previsti dalla Tabella n. 68/VP_{14} vigente (ora Tab.68/VP_{15}) delle "Aree Agricole". L'intervento è vincolato alla preventiva presentazione di Perizia Asseverata di Tecnico abilitato che determini la inidoneità statica del fabbricato ad essere ristrutturato e determini la cubatura residenziale preesistente e quella dei locali pertinenziali con idoneo disegno di rilievo e idonea documentazione fotografica. E' vincolato, inoltre all'impiego di materiali esterni e delle tipologie architettoniche tradizionali dell'edilizia rurale, al rispetto delle indicazioni di tutela e mitigazione ambientale dettate dalle N.T.A. vigenti all'Art. 6 e Art. 24 ed al rispetto delle prescrizioni da concordare con il Comune circa la cessione, eventuale, di aree per migliorie stradali, per eventuali lavori di miglioria per lo smaltimento di acque e di migliorie alle opere di urbanizzazione primaria, da definire in sede di rilascio del p. di c., senza scomputo di oneri. Dovrà essere monetizzata a favore del Comune, la quantità di Spazi Pubblici, secondo gli standards urbanistici fissati dal P.R.G.C. in 25 mq/abitante, determinati dal volume residenziale realizzato.

f) per gli edifici esistenti sul territorio comunale ed adibiti ad uso abitativo per residenze extragricole, contrassegnati sulla cartografia di Piano, sono ammessi i seguenti interventi:
   - manutenzione ordinaria e straordinaria;
   - restauro e risanamento conservativo;
   - adeguamento igienico-sanitario e di altezza dei piani preesistenti, nei limiti del successivo Art. 35;
   - ristrutturazione edilizia senza alterazioni della volumetria salvo quanto disposto al punto precedente non costituisce aumento di volumetria il

recupero con mutamento d'uso delle strutture esistenti non abitative qualora adiacenti al fabbricato oggetto della ristrutturazione;
- parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
- modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq di superficie utile sono comunque consentiti fatte salve le prescrizioni fissate nelle tabelle di zona; tali modesti ampliamenti sono consentiti esclusivamente qualora non sia possibile il recupero della volumetria di fabbricati non abitativi esistenti.

Inoltre, relativamente agli edifici di cui al presente punto f), le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie, come definiti al successivo Art. 38, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:
- i fabbricati di cui trattasi non potranno superare i 30 mq di superficie coperta, computata al lordo dei bassi fabbricati già esistenti, e dovranno essere eseguiti con tecniche e materiali simili ai fabbricati esistenti;
- la tipologia dei fabbricati e la pendenza dei tetti dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle dei fabbricati esistenti e circostanti;
- per i limiti di distanza dai confini valgono le prescrizioni fissate dalle tabelle di zona;
- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, coperture) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

Per il fabbricato esistente in area agricola al N.C.E.U. Foglio 12 mappale 348 in Via del Bosco, appositamente individuato sulla Tav. 6/VP$_3$ "Assetto del territorio Comunale – Vincoli (1:5.000)" di Variante Parziale n. 3, è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione vincolato alle seguenti prescrizioni: arretramento di 20 metri dalla strada Comunale del Bosco, rispetto della distanza dai confine di proprietà di mt. 5,00, demolizione della vasca in c.a. di raccolta acqua (che non deve rientrare nel computo della cubatura esistente), mantenimento dell'attuale superficie coperta, mantenimento della stessa cubatura del fabbricato preesistente, mantenimento della tipologia rurale a 2 piani fuori terra, dell'uso di materiali analoghi a quelle tradizionali esistenti e cessione gratuita, lungo tutta la proprietà, della striscia di terreni larga 1,70 mt. dal ciglio stradale necessaria per l'ampliamento e sistemazione della Via Comunale del Bosco.
Per il fabbricato ad uso autorimesse di proprietà OSELLA – BONGIOANNI ubicato sul Foglio 8 mappale 180 appositamente evidenziato sulle tavole 6/VP$_9$ "Assetto del territorio comunale – Vincoli" e 7/VP$_9$ "Assetto del Capoluogo" di Variante Parziale n. 9 è consentita la demolizione e ricostruzione sullo stesso sito, ma con altro orientamento, nel rispetto della distanza dai confini fissato dal P.R.G. vigente. Sono ammesse distanze

minori dal confine con il preventivo accordo dei vicini ai sensi di quanto stabilito al successivo articolo 59 bis. E', inoltre, ammesso l'aumento della superficie coperta da mq. 67 a 80 mq.; l'altezza massima alla gronda dovrà essere non superiore a 2,80 mt. e quella al colmo non superiore a mt. 4,00 purché esista il preventivo accordo dei vicini confinanti per l'edificazione a distanza dai confini minori di quelle fissate dal P.R.G.C. vigente. L'intervento dovrà, comunque, rispettare nella ricostruzione le attuali distanze dalla Strada Provinciale n. 188 che dovranno rimanere invariate e non dovrà prevedere nuovi accessi alla suddetta S.P. n. 188.

Per la residenza extra-agricola di proprietà Mons. Busso Don Umberto, Foglio n. 4 mappale 170, appositamente evidenziata con il n. 2 sulla tavola $6/VP_{10}$ "Assetto del territorio Comunale – Vincoli" di Variante Parziale n. 10, è consentita la demolizione di tettoie e porticati fatiscenti di superficie pari a mq. 160,36 e cubatura mc. 590,95 e la successiva ricostruzione di un nuovo fabbricato uso autorimessa, deposito e forno, purché non vengano aumentate la superficie coperta e la cubatura preesistente. Dovranno essere utilizzate forme architettoniche e materiali esterni similari a quelli tradizionali delle aree agricole.

Per la residenza extra-agricola di proprietà Auddino Michele al Foglio Catastale n. 2 mappale 389, ubicata in area agricola in località Fraz. S. Cristina appositamente individuata sulla Tav. $9/VP_{13}$ "Assetto della Frazione S. Cristina (1:2.000)" di Variante Parziale n. 13, è consentita la realizzazione di bassi fabbricati di superficie coperta di mq. 60 realizzabili sui mappali 389 e 70 del F. 2 in deroga alla massima superficie coperta di mq. 30 prevista dalla lett. f) precedente. Devono essere rispettate tutte le altre norme e prescrizioni previste dalla relativa Tabella di Zona delle Aree Agricole.

Per il fabbricato adiacente il centro storico, appositamente contrassegnato sulla tavola $7/V_1$ "Assetto del Capoluogo" è consentito l'ampliamento "una tantum" pari al 20% della volumetria di tutto il fabbricato esistente, compresa la porzione ricadente nell'ambito del centro storico. L'ampliamento dovrà avvenire in area agricola.

Per i fabbricati di allevamento suinicolo dell'Azienda Agricola Giorgis – Beltramo, appositamente individuati sulla Tav. $6/VP_8$ "Assetto del territorio Comunale – Vincoli (1:5.000)" di Variante Parziale n. 8 in Frazione S. Cristina lungo la strada Comunale Vigne, è consentito l'ampliamento dell'allevamento sino ad una maggior superficie coperta di mq. 300 in deroga alle distanze di rispetto di mt. 400 dall'ambito dell'area produttiva $P.N._4$, a condizione che detto ampliamento avvenga in aderenza ai fabbricati di allevamento già esistenti. Dovranno essere rispettate tutte le altre distanze di rispetto e prescrizioni previste dal presente Art. 24 e dal successivo Art. 26 "Allevamenti di bestiame".

Per l'azienda agricola AL.BUS di allevamento bovini di proprietà di Busso Valerio, appositamente individuata con la sigla "AA1" sulla

tavola 6/VP10 “Assetto del territorio Comunale – Vincoli” di Variante Parziale n. 10, è consentito l’ampliamento per la realizzazione di locali di mungitura e di servizio tipo “infermeria” ad una distanza di m. 30 dall’ambito dell’area P.N.4. Dovranno essere rispettate tutte le altre distanze di rispetto e le prescrizioni previste dalle presenti N.T.A..

Per i fabbricati della Azienda Agricola Paoletti Giovanni di allevamento bovini, appositamente individuati con la sigla “AA4” sulla Tav. 6/VP14 “Assetto del territorio Comunale – Vincoli” di Variante Parziale n. 14, è consentito l’ampliamento dell’allevamento di bovini ad una distanza non inferiore a mt. 280 dall’ambito dell’area produttiva P.C.2 del Capoluogo, anziché ad una distanza di mt. 400 fissata dal successivo Art. 26 “Allevamenti di bestiame” delle presenti norme con l’obbligo di realizzare, verso il Capoluogo, una fascia o barriera per mezzo di alberi a fogliame persistente ed a grande sviluppo con distanza tra gli alberi tale da assicurare l’efficacia della barriera contro le esalazioni e tale da nascondere le strutture dai punti di veduta dal Capoluogo e con l’obbligo di mettere in opera ogni dispositivo (filtri ecc.) di assorbimento odori molesti e di rispetto di tutte le norme di carattere igienico-sanitario delle leggi vigenti di settore. Il progetto di ampliamento deve essere sottoposto preliminarmente al parere dell’ASL-CN1 e dell’ARPA Piemonte che potrà imporre ogni prescrizione e disposizione circa la mitigazione e compensazione ambientale in rispetto alle leggi di settore menzionate.

Sui terreni al Foglio Catastale n. 8 mappali 226, 90 e 42 di proprietà Azienda Agricola Corrado il cui ambito è stato appositamente individuato sulla Tav. 6/VP14 “Assetto del territorio Comunale – Vincoli” di Variante Parziale n. 14, è consentita l’edificazione con un rapporto di copertura ½ anziché 1/3. Devono essere rispettati tutti gli altri parametri della relativa tabella n. 68/VP14 delle aree agricole e devono essere concordati con l’A.C. lavori di miglioria stradale e di smaltimento acque da definire in sede di rilascio di permesso di costruire.

Per la porzione di fabbricato ad uso agricolo al Foglio n. 1 mappale 341 di proprietà Molineris Giovanna, appositamente individuata con il numero (1) in Strada Comunale di S. Cristina, sulla Tav. 9/VP14 “Assetto della Frazione S. Cristina” di Variante Parziale n. 14 è consentita la ricostruzione della copertura mantenendo invariata l’altezza del colmo, riducendo la pendenza delle due falde al 33% anziché al 45% e conseguente sopraelevazione delle altezze di gronda da una parte di mt. 1,30 e dalla parte contrapposta di mt. 0,54. L’intervento è vincolato all’impegno del proprietario ad arretrare l’attuale muro di recinzione ed alla sistemazione dell’area esterna a detta recinzione. Dovranno essere concordate con l’A.C. in sede di rilascio di permesso di costruire, le opere di sistemazione e la distanza di arretramento della recinzione in rispetto al confine stradale. Devono essere utilizzati i materiali esterni dell’edilizia tradizionale agricola antica.

Per la porzione di fabbricato di abitazione agricola al Foglio n. 10 mappale 747 di proprietà Dutto Attilio appositamente individuato in Via Vicinale del Bosco sulla Tav. 8/VP14 "Assetto della Frazione S. Chiaffredo (1:2.000)" di Variante Parziale n. 14, è consentita, su di una parte di superficie coperta (8,50x8,70) metri quadrati, l'altezza massima di 8,50 mt. (anziché quella vigente di 8,00 mt.) misurata dalla quota del piano viabile della S.P.n. 589. Devono essere impiegati tipologie architettoniche e materiali esterni similari alla edilizia tradizionale rurale antica.

Gli interventi relativi agli allevamenti zootecnici possono essere autorizzati nelle aree agricole secondo le prescrizioni di cui al successivo articolo 26.

Per le aree appositamente contrassegnate come "Aree per deposito materiale ed attrezzature di impresa" sulla Tav. 6/V1 e Tav. 6/VP_5 "Assetto del territorio comunale – vincoli (1:5.000)" e sulla tavola 8/V_1 e Tav. 8/VP_5" Assetto della Fraz. S. Chiaffredo", localizzate rispettivamente lungo Via S. Defendente e lungo la Strada Provinciale Caraglio-Centallo è consentito, con concessione, il deposito di materiale inerte (ghiaia, sabbia, ecc.) ed il deposito di attrezzature (macchine operatrici, automezzi, ecc.) a servizio e in uso delle imprese proprietarie. *Con la Variante Parziale n. 15,* "sull'area per deposito ed attrezzature d'impresa" di Via S. Defendente succitata, è anche, consentito il deposito di autobloccanti, porfido, e lastre di pietra per pavimentazione e su entrambe le aree succitate, come evidenziato rispettivamente, sulla TAV. 6/$_{VP15}$ "Assetto del Territorio Comunale (1:5000)" e sulla TAV. 8/VP_{15} "Assetto della Fraz. San Chiaffredo (1:2000)" è anche consentito il deposito e messa in riserva di rifiuti speciali non pericolosi costituiti da terre e rocce provenienti da attività di scavo, da attività di costruzione e demolizione, da attività di scarificazione di asfalto, da attività di cura e potatura del verde e da imballaggi. Sulle due aree sono consentite anche le eventuali attività di recupero di rifiuti non pericolosi da effettuarsi con mezzi d'opera ed attrezzature, anche per il successivo riutilizzo come sottoprodotti. Si prescrive, al riguardo, che la messa in riserva di rifiuti, anche se costituiti da terre e rocce di scavo, deve essere espressamente autorizzata, in forma semplificata, dalla Provincia e dallo S.U.AP. competente, ai sensi degli Artt. 214-216 del D.Lgs. 152/06, ovvero in via ordinaria, sempre dalla Provincia, ex Art. 208 del medesimo D.Lgs. 152/06. Per la gestione delle terre e rocce da scavo non come rifiuti, ma in qualità di sottoprodotto, ai sensi dell'Art. 184 bis del D.Lgs. 152/06, è d'obbligo la presentazione del "Piano di Utilizzo" (unitamente all'ulteriore documentazione dettata dalla normativa in materia del D.P.R. 13/06/2017 n. 120 "Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo").
E' vietato ogni accumulo di materiali che possono produrre inquinamento e scarichi. La concessione è subordinata alla stipula di atto unilaterale d'impegno, ai sensi dell'Art. 49, 5° comma, L.R. 56/77 e s.m.i., nel quale il Comune potrà dettare prescrizioni di tutela dell'ambiente circostante, del traffico e della viabilità.

Per l'Area in Frazione S. Chiaffredo, localizzata lungo la S.P. n. 179 (Caraglio-Centallo), si dovrà utilizzare l'accesso esistente; i cumuli di materiale inerte ed i depositi di ogni altro materiale da lavorare o lavorato, dovranno distare, alla base, di almeno 6 metri dal confine stradale e non dovranno arrecare problemi alla visibilità dei veicoli in transito. L'acceso esistente dovrà essere adeguato all'Art. 45 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada, in particolare ai commi 8 e 9; dovrà essere adeguatamente illuminato e provvisto di segnaletica conforme al Nuovo Codice della Strada; prima della realizzazione di eventuali opere, si dovrà richiedere il necessario nullaosta al Settore Viabilità- Reparto di Cuneo – sulla base di specifici progetti esecutivi. L'obbligo di distanza di mt. 6,00 dal confine stradale, dalla base dei cumuli di materiale depositato, vale anche per la Via Comunale S. Defendente, per l'area di deposito lungo la Via suddetta, di cui alla TAV. 6/VP_{15} "Assetto del Territorio Comunale –Vincoli (1:5000)" di Variante Parziale n. 15.

Sull'ambito dei terreni individuati sulla TAV. 9/VP_{17} "Assetto della Frazione S. Cristina (1:2000)" di Variante Parziale n. 17, di proprietà dell'Azienda Agricola ELLENA GERMANO e ELLENA ROBERTA, comprendente fabbricati per allevamento di animali (in prevalenza conigli), ubicata in Via S. Cristina, in Area Agricola, è consentito l'aumento del rapporto di copertura da 1/3 a 1/2 per necessità suppletive di superficie coperta per il benessere degli animali. Non deve essere superato il carico di animali esistente.

L'intervento edificatorio dovrà rispettare tutti gli altri parametri edilizi ed urbanistici della relativa Tabella di Zona n. 68/VP_{17} dell'Area Agricola, dovrà rispettare le norme vigenti dell'Art. 24 "Aree Agricole" e dell'Art. 26 "Allevamenti di Bestiame". Deve essere mantenuta la distanza di mt. 20 dal confine della Strada Comunale S. Cristina.

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

Si richiama quanto precisato al precedente art. 6 e quanto precisato con D.G.R. n. 30-13616 del 22.03.2010 "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" ai fini della tutela del paesaggio. Inoltre ogni intervento di trasformazione del suolo dovrà limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo stesso, quali: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione di biodiversità e diminuzione della materia organica.

Per quanto riguarda gli scarichi di acque reflue, laddove non sia possibile collegare le stesse alla pubblica fognatura (in quanto inesistente) è necessario prendere in esame altri potenziali sistemi depurativi (inseriti dal progettista in fase di richiesta di p. di c.) per contenere l'impatto ambientale

degli scarichi.

Per quanto riguarda la tutela delle risorse idriche, ogni attività di trasformazione dell'uso del suolo agricolo dovrà preservare l'attività della risorsa idrica in essere sul territorio Comunale. Inoltre ai sensi dell'Art. 2, comma 6 della L.R. 30.04.1996 n. 22, è vietata la costruzione di pozzi che consentono la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde, così come identificate dalla D.D. 267 del 04.08.2011 (B.U.R.P. n. 32 del 11.08.2011) e la D.D. n. 900 del 03.12.2012 (B.U.R.P. n. 3 del 17.01.2013).

Valgono, ancora, nelle presenti aree agricole, le indicazioni di mitigazione ambientale seguenti:

- garantire che negli interventi edilizi di nuova costruzione o adattamento di quelli già esistenti si debbano prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili, ai sensi della D.G.R. del 04.08.2009, che ha approvato provvedimenti attuativi della legge 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) relativi, fra l'altro alla certificazione energetica degli edifici, all'installazione di impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e serre solari prediligendo, comunque, la costruzione di edifici di elevata classe energetica (A, B);
- garantire per l'edificazione di nuovi capannoni o ampliamenti degli stessi elevati standard di progettazione a tutela del contesto paesaggistico ambientale e la superficie coperta del fabbricato che consuma nuovo suolo, dovrà, se il sito di proprietà lo consente per estensione, adeguatamente compensata con predisposizioni di area a verde e/o giardino e/o aree tampone sistemate con specie autoctone arbustive o arboree a chioma ampia;
- garantire che tutti gli impianti di riscaldamento e di raffreddamento degli edifici che verranno realizzati garantiscano almeno i livelli di prestazione minimi stabiliti dal D. Lgs. 192/05, come modificato dal D. Lgs. 311/06, dalla Legge Regionale n. 13 del 28 maggio 2007 e dalla D.C.R. 98-1247 dell'11.01.2007;
- per le finalità di risparmio idrico (art. 146 comma 2 D. lgs. 152/06 e art. 42 c. 6 del P.T.A.) si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, che siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto e perciò consentire la realizzazione di stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana interrata che ai sensi dell'Art. 2 della D.P.G.R. n. 10/R e s.m. ed int. non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;
- dovrà essere evitato il processo di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica;
- dovrà essere garantita una integrazione degli interventi edilizi con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si collocano e mitigare gli impatti

visivi sul paesaggio realizzando fasce di mitigazione paesaggistica (fasce verdi – siepi). Valgono le linee guida adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22 Marzo 2010 "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale";

- dovrà essere ridotto al minimo il potenziale impatto causato sull'avifauna rispetto alla realizzazione di edifici con facciate con ampie superfici vetrate trasparenti o riflettenti, modalità costruttiva che risulta essere un'importante buona causa di mortalità sull'avifauna. Sono perciò vietate le ampie superfici vetrate;
- si dovranno prevedere l'utilizzo di materiali opachi o colorati o satinati o idoneamente serigrafati, evitando materiali riflettenti o totalmente trasparenti, in modo da risultare visibili all'avifauna ed evitare collisioni. Al fine di migliorare l'effetto di mitigazione nei confronti dell'avifauna, si dovrà fare riferimento alla pubblicazione "Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli" (Stazione ornitologica svizzera Sempach, 2008);
- dovrà essere garantita la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni fertili agricoli presenti nelle vicinanze delle aree residenziali;
- dovrà essere garantita la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza (LED), la regolamentazione degli orari in accensione dell'illuminazione decorativa, l'applicazione di regolatori di flusso luminoso;
- si dovrà prevedere tutte le soluzioni finalizzate e limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica;
- si dovrà prevedere la riduzione dell'impermeabilizzazione delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio;
- le previsioni edificatorie non devono interferire su eventuale vegetazione arborea esistente (filari, aree boscate) al fine di non mutarne le caratteristiche fisionomiche e ecosistemiche;
- per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive e arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale, al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in più in generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 46-5100 del 18 dicembre 2012;
- per le fasi di cantiere, si chiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il

possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione.

Con la Variante Parziale n. 15 valgono, anche, per ogni intervento edificatorio, le altre seguenti indicazioni:
-Prevedere per tutti gli interventi di nuova urbanizzazione la presenza di reti fognarie separate (una le acque reflue derivanti dal metabolismo umano e/o per industriali; una per le acque meteoriche di dilavamento delle superfici scolanti) e inoltre, ove tecnicamente fattibile, prevedere reti duali di adduzione (Art. 146 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.);
-I piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;
-Garantire la funzionalità e la salvaguardia di corpi idrici e opere di presa, al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;
-Per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso alle nuove aree urbanizzate, prevedere la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di sistemi ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso;
-In merito ai rifiuti, verificare la coerenza con le indicazioni e le previsioni contenute nei documenti programmatici regionali quali il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani, D.C.R. 19 Aprile 2016, n. 140-14161 ed il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Speciali, DCR 16 Gennaio 2018, n. 253-2215, e prevedere misure volte a conseguire il rispetto degli obiettivi previsti dalla normativa vigente in materia di rifiuti;
-In sede di progettazione seguire, ove opportuno, i disposti del D.P.C.M. del 5/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".

- ART. 25 - Aree agricole di rispetto alle aree produttive ***ed alle Aree Residenziali,***

In tali aree è vietata la nuova edificazione ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.
In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola ***di coltivazione*** o silvo-pastorale.
Esse sono vincolate ad una produzione di rumore non superiore alla Classe Acustica III.

(VP17) - ART. 26 - Allevamenti di bestiame

Gli allevamenti di bestiame si distinguono in:
1) allevamenti aziendali;

2) allevamenti industriali.

Gli allevamenti aziendali sono quelli che, a norma della vigente legislazione in materia di inquinamento, presentano un carico di peso vivo/ha inferiore a 40 ql. ridotto, per gli allevamenti di suini, a 30 ql/ha., riferito a terreni in proprietà o in affitto (documentato con contratto di affitto regolarmente registrato). Devono essere applicate, anche, le norme e disposizioni riportate all'ultimo comma del presente articolo*.*

Gli allevamenti aziendali dovranno rispettare le seguenti distanze:

1) Bovini e sanati:
   - 400 m dal limite della perimetrazione delle aree definite dalle tavole di P.R.G. come aree residenziali, produttive ed aree per servizi pubblici del Capoluogo e della frazione S.Chiaffredo. Per i fabbricati dell'Azienda Agricola appositamente individuata sulla Tav. 6/VP_2 "Planimetria di Progetto I – Assetto del territorio Comunale – Vincoli (1:5.000)" la distanza di mt. 400 può essere derogata purché le nuove strutture di allevamento per bovini in ampliamento siano ubicate ad una distanza dalle aree produttive esistenti e aree produttive di nuovo impianto del Capoluogo non inferiore a quella preesistente. Per i fabbricati dell'Azienda Agricola Paoletti Giovanni, appositamente individuati sulla Tav. 6/VP14 "Assetto del territorio Comunale – Vincoli (scala 1:5.000)" di Variante Parziale n. 14, è consentito l'ampliamento dell'allevamento per bovini esistente ad una distanza non inferiore a mt. 280 dall'area produttiva P.C.2 del Capoluogo, anziché ad una distanza di mt. 400 vigenti. Devono essere rispettate le prescrizioni e gli obblighi, per la mitigazione dell'impatto ambientale, imposti all'Art. 24 "Aree agricole" della Variante Parziale n. 14 per l'intervento di ampliamento in oggetto.
   - 100 m dal limite della perimetrazione delle aree definite dalle tavole di P.R.G. come aree residenziali produttive e spazi pubblici della frazione S.Cristina;
   - 200 m dalle aree agricole di rispetto all'area produttiva P.N.2;
   - 50 m dal limite della perimetrazione sia dell'area produttiva P.N.4 e sia da quello delle aree agricole di rispetto all'area produttiva P.N.4, fatta eccezione per l'Azienda Agricola AL-BUS di allevamento bovini di proprietà di Busso Valerio, appositamente evidenziata con la sigla "AA1" sulla tavola 6/VP_{10} "Assetto del territorio Comunale – Vincoli" di Variante Parziale n. 10 per la quale viene consentito l'ampliamento per la realizzazione di locali di mungitura e di servizio tipo "infermeria", ad una distanza di m. 30 dall'ambito dell'area P.N.$_4$ come specificato al precedente Art. 24 "Aree agricole";
   - 20 m dall'abitazione del conduttore;
   - 50 m da altri fabbricati residenziali in area agricola e in Nucleo Frazionale Rurale salvo riduzione a m 30 con accordo scritto tra le parti;
   - 15 metri dai confini (per le nuove stalle), salvo riduzione a mt. 5,00 con

l'accordo scritto tra le parti;

- per l'allevamento di numero sei cavalli (equiparati ad allevamento bovini) individuato dalla Tav. 6/VP$_7$ di Variante Parziale n. 7 la distanza dai confini è fissato in mt. 5.

2) <u>Suini e conigli</u>:
   - 600 m dal limite della perimetrazione delle aree definite dalle tavole di P.R.G. come aree residenziali, produttive, aree per servizi pubblici del Capoluogo e della frazione S.Chiaffredo
   - 400 mt. dal limite della perimetrazione sia dell'area produttiva P.N.4 e sia da quello delle aree agricole di rispetto alle aree produttive P.N.2 e P.N.4; detta distanza di mt. 400 dal limite della perimetrazione dell'area produttiva P.N.$_4$ può essere derogata per un ampliamento contenuto nella superficie coperta di mq. 300 per l'allevamento appositamente individuato sulla Tav. 6/VP$_8$ "Assetto del territorio comunale (1:5.000)" di Variante Parziale n. 8 di proprietà Giorgis – Beltramo alle condizioni e prescrizioni riportate al precedente Art. 24 "Aree agricole";
   - 200 mt dal limite della perimetrazione delle aree definite dalle tavole di P.R.G. come aree residenziali produttive e spazi pubblici in frazione S.Cristina, fatta eccezione per l'Azienda Agricola Ellena Elio di allevamento suini, appositamente evidenziata con la sigla "AA2" sulle tavole 6/VP$_{10}$ (1:5.000) e 9/VP$_{10}$ (1:2.000) di Variante Parziale n. 10 ora Tav. 6/VP$_{14}$ "Assetto del territorio Comunale – Vincoli" e Tav. 9/VP$_{14}$ "Assetto della frazione S. Cristina" di Variante Parziale n. 14**,** per la quale è consentito, come definito dal successivo Art. 27 "Nuclei frazionali rurali" l'ampliamento di superficie coperta di mq. 450 in deroga sia alla distanza di m. 200 dalle aree perimetrate della Fraz. S. Cristina e sia alla distanza di m. 75 dai fabbricati di terzi confinanti. L'intervento è vincolato all'obbligo di prevedere l'ampliamento in aree intercluse fra fabbricati di allevamento preesistenti in modo da non ridurre le preesistenti ed attuali distanze dalla perimetrazione delle aree residenziali di S. Cristina e dai fabbricati esistenti residenziali di terzi. L'intervento, inoltre, è vincolato al mantenimento della distanza da fabbricati residenziali di terzi di almeno mt. 25 e dovrà ottenere il nulla osta od assenso preventivo del proprietario del fabbricato residenziale stesso da formare nei modi e forme di cui all'Art. 59 bis. L'intervento di ampliamento dovrà rispettare tutte le altre distanze di rispetto e prescrizioni previste dalla N.T.A. Inoltre, come definito dal successivo Art. 27 "Nuclei frazionali rurali", per la medesima Azienda Agricola Ellena, è consentita la trasformazione di due stalle esistenti (appositamente evidenziate sulle Tavole suddette di Variante Parziale n. 14) da allevamento di conigli ad allevamenti di suini in deroga sia alla distanza di m. 200 dalle aree perimetrate della Fraz. S. Cristina e sia alla distanza di mt. 150 – mt. 200 dai fabbricati di terzi confinanti. L'intervento è vincolato all'obbligo di prevedere la trasformazione dell'allevamento di fabbricati preesistenti senza ampliamento in modo da non ridurre le preesistenti ed attuali distanze dalla perimetrazione

delle aree residenziali di S. Cristina e dai fabbricati esistenti residenziali di terzi. L'intervento, inoltre, è vincolato al mantenimento della distanza da fabbricati residenziali di terzi di almeno mt. 20 e dovrà ottenere il nulla osta od assenso preventivo alla trasformazione del proprietario del fabbricato residenziale stesso da formare nei modi e forme di cui all'Art. 59 bis. L'intervento di trasformazione dovrà rispettare tutte le altre distanze di rispetto e prescrizioni previste dalla N.T.A.;

- 20 m dall'abitazione del conduttore;
- 150 mt. da altri fabbricati residenziali in area agricola e in Nucleo Frazionale Rurale per allevamenti di suini sino a 800 capi allevati ed a 200 mt. di distanza per allevamenti di suini di numero di capi superiore a 800, salvo a riduzioni a m.30 con accordo scritto tra le parti, fatta eccezione per l'Azienda Agricola Ellena Elio appositamente evidenziata con la sigla "AA2" sulla Tav. 6/VP_{10} e 9/VP_{10} per la quale si richiama quanto fissato al precedente terzo trattino e al successivo Art. 27 "Nuclei frazionali rurali". Per gli allevamenti di conigli ad una distanza di mt. 75 da altri fabbricati residenziali in aree agricole e in nucleo frazionale rurale salvo riduzioni a m. 30 con accordo scritto tra le parti;
- 15 m dai confini (per le nuove stalle), salvo riduzione a mt. 5,00 con l'accordo scritto tra le parti solo per le stalle di conigli;
- Per i due fabbricati esistenti di allevamento di bovini ubicati in loc.tà Tetto Bianco, di proprietà GARNERO GIOVANNI (a catasto al F. 2 – mappale 648), appositamente contrassegnati sulla TAV. 6/VP_{15} "Assetto del Territorio Comunale – Vincoli (1:5000)" di Variante Parziale n. 15, è consentito il mutamento d'uso in "allevamento di conigli" in deroga alla distanza di mt. 75 vigente dai fabbricati residenziali di terzi ed in deroga, anche, alla riduzione a mt. 30 vigente con accordo fra le parti, ed in deroga alla distanza di mt. 20 vigente dall'abitazione del proprietario-conduttore.

  L'intervento di modifica del tipo di allevamento è, perciò, vincolato al mantenimento della distanza dai fabbricati residenziali di terzi, di almeno 20 metri e dovrà ottenere il preventivo assenso alla trasformazione da parte dei proprietari dei fabbricati residenziali suddetti, da stipulare tramite Atto Notarile o Scrittura Autenticata e registrata ai Pubblici Registri, come richiesto dall'Art. 59 bis delle presenti norme. L'intervento, perciò è anche vincolato all' obbligo di non mettere in essere alcun ampliamento di superficie coperta dei due fabbricati di allevamento, al fine di conservare le attuali distanze dalle abitazioni di terzi e della stessa abitazione del proprietario-conduttore, con lo scopo di poter attuare le deroghe richieste.

  Dovranno essere rispettati tutti gli altri parametri edilizi ed urbanistici definiti falla Tabella di Zona delle Aree Agricole ed altre norme di settore, per la tutela ambientale ed igienica eventualmente emerse e richiesta in fase di rilascio di Permesso di Costruire.

  L'intervento è vincolato al parere preventivo dell'ASL-CN1 del progetto, al fine di garantire che la modifica prevista non causi problematiche in

ambito igienico-sanitario ai vicini contesti residenziali, adottando idonee misure mitigative e soluzioni tecniche MTD (Migliorie Tecniche Disponibili), o a queste assimilabili.

3) Polli e selvaggina:

- 500 m. dal limite della perimetrazione delle aree definite dalle tavole P.R.G. come aree residenziali, produttive, aree per servizi pubblici del Capoluogo e della frazione S. Chiaffredo;
- 300 m. dal limite dell'area agricola di rispetto alle aree produttive P.N.2 e P.N.4 e sia dal limite della perimetrazione dell'area P.N.4;
- 200 m dal limite della perimetrazione delle aree definite dalle tavole di P.R.G. come aree residenziali, produttive e per spazi pubblici in frazione S. Cristina;
- 20 m. dall'abitazione del conduttore o del proprietario;
- 60 m. da altri fabbricati residenziali in area agricola e in Nucleo Frazionale Rurale, salvo a riduzioni a m.30 con accordo scritto tra le parti;
- 15 m. dai confini (per le nuove stalle), salvo riduzione a mt. 5,00 con l'accordo scritto tra le parti.

4) Concimaie e simili

Non sono ammesse nuove concimaie o depositi di letame permanenti se non nelle zone agricole.

Devono in ogni caso essere osservate le seguenti distanze tra le concimaie o depositi permanenti di letame o vasconi liquami a tenuta stagna da:

- 50 m salvo riduzione a m. 30 con accordo scritto tra le parti, per locali di abitazioni altrui
- 50 m, e rispetto del disposto di cui al D.P.R. 24 maggio 1288 n. 236 per pozzi d'acqua
- 20 m per condotte di acquedotto
- 20 m per locali di abitazione del proprietario o del conduttore
- 20 m per corsi d'acqua a regime continuo
- m 15 dal confine salvo riduzione a mt. 5,00 con l'accordo scritto tra le parti
- m. 5 dalle strade;
- per l'allevamento di sei cavalli di cui alla Variante Parziale n. 7 la distanza della concimaia dal confine è fissata in mt. 5,00.

Devono, inoltre, sempre e comunque essere rispettate le distanze minime fissate ai precedenti punti 1) 2) e 3) del presente comma.

Le letamaie devono essere realizzate in aperta campagna, in attesa di spandimento per concimazione devono essere mantenuti lo stretto necessario.

Lo smaltimento dei liquami luridi dovrà avvenire tramite fosso a tenuta stagna

di capacità adeguata al contenimento del carico dei liquami per trenta giorni e gli stessi dovranno essere prelevati e sparsi sui terreni appartenenti all'azienda agricola del richiedente la concessione nelle ore e nei periodi determinati dal Sindaco con apposita ordinanza. Tale smaltimento dovrà avvenire sui terreni che distano non meno di 50 m dal ciglio delle strade statali e provinciali, e dal limite delle aree residenziali, produttive ed aree per servizi definite dalle Tavole di Piano e comunque a non meno di 80 m. dalle abitazioni esistenti. E' inoltre vietato spandere liquami ad una distanza inferiore a 20 m. da sorgenti e pozzi di captazione di acque ad uso potabile, e ad una distanza inferiore a 150 m. da corsi d'acqua con portata media annua superiore a 2 mq/sec. Le norme e prescrizioni del presente comma valgono anche per gli allevamenti industriali citati all'11° comma che segue. Le disposizioni sono fissate dal D.P.G.R. n. 10/R del 29.10.2007.

Gli interventi di nuovi allevamenti, di ampliamenti di quelli esistenti (ove consentiti dalla presente normativa) e di variazione di specie e quantità allevata dovranno osservare i seguenti parametri:

- altezza minima interna: mt. 3,00;
- superficie utile calpestabile stalla (compresi: corridoi, corsie):
  - . per suini ingrasso per ogni capo massima superficie mq. 2,60
  - . per scrofe riproduzione (adulte) per ogni capo massima superficie mq. 11,00
  - . per bovini adulti per ogni capo massima superficie mq. 10,00
  - . per bovini sanati per ogni capo massima superficie mq. 3,70
  - . per ovini ingrasso per ogni capo massima superficie mq. 2,60
  - . per conigli fattrici per ogni capo massima superficie mq. 0,60
  - . per conigli da ingrasso per ogni capo massima superficie mq. 0,10
  - . per polli per ogni capo massima superficie mq. 0,15

  Le superfici minime devono rispettare quelle dell'apposito regolamento dell'Unione Europea.

Per gli allevamenti aziendali esistenti è concesso l'ampliamento nel rispetto di quanto stabilito dal comma 2 del presente articolo e del rapporto di copertura riferito al lotto pari a 1/3; ***(fa eccezione il rapporto di copertura sull'ambito dell'A.A. Ellena Germano e Roberta, individuato in Fraz. S. Cristina dalla Variante Parziale n. 17, fissato a 1/2).***
Tale ampliamento dovrà avvenire nel rispetto delle distanze definite ai precedenti punti 1). 2), 3) del terzo comma e dei parametri definiti al precedente sesto comma.

Sono sempre consentiti interventi volti a migliorare le condizioni igienico-funzionali dell'allevamento, sono quindi consentiti l'ampliamento delle strutture e la rilocalizzazione delle stesse qualora gli interventi siano finalizzati all'aumento delle distanze preesistenti, a condizione che non venga aumentato il carico di bestiame e che lo stesso non venga mutato da una specie all'altra più inquinante.

E' inoltre consentito, anche in deroga alle distanze definite dal

terzo comma, l'ampliamento della superficie coperta esistente per quegli allevamenti dove per adeguamento a legislazione in materia, sussista la necessità di un aumento della superficie strutturale senza aumentare il numero dei capi allevati e senza mutarne il tipo e la specie. L'ampliamento dovrà essere valutato di volta in volta dalla C.E. comunale secondo le reali necessità di rispetto alla sicurezza, all'igiene ed alle leggi vigenti.

In particolare le strutture (comprese le concimaie) per l'allevamento di bovini, appositamente evidenziate sulla tavola 7/V_1-A possono essere rilocalizzate per migliorare la situazione igienico-sanitaria preesistente, sugli adiacenti terreni in proprietà a condizione che non venga aumentato il carico di bestiame, che lo stesso non venga mutato in una specie più inquinante e che le attuali strutture per allevamento non vengano più utilizzate come tali, nel rispetto delle seguenti distanze e prescrizioni:

- 90 m dalla via Pietro Bellino (Via Maestra)
- 90 m dal limite della perimetrazione del Centro storico
- 30 m. dal limite della perimetrazione dell'area produttiva
- 30 m. da fabbricati residenziali in area agricola
- la concessione dovrà essere vincolata all'atto di impegno unilaterale trascritto ai pubblici registri circa l'obbligo di trasferire le stalle e gli allevamenti esistenti e di utilizzare i fabbricati ad altra destinazione.

Gli allevamenti industriali sono quelli che, a norma della vigente legislazione in materia di inquinamento presentano un carico di peso vivo/ha superiore a 40 ql. ridotto, per gli allevamenti di suini, a 30 q.li/ha.

Gli allevamenti industriali sopra definiti non potranno essere autorizzati se non su specifiche aree fissate da successivi P.R.G. Comunali o attraverso varianti specifiche al Piano approvato.

Gli allevamenti industriali esistenti sul territorio comunale, oltre alle distanze di cui ai precedenti punti 1), 2) e 3), devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) essere dotati di fossi a tenuta stagna con capacità volumetrica adeguata al contenimento dei liquami di scarico per gg. 60 con svuotamento degli stessi tramite prelievo e trasporto negli impianti consortili per lo smaltimento e la depurazione dei liquami animali, a livello intercomunale, autorizzati dalla Regione Piemonte;

b) in alternativa di cui al punto a), essere dotati di impianto singolo di depurazione e di smaltimento di liquami di provenienza animale del tipo a depurazione biologica con sistema aerobico e a fanghi attivi; in modo che il grado di depurazione sia conforme alle vigenti disposizioni di legge e più precisamente ai parametri di cui al D. Lgs. 152/06 e s.m.i. (Parte

III);

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

Per gli allevamenti industriali sono sempre consentiti interventi volti a migliorare le condizioni igienico-funzionali dell'allevamento, sono quindi consentiti l'ampliamento delle strutture e la rilocalizzazione delle stesse qualora gli interventi siano finalizzati all'aumento delle distanze preesistenti, a condizione che non venga aumentato il carico di bestiame e che lo stesso non venga mutato da bovino a suino.

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

Per gli interventi ammessi dal presente articolo dovranno essere rispettate le disposizioni impartite con Deliberazione G.P. n. 77 in data 29.04.2014 inerenti le osservazioni al Progetto Preliminare di Variante Parziale n. 13, ossia dovranno essere applicate le norme e prescrizioni di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale del 20.09.2011, n. 129-35527 "Aggiornamento degli allegati A_1 e B_2 alla L.R. 14.12.1998 n. 40, all' allegato B_2, n. 1" circa l'allevamento intensivo di animali e le norme e prescrizioni impartite dal Decreto P.G.R. del 29.10.2007, n. 10/R e s.m. ed int.: "Regolamento regionale recante la disciplina generale dell'utilizzazione agronomica degli affluenti zootecnici e delle acque reflue ecc." ed in particolare agli artt. 10, 11, 12 e 24.

(Mod.2018) - ART. 27 - <u>Nuclei frazionali rurali</u>

Al fine di disciplinare l'uso del suolo per favorire il raggruppamento delle residenze agricole e disincentivare l'occupazione delle aree coltivate, ai sensi dell'Art. 25 della L.R. 5.12.1977, n. 56 e successive modificazioni, secondo comma lettera d), il P.R.G.C. individua nel territorio Comunale le porzioni di territorio già compromesse in tutto od in parte da attività edilizia spontanea, individuate come Nuclei Frazionali Rurali, da normare secondo prescrizioni particolari.

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

a) restauro, risanamento e ristrutturazione oltre alla normale manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo;
c) ampliamento delle residenze agricole tramite il recupero dei rustici esistenti o di parte di strutture tecniche al servizio dell'agricoltura quando tali strutture si integrino nel complesso dell'edificio individuando una tipologia architettonica ben definita e caratterizzante l'edificio stesso e purché l'ampliamento non superi il 30% del volume abitativo già esistente;
d) costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini, per deposito attrezzature e derrate agricole necessarie al potenziamento ed ammodernamento delle aziende agricole;
e) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati e non più necessari alle esigenze delle aziende agricole e loro utilizzazione per scopi agrituristici e per residenze non agricole, secondo quanto definito dall'Art. 24 comma 15 delle presenti norme, alle lettere e) ed f);
f) costruzione di impianti per la conservazione, lavorazione trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli od associati derivanti dalle aziende agricole.

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

La concessione dell'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere richiesta solamente da:
a) imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22.2.1977, n. 15;
b) proprietari conduttori in economia di cui sia accertata l'attività agricola;
c) proprietari concedenti;
d) affittuari o mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere.

Il rilascio della concessione è subordinato all'impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricole e le sanzioni per la inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti seguenti:
a) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq;
b) terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq;
c) terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 per mq;

d) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
e) terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda.

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

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

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

Per quanto attiene l'insieme degli interventi ammessi si precisa che:

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere realizzati rispettando le tipologie originarie e valorizzando gli eventuali elementi architettonici e decorativi di pregio o aventi comunque valore documentario dell'architettura rurale locale;
- per quanto attiene le nuove costruzioni ed ampliamenti si dovrà fare ricorso a tipologie, materiali e colori finalizzati a favorire un loro corretto inserimento nel nucleo rurale e, più in generale, nell'ambiente circostante.

L'A.C. potrà in ogni caso escludere l'insediamento di attività che per caratteristiche e dimensione possano risultare incompatibili con il contesto di intervento.

Per l'Azienda Agricola Ellena Elio di allevamento suini, appositamente evidenziata con la sigla "AA2" sulle tavole 6/VP_{10} "Assetto del territorio Comunale – Vincoli" e 9/VP_{10} "Assetto della frazione S. Cristina" di Variante Parziale n. 10, è consentito l'ampliamento di superficie coperta di mq. 450 in deroga sia alla distanza di m. 200 dalle aree perimetrate della Frazione Santa Cristina e sia alla distanza di m. 75 dai fabbricati di terzi confinanti. L'intervento è vincolato all'obbligo di prevedere l'ampliamento in aree intercluse fra fabbricati di allevamento preesistenti in modo da non ridurre le preesistenti ed attuali distanze dalla perimetrazione delle aree residenziali di S. Cristina e dai fabbricati esistenti

residenziali di terzi. L'intervento, inoltre, è vincolato al mantenimento della distanza da fabbricati residenziali di terzi di almeno mt. 25 e dovrà ottenere il nulla osta od assenso preventivo del proprietario del fabbricato residenziale stesso da formare nei modi e forme di cui all'Art. 59 bis. L'intervento di ampliamento dovrà rispettare tutte le altre distanze di rispetto e prescrizioni previste dalla N.T.A.

Per l'Azienda Agricola Ellena Elio di allevamento suini, appositamente evidenziata con la sigla "AA2" sulle Tav. 6/VP_{10} (1:5.000) e 9/VP_{10} (1.2.000) di Variante Parziale n. 10, ora sulle tavole 6/VP_{14} "Assetto del territorio Comunale – Vincoli" e 9/VP_{14} "Assetto della frazione S. Cristina" di Variante Parziale n. 14, è consentita la trasformazione di due stalle esistenti (come evidenziate sulle tavole suddette di Variante Parziale n. 14) da allevamento di conigli ad allevamento di suini' in deroga sia alla distanza di m. 200 dalle aree residenziali, produttive e spazi pubblici della Frazione Santa Cristina e sia alla distanza di m. 150 dai fabbricati di terzi confinanti. L'intervento è vincolato all'obbligo di prevedere la trasformazione degli animali allevati nei due fabbricati esistenti senza produrre ampliamento in modo da non ridurre le preesistenti ed attuali distanze dalla perimetrazione delle aree residenziali di S. Cristina e dai fabbricati esistenti residenziali di terzi. L'intervento, inoltre, è vincolato al mantenimento della distanza da fabbricati residenziali di terzi di almeno mt. 20 (come già preesistenti) e dovrà ottenere il nulla osta od assenso preventivo del proprietario del fabbricato residenziale stesso da formare nei modi e forme di cui all'Art. 59 bis. Valgono gli obblighi di realizzare verso le aree perimetrate di S. Cristina, una fascia o barriera per mezzo di alberi a fogliame persistente ed a grande sviluppo con distanza fra gli alberi tale da assicurare l'efficacia della barriera contro le esalazioni ed all'obbligo di mettere in opera ogni dispositivo (filtri ecc.) di assorbimento odori molesti e di rispetto di tutte le norme di carattere igienico-sanitario delle vigenti Leggi di settore. Il progetto d'intervento deve essere sottoposto preliminarmente al parere ASL-CN1 e dell'ARPA Piemonte.

(V.P.5) - ART. 28 - <u>Aree inedificabili e ad edificazione condizionata</u>

Sono definite inedificabili alcune aree individuate sulla cartografia di Piano Regolatore Generale Comunale, i vincoli insistono su:

- area di rispetto cimiteriale (art. 31 N.T.A.);
- fasce a protezione delle strade statali, provinciali, comunali (distanze minime stabilite dal D.L. 30.4.1992 n. 285 e D.P.R. 16.12.1992 n. 495 - Nuovo Codice della strada);

- fasce di rispetto della ferrovia: distanza minima pari a 30 m dalla rotaia più vicina e rispetto dell'art. 49 D.P.R. n°.753 del 11/7/80;
- area di rispetto e salvaguardia dei pozzi dell'acquedotto Comunale in località S. Chiaffredo (Via Duccio Galimberti) come definite dalla Determina Regionale Direzione Ambiente n. 247 del 29.04.2008 ed individuate sulla Tav. 8/VP_5 "Assetto della Fraz. S. Chiaffredo (1:2.000)";
- aree di rispetto ai depuratori (m. 100, ai sensi Del. Com. Min. 4 febbraio 1977);

In tali aree (escluse quelle dei pozzi di S. Chiaffredo) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di volumetria dei fabbricati esistenti, fermo restando quanto specificato ai successivi Artt. 31 e 41 delle N.T.A., e ad eccezione degli edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto delle strade e della ferrovia ai quali possono essere concessi aumenti di volume sino al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche, gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria o ferroviaria da salvaguardare. Nell'area di rispetto e salvaguardia dei pozzi di Fraz. S. Chiaffredo comprendente zona di tutela assoluta, zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, ogni intervento di qualsiasi tipologia (siano essi di pratiche agrarie, di uso e trasformazione del suolo o interventi edilizi ecc. ecc.) devono rispettare le norme e prescrizioni dettate dalla Determina Regionale – Direzione Ambiente n. 247 in data 28 Aprile 2008 ai sensi del Regolamento Regionale 15/R/2006. Determina che qui si intende integralmente trascritta.

Si precisa inoltre che in base alla classificazione eseguita ai sensi della Circolare 7/LAP dell'8/5/96 tutto il territorio è compreso in classe I in cui "le condizioni di pericolosità sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche" e gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 11/3/88 e di quelle contenute nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree interessate dai nuovi insediamenti" redatta dal dott. Ing. Bessone e nella Relazione Geologica allegata al P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 64-32479 del 21.2.1994.

- ART. 29 - Strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali

Per le strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali in uso ad imprenditori agricoli a titolo principale è consentito

l'adeguamento alle esigenze aziendali.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza ampliamento delle strutture esistenti.

Per le strutture tecniche agricole esistenti nel “Nucleo Antico (C.S.)” dovranno essere osservate le prescrizioni contenute nell’art. 11 delle N.T.A.

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

- ART. 30 - Attività produttive in zona impropria

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

Negli edifici a destinazione industriale o di artigianato produttivo, esistenti all'interno di tali zone e non ricadenti nel centro storico, che ospitano attività produttive funzionanti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; possono altresì, per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore del P.R., ampliarsi in misura non superiore al 50% della superficie di calpestìo e non superiore a 150 mq. di superficie coperta, salvo diversa indicazione nelle singole tabelle di zona; in ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà al momento dell'adozione del P.R.

Sono fatti salvi il rapporto di copertura, le altezze, le distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade previste per le varie zone.

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

La permanenza delle attività di cui sopra è, comunque, sempre subordinata ad una produzione di rumorosità contenuta nei limiti previsti dal D.P.C.M. del 1.3.1991.

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

- ART. 31 - Aree a vincolo cimiteriale

Le aree a vincolo cimiteriale con profondità pari a m. 150 per il Cimitero in fraz. S.Cristina e pari a m. 50 per il Cimitero del Capoluogo (riduzione approvata con decreto dall'Ufficio Igiene n. 346 e del 10.8.1973) sono destinate alle attrezzature cimiteriali; non sono ammesse nuove costruzioni; per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria.

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

- ART. 32 - Eliminazione delle barriere architettoniche

Ai fini del superamento delle barriere architettoniche l'attuazione di tutti gli interventi edilizi pubblici e privati previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale, compresa la realizzazione dei percorsi esterni pedonali, abbinati e non alle sedi veicolari, è subordinata al rispetto dei disposti della legge 9 gennaio 1989, n. 13, del D.M. 14 giugno 1989, n. 236, della legge 30 marzo 1971, n. 118, del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 e di ogni altra disposizione in materia di barriere architettoniche.

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

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

C A P I T O L O I I I
NORME GENERALI, PARTICOLARI, TRANSITORIE

- ART. 33 - Definizioni edilizie

Tipi di intervento:

a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture o all'organismo edilizio;

le opere che riguardano le piccole riparazioni o comunque quelle dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, quali sono le opere:

- riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura (ripassatura con sostituzione parziale della copertura), pavimentazioni esterne;
- riparazione infissi esterni, rifacimento totale o parziale di pavimentazioni interne;
- sostituzione di rivestimenti interni;
- riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per i servizi igienici e tecnologici, nè alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie

per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali opere comprendono:

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

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

  Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, nè l'eliminazione o la realizzazione di aperture;
- realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, nè venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari;
- demolizioni e costruzione di tramezzi divisori non portanti;

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

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

Sono fatte salve le seguenti prescrizioni:

- la ricostruzione di opere crollate, anche solo in parte, non è un intervento da prevedersi in linea generale; tuttavia può essere legittimamente consentita nei casi rigorosamente accertati di crolli causati da eventi

naturali o da fatti o atti dolosi o colposi, non imputabili al proprietario o all'avente titolo;

- gli interventi di sostituzione e di ricostruzione devono essere puntualmente disciplinati nel rispetto dei seguenti criteri: possono riguardare esclusivamente parti degradate o crollate degli elementi strutturali e parti limitate di muri perimetrali portanti o di tamponamenti esterni che risultino degradate o crollate; sono ammessi solo qualora a causa delle condizioni di degrado non siano possibili interventi di ripristino e di consolidamento; devono essere impiegati materiali e tecniche costruttive congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio; se riferiti a muri perimetrali, portanti o di tamponamento, ne deve essere mantenuto il posizionamento;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.
Al fine, quindi, di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione alla entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.
Il primo - ristrutturazione edilizia di tipo A - si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.
Il secondo - ristrutturazione edilizia di tipo B - ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.
La ristrutturazione di tipo A assicura, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio ed esclude trasformazioni urbanistiche di rilievo e "maggiori carichi urbanistici".
Viceversa la ristrutturazione di tipo B intende consentire l'incremento delle superfici utili, ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.
Si ricorda che non possono essere previsti interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici di interesse storico-artistico indicati dall'art. 24, 4° comma, lett. a), legge regionale n. 56/77;

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

f) interventi di completamento, quelli rivolti alla realizzazione di nuove opere su parti del territorio già edificate o parzialmente edificate, lotti interclusi, nel rispetto delle prescrizioni, modalità e parametri fissati per le singole zone;

g) interventi di nuovo impianto, quelli rivolti all'utilizzazione di aree inedificate disciplinate dalle prescrizioni, modalità, parametri e tipologie prescritti per le singole zone;

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

- ART. 34 - Prescrizioni costruttive particolari

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

Il sottotetto non dichiarato abitabile potrà essere utilizzato esclusivamente per deposito e locali accessori quali lavanderie, stirerie, w.c., ecc.

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

Non sono ammessi interventi che comportino sostanziali modifiche alle caratteristiche clivometriche o morfologiche del terreno.

- ART. 35 - Adeguamento dell'altezza dei piani

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

L'innalzamento delle linee di gronda e di colmo non dovrà comunque superare i 100 cm, ridotti a 80 cm per i fabbricati compresi nel centro storico, solo con interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B.

Tale norma si applica unicamente per i casi in cui:

- non comporti la demolizione di volte ed orizzontamenti di pregio;
- non comporti una significativa alterazione delle inclinazioni di falda rispetto a quelle ricorrenti nell'area di intervento o sugli edifici circostanti.

- ART. 36 - Definizione di locali abitabili

Sono abitabili i locali che soddisfano per illuminazione e ventilazione le prescrizioni del D.M. 1975 (G.U. n. 190 del 19.7.1975) ed in particolare l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in mt 2,70 riducibili a mt 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

- ART. 37 - Definizione sottotetti abitabili

Sono abitabili i vani sottotetto che rispondono ai requisiti previsti nell'articolo precedente, fatta eccezione per l'altezza media minima che potrà essere di m. 2.40 solo per quelli esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 21/98; negli altri casi l'altezza prevista è di m. 2,70.

Nei sottotetti preesistenti alla data di pubblicazione della L.R. 6.8.1998 n. 21, realizzati legittimamente è sempre, consentito, ferme restando le prescrizioni di cui alla stessa L.R. 21/98 e le destinazioni d'uso della zona, ricavare con adattamenti ed opere murarie interne, locali da utilizzare a fini abitativi, nei limiti in cui non venga alterata l'altezza della copertura preesistente, secondo quanto stabilito (fatto salvo quanto previsto al precedente art. 35, 2° comma).

Negli interventi di cui al precedente comma, valgono tutte le prescrizioni di cui alla L.R. n. 21/98 ed in particolare:

- l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda degli spazi ad uso abitazione, è fissata in non meno di m. 2,40;
- per gli spazi accessori o di servizio l'altezza è riducibile a m. 2,20;

- in caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a m. 1,60 per gli spazi ad uso abitazione ed a m. 1,40 per gli spazi accessori e di servizio;

- per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5% a seconda del tipo di volta.

(V.P.17) - ART. 38 - <u>Bassi fabbricati</u>

Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per una altezza non superiore a mt 2,50 misurata secondo i principi definiti dal successivo articolo 57.

L'altezza massima di m 2,50 è data dall'altezza misurata sulla facciata più alta.

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

I suddetti bassi fabbricati potranno essere costruiti a norma del Codice Civile o anche, previo consenso scritto del vicino confinante, in confine di proprietà; essi non danno diritto al proprietario del fondo limitrofo di richiedere la concessione per la costruzione in confine invocando la costruzione preesistente. Questi sarà tenuto al rispetto delle distanze dai confini stabilite dalla singola tabella di zona o potrà addossare al basso fabbricato esistente un altro fabbricato rispondente alle norme del presente articolo. Il consenso del vicino confinante non deve essere richiesto quando il basso fabbricato è realizzato con un'altezza fuori terra non superiore a mt. 1,50.

Il basso fabbricato dovrà essere coperto a tetto piano o con falde aventi pendenza massima del 40%; non è consentito realizzare sul confine di proprietà sopraelevazioni oltre la linea di imposta minima della copertura.

La preesistenza sul confine di un basso fabbricato, in quanto tale, concede al vicino confinante la possibilità di costruire ad una distanza minima pari a 5 m., oppure in aderenza, unicamente per addossare un altro basso fabbricato. Il basso fabbricato come definito al comma 4 precedente può essere costruito anche a distanza di mt. 5,00 da un fabbricato esistente.

Nell'applicazione del presente articolo si specifica che per i fabbricati unifamiliari le esigenze supplementari per superfici di deposito, magazzino, sosta coperta e autorimessa soddisfatte dai bassi fabbricati non potranno superare il 20% della superficie coperta dei fabbricati residenziali nel limite di 30 mq ed, inoltre, non potranno essere in numero superiore ad uno per ogni unità immobiliare. ***Detto limite di 30 mq. potrà aumentare a mq. 50, come riportato al precedente Art. 13 presenti N.T.A., unicamente nelle Aree R.C. del Capoluogo e della Frazione S. Chiaffredo.***

Per i fabbricati plurifamiliari i bassi fabbricati potranno sempre essere in numero di uno ogni unità immobiliare, in ragione di una superficie coperta di 20 mq. ciascuno, con il rispetto comunque del rapporto di copertura previsto dalle relative tabelle di zona. ***La superficie coperta di 20 mq. può essere aumentata a 30 mq. per ogni unità immobiliare, nelle Aree (R.C.) e nelle Aree di Nuovo Impianto (A.E.) del Capoluogo e della Frazione S. Chiaffredo, e nelle Aree (R.C.) della Frazione S. Cristina.***

- ART. 39 - Strade private

La formazione di nuove strade private aperte al pubblico transito, che servono più di un edificio o più di un lotto fabbricabile, deve rispettare le seguenti indicazioni:

- la larghezza e le caratteristiche costruttive devono essere relazionate all'entità ed alla natura dell'insediamento cui dovranno servire;

- la larghezza non può comunque essere inferiore a mt 4.

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

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

Essi non potranno avere larghezza inferiore a mt 3.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi passaggi o accessi privati o servitù di passaggio che servano più di un edificio o più di un lotto edificabile, o che servano un lotto unico qualora gli stessi sono già serviti da altri accessi da strada pubblica. Fanno eccezione le previsioni definite in ambito di strumento urbanistico esecutivo.

Per quanto non indicato nel presente articolo valgono le prescrizioni di cui al Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione (DD.P.R. 16.12.1992 n. 495 e 26.4.1993 n. 147).

- ART. 40 - Costruzioni in arretramento dal filo stradale

Chi intende arretrare il proprio fabbricato dal filo di costruzione attuale (ove consentito, ovvero nel caso in cui l'arretramento gli sia imposto in osservazione delle presenti norme) deve provvedere a sistemare l'area dell'arretramento, a non formare frontespizi nudi, oppure a sistemare quelli che rimangono eventualmente scoperti.

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

- ART. 41 - Distanza delle costruzioni dalle strade e distanza in corrispondenza di incroci

La conservazione delle linee di fabbricazione esistenti è prevista nelle zone classificate come beni ambientali o di valore storico.

Le distanze minime fra i fabbricati - tra i quali siano interposte strade o altri spazi destinati al traffico di veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o di insediamenti - debbono corrispondere a quanto previsto dall'Art. 9 del D.M. 2.4.1969 n. 1444.

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

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

Nelle fasce di rispetto stradale è consentito a titolo precario l'impianto di vendita carburante ad uso veicolare e sono ammesse unicamente le destinazioni a percorsi pedonali e viabili e ciclabili, piantumazioni, sistemazione a verde, parcheggi pubblici e conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole.

Agli edifici rurali ad uso residenziale possono essere concessi, nelle fasce di rispetto di cui sopra, aumenti di volume sino al 20% del volume

preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della strada.

Nei centri abitati e al di fuori degli stessi le distanze minime da osservare nell'edificazione sono stabilite dal "Nuovo Codice della Strada" di cui al D.P.R. 16.12.1992, n.495 e 26.4.1993, n. 147.

Le fasce di rispetto definite in cartografia alla tav. 6/V1 "Planimetria di progetto I - Vincoli" sono da intendersi indicative e di fatto estese alle maggiori profondità eventualmente necessarie per ottemperare a quanto stabilito nel presente articolo.

La modifica dei tracciati stradali contenuta entro le fasce di rispetto non costituisce variante al P.R.G.C.

(V.P.5) - ART. 42 - Parcheggi privati

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

Nelle costruzioni con destinazione produttiva, la percentuale di 1 mq. ogni 10 mc. di volume, citata al comma precedente, si applica considerando il volume teorico derivante dalle singole superfici utili lorde (delimitate dal perimetro esterno) moltiplicate per l'altezza convenzionale di mt. 3,00 (tre).

(V.P.5) - ART. 43 - Insediamenti commerciali

In applicazione della D.C.R. n. 59-10.831 del 24.03.2006 il Comune di TARANTASCA ha approvato con D.C.C. n. 18 del 29.11.2007 i "Criteri Comunali ai sensi dell'art. 8, c. 3 D. Lgs. 114/98 e dell'Art. 4, c. 1 L.R. n. 28/99 per il commercio" ai sensi della D.C.R. n. 59-10831/2006 di cui fanno parte le "Norme Attuative" che hanno natura precettiva e vincolante e alle quali si rimanda.

Mediante l'approvazione dei "Criteri Comunali", ai sensi dell'articolo 6 delle "Norme Attuative" nel Capoluogo sono stati riconosciuti: l'Addensamento storico rilevante A.1. e l'addensamento commerciale urbano minore A.4. rappresentati sulla tavola 7/VP5 "Assetto del Capoluogo"; un'"addensamento commerciale urbano minore A.4" in Fraz. S. Chiaffredo, evidenziato sulla tavola 8/VP5; due "localizzazioni commerciali urbano periferiche L.2" ubicate rispettivamente nell'area P.N.3 di Fraz. S. Chiaffredo (tavola 8/VP) e in località Tasnere su parte dell'area P.N4., evidenziata sulla tavola 18/VP5.

L'ammissibilità degli insediamenti commerciali al dettaglio negli addensamenti A.1. e A.4. (riconosciuti), nelle localizzazioni L.1. (individuabili nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 6 delle Norme Attuative dei "Criteri Comunali" approvati) e nelle localizzazioni L.2. (riconosciute) è definita dalla tabella A della "Compatibilità territoriale dello sviluppo" contenuta nell'articolo 7 "delle Norme Attuative" dei "Criteri Comunali" al quale si rimanda. Nelle suddette localizzazioni L.2. riconosciute nelle aree P.N.3 e P.N.4 potranno essere rilasciate nuove autorizzazioni commerciali per medie e grandi strutture solo dopo che il Comune avrà approvato il Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.) nel rispetto di quanto prescritto dall'articolo 14 della D.C.R. n. 59-10831/2006 e dall'articolo 6, delle NORME ATTUATIVE dei "Criteri Comunali" approvati al quale si rimanda.

Nelle due localizzazioni L.2 dovranno inoltre essere rispettate tutte le prescrizioni dettate dal suddetto articolo 6 "Norme attuative" dei Criteri Comunali approvati con D.C.C. n. 18 del 29.11.2007, oltre a quelle imposte dal precedente articolo 20.

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

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

Si precisa che gli esercizi di vicinato sono consentiti anche esternamente agli addensamenti A.1. e A.4. (riconosciuti) e alle localizzazioni commerciali non addensate L.1. (non individuate ma riconoscibili ai sensi dell'articolo 6 "Norme Attuative" dei Criteri Comunali approvati) e L.2. (riconosciute) nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 6 e 23 della D.C.R. n. 59-10831/2006, purché ricadenti in aree in cui è consentita, la destinazione commerciale al dettaglio.

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

Le aree per le attrezzature di servizio degli insediamenti commerciali al dettaglio sono di seguito definite nel rispetto dell'articolo 9 delle "Norme Attuative" dei "Criteri Comunali".
Ai sensi dell'articolo 21, 1° c. numero 3) e 2° c., della L.R. 56/77 e dell'art. 25 "Indirizzi Generali" D.C.R. 59-10831/2006 per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree per attrezzature di servizio non dovrà essere inferiore ai seguenti valori:

a) per insediamenti commerciali con superficie di vendita fino a mq. 400, fatta eccezione per i "Centri commerciali – Medie strutture di vendita M-CC" compresi nella successiva lettera b):
   - nei casi di intervento nei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e nelle aree di completamento la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento;
   - nei casi di intervento nelle aree di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento.

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

b) per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400 e per i "Centri commerciali – Medie strutture di vendita M-CC", oltre al 2° c. dell'Art. 21 L.R. 56/77 devono anche essere osservati gli standards previsti dall'articolo 25 degli "Indirizzi generali" di cui alla D.C.R. n. 59-10831/2006.

Ai sensi dell'articolo 26 "Indirizzi generali" D.C.R. 59-10831 nell'addensamento commerciale A.1. per gli esercizi con superficie di vendita fino a mq. 250 è ammessa la monetizzazione delle aree da destinare a servizi. Tale possibilità è ammessa solo quando venga dimostrata l'impossibilità di reperire le aree stesse.
Dovranno inoltre essere reperiti i parcheggi ad autorimesse privati ai sensi dell'articolo 2, L. 122/89.

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

Per quanto non espressamente riportato nel presente articolo si rimanda alle "Norme Attuative" dei "Criteri Comunali" approvati con D.C.C. n. 18 del 29.11.2007 e agli "Indirizzi Generali" di cui alla D.C.R. n. 59-10831/2006, alla L.R. n. 28/99 e al D. Lgs. n. 114/98.

(V.P.3) - ART. 44 - Recinzioni

In tutte le zone indicate dal Piano Regolatore Generale le recinzioni verso le vie pubbliche e gli spazi pubblici ad uso pubblico e le vie private debbono essere "a giorno" e non superare l'altezza massima di mt 2,00.

Esse dovranno essere costruite nella parte fuori terra da uno zoccolo in muratura di mattoni o in calcestruzzo di altezza non superiore a mt 0,60 dal suolo, sormontato da recinzioni tali da consentire il massimo di visibilità trasversale.

Le suddette recinzioni, all'interno del centro abitato, definito ai sensi del D.P.R. 495/92 e s.m., potranno essere realizzate:

- sui fili di fabbricazione indicati da recinzioni già esistenti o indicati dal Piano per i nuclei classificati in zone di recupero;
- per le strade esistenti valgono le seguenti limitazioni:
  strade statali: distanza minima mt. 3,00 dal ciglio bitumato
  strade provinciali: distanza minima mt. 2,00 dal ciglio bitumato

strade comunali e vicinali di uso pubblico: distanza minima mt. 1,70 dal ciglio bitumato
strade interpoderali: distanza minima mt. 1,50.

Dovranno comunque essere rispettati gli arretramenti stabiliti dal nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione.

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

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

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

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati rispetto al filo di fabbricazione della recinzione di m 4,00 o rientrare di m. 2,00 per una lunghezza minima di m. 8,00. Gli accessi carrai da realizzare nelle aree produttive dovranno essere arretrati rispetto al filo di fabbricazione della recinzione di m. 5,00 per una lunghezza minima di m. 8,00. Detti arretramenti valgono per le strade Provinciali e le strade ex Statali; per le strade Comunali e le strade Vicinali ad uso pubblico gli arretramenti sono misurati dal ciglio stradale bitumato o in mancanza di questo dal confine di proprietà.

Anche in divisione di proprietà, recinzioni o muri divisori, dovranno avere le stesse caratteristiche delle recinzioni descritte al 1° e 2° comma.

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

Comunque l’altezza della muratura piena non può superare ml 2.00 dal suolo.

In deroga ai limiti di altezza, gli strumenti urbanistici esecutivi relativi alle aree produttive potranno prevedere recinzioni realizzate con pareti piene aventi altezze massime pari a m. 2,30, elevabili a m. 3,00 previo consenso scritto del vicino confinante.

In deroga ai limiti di altezza, le recinzioni fra le aree C.S.$_2$, R.C.$_4$ e P.E$_1$. possono essere completate in muratura piena sino a mt. 2,00 di altezza (elevabile a mt. 3,00 con l'assenso del vicino confinante), con l'utilizzo di materiale similari alla parte di recinzione esistente, previo parere della Commissione Provinciale decentrata della Commissione Regionale Art. 91 bis L.R. 56/77.

- ART. 45 - Costruzioni temporanee e campeggi

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

Non è consentito l'uso di aree come deposito a cielo aperto di mezzi di qualsiasi genere fuori dalle zone industriali ed artigianali, fatta eccezione per depositi connessi all'attività agricola.

C A P I T O L O I V

NORME FINALI

- ART. 46 - Natura delle previsioni del P.R.G.C.
Poteri di deroga

Le previsioni di Piano hanno natura precettiva e vincolante.

Non ha natura precettiva la relazione illustrativa alla quale si dovrà comunque far riferimento ai fini interpretativi degli elaborati del Piano

Regolatore.

E' ammessa la deroga delle norme del Piano Regolatore esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nei limiti e con l'osservanza delle procedure di cui all'art. 16 della Legge 6/8/1967 n. 765 e di quanto prescritto dalla Circolare P.G.R. del 30.12.1991, n. 21/URE.

La deroga è ammessa anche, per le distanze minime dai confini e dai fabbricati e per le altezze. I limiti di confrontanza e le altezze saranno quelle definite dai progetti comunali approvati.

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

Le previsioni sulla localizzazione dei servizi ha natura vincolante. Essa si trasforma da vincolante in programmatica nei soli casi previsti dalle norme specifiche di zona.

- ART. 47 - Varianti e revisioni del P.R.G.C.

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

Costituiscono Varianti strutturali al P.R.G.C. da formare ed approvare con le procedure di cui all'Art. 15 L.R. 56/77 quelle definite ai commi 4, 5 e 6 dell'Art. 17 L.R. 56/77 come modificato dall'Art. 1 L.R. 41/97.

Costituiscono Varianti parziali al P.R.G.C., la cui adozione ed approvazione spetta al Consiglio Comunale, quelle definite e normate al Comma 7 art. 17 L.R. 56/77 come modificato dalla L.R. 41/97.

Non costituiscono Varianti al P.R.G.C. quelle definite ai commi 8 e 9 dell'Art. 17 L.R. 56/77 come modificato dalla L.R. 41/97

- ART. 48 - Vincolo non aedificandi dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione

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

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree appartenenti a zone aventi diversa destinazione d'uso, nè fra aree non contigue. E' ammesso quindi il trasferimento di cubatura o di superficie copribile fra appezzamenti di terreno contigui e appartenenti ad una stessa area di Piano o ad aree alle quali è attribuita la stessa destinazione d'uso. Quest'ultima limitazione non si applica nelle aree agricole.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a “non aedificandi” e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

A P P E N D I C E

C A P I T O L O V

DEFINIZIONI URBANISTICHE

- ART. 49 - Superficie territoriale (St)

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

- ART. 50 - Superficie fondiaria (Sf)

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati (mq.), al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie, indotte esistenti e/o previste. Rientrano nella superficie fondiaria le aree monetizzate a favore del Comune, quando la monetizzazione è consentita dalle presenti N.T.A.

- ART. 51 - Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)

Definisce il volume massimo (in mc) costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St).

- ART. 52 - Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)

Definisce il volume massimo (in mc) costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

(V.P.3) - ART. 53 - Superficie coperta (Sc)

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati (mq.), della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e altre analoghe strutture.

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

- ART. 54 - Rapporto di copertura massimo (Rc)

E' definito dal rapporto tra l'area della superficie coperta e l'area della superficie fondiaria interessata dall'intervento edilizio.

- ART. 55 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati (mq.), è la somma delle superfici lorde di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

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

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

g) ai cavedi.

- ART. 56 - Volumetria realizzabile (V)

Il volume (o cubatura) realizzabile si calcola, in caso di concessione singola moltiplicando l'indice di fabbricabilità fondiario per l'area relativa all'insediamento (superficie fondiaria) o, in caso di strumento esecutivo, moltiplicando l'indice di fabbricabilità territoriale per la superficie territoriale. In quest'ultimo caso dovrà essere effettuata la successiva verifica della massima cubatura concentrabile sull'area di pertinenza degli edifici, moltiplicando l'indice di fabbricabilità fondiario per la superficie fondiaria.

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi (mc.), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore. Qualora il piano terreno sia adibito a ricovero ed alla manovra dei veicoli e/o non sia computato nella superficie utile lorda, nel calcolo del volume dovrà comunque essere conteggiata la porzione emergente superiore a m. 1,20 di altezza.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura. Si intendono non agibili (e quindi non computabili a volume) i locali sottotetto che abbiano un'altezza media calcolata secondo il criterio del comma successivo, non superiore a mt. 1,80.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 57.

Sono esclusi dal computo del volume i locali che non rientrano nel calcolo della superficie utile lorda definito dal precedente Art. 55 ed i bassi fabbricati definiti dal precedente Art. 38.

(V.P.14) - ART. 57 - Altezza di ciascun fronte della costruzione

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

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

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

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

La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati. La linea di spiccato del fronte verso la strada prospiciente il lotto o l'area di insediamento è data dall'intersezione con il piano stradale.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 55), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

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

Per i fabbricati agricoli (in area agricola) quali stalle, porticati di deposito, magazzini e deposito derrate ed attrezzature, nei casi in cui non esiste l'ultimo solaio di cui al 2° comma precedente o nei casi in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, ossia il locale sottostante sia coperto dalle falde di copertura inclinate di cui al 6° comma precedente, è consentito non misurare le altezze massime di 8,00 metri come imposto dal 2° e 6° commi suddetti, ma di misurare l'altezza dalla linea di spiccato alla quota dell'intradosso della capriata di copertura, secondo l'orientamento dettato dalla Commissione Consultiva comunale per l'agricoltura con verbale n. 9/2014 nella riunione del 15.12.2014. La predetta integrazione costituisce integrazione al R.E.C. vigente che dovrà essere adeguato con specifica delibera del C.C.

- ART. 58 - Altezza massima della costruzione (H)

E' data dalla maggiore delle altezze dei fronti calcolati secondo i principi fissati nel precedente articolo.

- ART. 59 - Distanza tra i fabbricati (Df)

Fatta salva la norma relativa al mantenimento degli allineamenti esistenti e di quelli previsti dalle tabelle di zona, in tutti gli altri casi la distanza tra i fabbricati non potrà essere inferiore a mt. 10,00 e, comunque, della distanza minima prescritta per ogni singola zona se maggiore.

Le distanze dei fabbricati dai confini e dagli altri fabbricati devono essere riferite al filo di fabbricazione della costruzione, che è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m.; sono inclusi nel perimetro anzidetto i

"bow window" le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

Anche i porticati e le tettoie aperte di altezza massima superiore a mt 2,50 (calcolata come descritto all'art. 38 comma 1), devono rispettare le distanze regolamentari dai fabbricati definite al precedente primo comma.

Da tali distanze regolamentari sono escluse soltanto le autorimesse private interrate ed i bassi fabbricati, così come definiti all'art. 38.

Per le cabine elettriche ed altre apparecchiature e manufatti simili, si seguono le norme contenute nel Codice Civile e nei regolamenti e normative di settore

(V.P.8) **-** ART. 59 bis - (Nuovo Articolo)

Deroghe alla distanza dai confini

Sono ammesse nell'edificazione distanze dai confine inferiori a mt. 5,00 con preventivo accordo con la proprietà confinante salvo la verifica della distanza tra i fabbricati esistenti o di futura realizzazione, che non deve essere inferiore a mt. 10. Detto accordo deve essere stipulato con atto pubblico notarile registrato e trascritto oppure anche con scrittura privata autenticata e trascritta nei pubblici registri. La distanza dai confini può anche essere nulla, ossia il nuovo fabbricato può essere costruito in aderenza sul confine quando esiste già un fabbricato sul confine privo di superfici finestrate e/o di luci, oppure quando venga presentato contemporaneamente dai proprietari confinanti un progetto unitario di unico fabbricato che preveda la richiesta di permesso di costruire e la realizzazione in confine.