

**REGIONE PIEMONTE  
COMUNE DI VEZZA D'ALBA**

# **P.R.G.C.**

**PIANO REGOLATORE  
GENERALE COMUNALE  
VARIANTE N° 3 EX ART. 17  
COMMA 5 L.R. 56/77 E S.M.I.  
PRELIMINARE**

**OGGETTO: NORME TECNICHE DI ATTURAZIONE**

**DATA MAGGIO 2024**

**IL SINDACO**

**IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO**

**IL PROGETTISTA**

 **studio  
gilardi**  
-alba  
Via Accademia 7  
tel. 0173-441409

Lo schema dei dati quantitativi riportati nelle tabelle di area hanno puro valore descrittivo della situazione esistente e pertanto sono senza valore normativo le seguenti voci delle tabelle: Superficie territoriale, superficie fondiaria

Le modifiche introdotte con le precedenti Varianti ex art. 17 sono riportate in corsivo.

Le modifiche introdotte con la presente Variante ex art. 17 sono riportate in **grassetto corsivo rosso**.

## Indice

CAPO I – GENERALITA'	4
1.1. - Applicazione del Piano Regolatore Generale Comunale	4
1.2. - Validità e durata del P.R.G.C.	4
1.3. - Documenti costituenti il progetto di P.R.G.C.	4
CAPO II- ATTUAZIONE DEL P.R.G.C	6
2.1. - Prescrizioni geologico-tecniche	6
2.2. - Modalità di attuazione del P.R.G	6
2.3. - Definizione degli interventi edilizi	7
2.4. - Attività edilizia libera	8
2.5. - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività	8
2.6. - Interventi subordinati a permesso di costruire	8
2.7. - Caratteristiche del permesso di costruire	9
2.8. - Abitabilità ed usabilità delle costruzioni	9
2.9. - Parametri urbanistici ed edilizi	9
CAPO III – FASCE DI RISPETTO	9
3.1. - Da strade	9
3.2. - Viabilità	11
3.3. - Fascia di rispetto cimiteriale	11
3.4. - Fascia di rispetto da fiumi, torrenti, canali e rii	11
3.5. - Zone a vincolo idrogeologico vigente e zone boscate	11
3.6. - Fascia di rispetto metanodotto	11
3.7. - Fascia di rispetto degli elettrodotti	11
3.8. - Fascia di rispetto depuratori	12
CAPO IV – AREE A STANDARDS URBANISTICI	13
4.1. -Aree per l'istruzione destinate ad asili nido, scuole materne, elementari, media dell'obbligo ed Aree destinate ad attrezzature di interesse comune quali: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi	13
4.2. -Aree a parco pubblico, per il gioco, per lo sport, per il verde	13
4.3. - Area a parcheggio	14
4.4. - Aree per impianti di urbanizzazione indotta	16
4.5. - Aree per impianti tecnologici	17
4.6. - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi	17
4.7. - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali	18
4.8. - Aree per attrezzature di interesse generale quali: l'area della Casa di Riposo e relative pertinenze, l'area della Cassa Rurale e altre aree variamente dislocate	18
CAPO V – BENI CULTURALI AMBIENTALI	19
5.1. - Norme per gli insediamenti residenziali del Centro Storico	19
5.2. - Aree di Centro Abitato	21
5.3. - Norme per gli insediamenti nelle aree residenziali CA01 / CAR 10	22
5.4. - Norme particolari per le aree residenziali	55

5.5. - Caratteristiche architettoniche .....	56
5.6. - Aree a verde privato .....	56
5.7. - Area agricola di tutela per futuro ampliamento del Centro Abitato.....	56
CAPO V bis – INDIRIZZI PER LA QUALITA' PAESAGGISTICA DEGLI INSEDIAMENTI .....	57
CAPO VI – AREE MISTE TERZIARIO – RESIDENZIALI TR1 / TR3.....	58
CAPO VII – AREE ARTIGIALI ED INDUSTRIALI CD1 / CD11 .....	63
7.1. - Area agricola di tutela per futuro ampliamento delle aree industriali - artigianali .....	76
CAPO VIII – AREE AGRICOLE.....	77
8.1. -Generalità .....	77
8.2. - Caratteristiche edificatorie generali per interventi in area agricola (ad esclusione dei nuclei frazionali rurali diversamente normati).....	78
CAPO IX – ATTIVITA' ESTRATTIVE.....	84
9.1. -Zone estrattive.....	84
CAPO X – AREA DI ELEVATA VALENZA AMBIENTALE .....	85
CAPO XI – NORME FINALI E TRANSITORIE.....	86
11.1. - Eliminazione barriere architettoniche .....	86

# CAPO I

## GENERALITA'

### 1.1. - Applicazione del Piano Regolatore Generale Comunale

Ai sensi della Legge 17/08/1942 n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni, ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni ai sensi del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i. il Comune è tenuto a dotarsi di P.R.G.C. al fine di disciplinare urbanisticamente tutto il territorio Comunale. Tutte le opere esistenti che siano in contrasto con le norme del presente P.R.G.C. potranno subire modificazioni solo per adeguarvisi.

### 1.2. - Validità e durata del P.R.G.C.

La validità temporale del P.R.G.C. è quella fissata dalle leggi urbanistiche statali e regionali.

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

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

#### ELABORATI DI INDAGINE

Tav. A Uso del suolo in scala 1:10.000

Tav. B Servizi: acquedotto in scala 1:10.000

Tav. C Servizi: fognatura in scala 1:10.000

Tav. D Servizi: metano in scala 1:10.000

Tav. E Servizi: illuminazione pubblica in scala 1:10.000

Tav. F Destinazione edifici piano terreno in scala 1:2.000

Tav. G Destinazione edifici piano primo in scala 1:2.000

Tav. H Stato conservazione dei fabbricati - Nucleo Storico in scala 1:1.000

#### ELABORATI DI PIANO

Relazione tecnica

Tavole di Piano:

Tav. 1) Inquadramento territoriale in scala 1:10.000 esteso al territorio Comunale e alla fascia marginale dei Comuni contermini

Tav. 2) Progetto di Piano in scala 1:5.000

Tav. 3) Progetto di Piano in scala 1:2.000 Concentrico - Borgonuovo - Bobore

Tav. 4) Progetto di Piano in scala 1:2.000 Aree industriali - Centri Abitati di origine rurale

Tav. 5) Nucleo Storico in scala 1:1.000

Tav. 6) Progetto di Piano in scala 1:5.000 - Tavola dei vincoli

Norme di Attuazione

Relazione di compatibilità con la classificazione acustica

#### ELABORATI GEOLOGICO-TECNICI-IDRAULICI

Relazione e normativa geologica

Tav. 1 – Carta geoidrologica, del reticolo idrografico e del sedime dei corsi d'acqua demaniali, in scala 1:10.000

Tav. 2 - Carta geologico-strutturale in scala 1:10.000

Tav. 3 - Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore in scala 1:5.000

Tav. 4 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:5.000

Relazione Idraulica

Tav. 2.1 -Bacino Idrografico del Torrente Bobore

Tav. 2.2 -Fasce di esondazione EE - EB - EM in scala 1:5.000.

Studio idraulico del Torrente Valmaggioro

## CAPO II

### ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

#### 2.1. - Prescrizioni geologico-tecniche

Fanno parte integrante della presente Variante ed hanno carattere vincolate le prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica estesa all'intero territorio Comunale comprendente i seguenti elaborati di progetto:

- relazione e normativa geologica

Tav. 1 - Carta geoidrologica, del reticolo idrografico e del sedime dei corsi d'acqua demaniali in scala 1:10.000

Tav. 2 - Carta geologico-strutturale in scala 1:10.000

Tav. 3 - Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore in scala 1: 5.000

Tav. 4 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:5.000

- relazione Idraulica

Tav. 2.1 - Bacino Idrografico del Torrente Bobore

Tav. 2.2 - Fasce di esondazione EE - EB - EM in scala 1:5.000.

- studio idraulico del Torrente Valmaggione

#### 2.2. - Modalità di attuazione del P.R.G.

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal P.R.G.C., nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione e dal D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i.. Ai sensi della Legge 28/01/1977 n° 10 e della Legge 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni, l'attuazione del Piano Regolatore Generale avviene sulla base delle seguenti modalità:

interventi edilizi diretti

strumenti urbanistici esecutivi (a sensi art. 32 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni) quali:

P.P. (PIANI PARTICOLAREGGIATI) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942 n.1150 e successive modificazioni, all'art. 27 della legge 22.10.1971 n.865 ed agli artt. 38-39-40 della Legge Regionale 56 del 5.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni.

P.E.E.P. (PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE), di cui alla Legge 18.04.1962 n.167, all'art. 41 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

P.E.C. (PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI) di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56 del 5.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni.

La formazione del S.U.E. potrà essere effettuata tramite stralci successivi comunque non inferiori ad un minimo pari al 30% della superficie territoriale sottoposta a S.U.E., nonché a condizione che tutte le opere previste e necessarie per l'urbanizzazione dello stralcio proposto siano connesse con le infrastrutture pubbliche esistenti e non precludano la possibilità di connessione per l'urbanizzazione degli stralci successivi.

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

P.R. (PIANI DI RECUPERO) del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 27-28-30 della legge 5.8.1978 n.457 ed all'art.41 bis della LR. 56 del 5.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni.

P.T.E. (PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE) di cui all'art. 47 della L.R. 56 del 5. 12.1977.

### 2.3. - Definizione degli interventi edilizi

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

- a) «interventi di manutenzione ordinaria», gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) «interventi di manutenzione straordinaria», le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) «interventi di restauro e di risanamento conservativo». gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) «interventi di ristrutturazione edilizia», gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e «ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente» fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Le modalità di ristrutturazione relativamente agli interventi entro la perimetrazione del Centro Storico sono visualizzate sulla tavola n° 5 e normate in base alle disposizioni della Circolare Regionale 5/SG/URB del 27/04/1984;
- e) «interventi di nuova costruzione», quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle precedenti lettere. Sono comunque da considerarsi tali:
  - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
  - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
  - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
  - e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività

produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;

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

#### 2.4. - Attività edilizia libera

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

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

#### 2.5. - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività

Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 2.5 e all'art. 2.3 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché per il rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività:

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

Gli interventi di cui al terzo comma sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i.. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale. è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.L. 22/01/2004 n° 42.

#### 2.6. - Interventi subordinati a permesso di costruire

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

- a) gli interventi di nuova costruzione;

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

### 2.7. - Caratteristiche del permesso di costruire

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

### 2.8. - Abitabilità ed usabilità delle costruzioni

Si richiamano i disposti degli art. 24 e art. 25 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380.

### 2.9. - Parametri urbanistici ed edilizi

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

## **CAPO III**

### **FASCE E DISTANZE DI RISPETTO**

#### 3.1 - Da strade.

Sulle cartografie di P.R.G. sono individuate le fasce di rispetto da strade di grande comunicazione, strade statali e provinciali: le dimensioni di tali fasce potranno subire delle modificazioni dimensionali così come disposto dal D.L. 30/04/1992 n° 285, del D.P.R. n°495 del 16/12/1992, del D.P.R. n° 147 del 26/04/1993 e s.m.i.. Le distanze minime da osservarsi stabilite dai Decreti Legislativi di cui sopra sono da misurarsi a partire dal confine stradale e dovranno essere puntualmente riverificate prima del rilascio dei provvedimenti di competenza Comunale e comunque prima dell'inizio lavori. Nelle fasce di rispetto di cui sopra è fatto divieto di nuove costruzioni o ampliamenti ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali: sono unicamente ammesse destinazioni a:

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

conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole e dove occorra è prevista la destinazione a parcheggio pubblico (cfr. Tavole di progetto). In dette fasce ad esclusivo titolo precario potrà essere concessa la costruzione di stazioni per la distribuzione del carburante; dette stazioni potranno essere collocate a distanza reciproca non inferiore a mt. 1.000. Nell'ambito dell'area pertinenziale alla stazione di servizio esistente individuata in cartografia potranno essere ubicate le infrastrutture necessarie per "autolavaggio self-service" nel rispetto della legislazione che regola tale settore.

Per la stazione di distribuzione carburante esistente, localizzata in Via Torino in prossimità della rotatoria con Via Incisa, non potranno essere previsti nuovi accessi lungo Via Torino (SP929), servirsi degli accessi esistenti.

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

opposto all'infrastruttura viaria da salvaguardare. In tutto il territorio Comunale, ad eccezione delle aree di Centro Storico, la distanza minima da osservarsi dal confine stradale alle recinzioni delimitanti aree private sarà minima di mt. 1,00= qualora non sia specificatamente richiesta una maggiore distanza rilevabile dalle singole schede fatti salvi i disposti del D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 e D.P.R. n° 147 del 26/04/1993 e s.m.i.. In generale, in base alle condizioni di viabilità, l'Amministrazione, previo sopralluogo dei tecnici comunali, darà le relative disposizioni per gli allineamenti da rispettare che potranno essere anche maggiori. Le concessioni a costruire recinzione e nuovi accessi a strade statali o provinciali, saranno rilasciate previo nullaosta degli Enti interessati. La chiusura dei passaggi carrai deve essere arretrata di mt 5,00 dal ciglio bitumato. Nel caso in cui il passaggio carraio sia lungo 9,00 mt l'arretramento minimo da rispettarsi sarà di mt 3,00. Nel caso di modifica di passaggi carrai esistenti l'intervento può avvenire in deroga alle distanze di cui sopra purché venga a crearsi un miglioramento delle condizioni di viabilità. All'interno della perimetrazione del Centro Storico la chiusura di passaggi carrai mediante l'apposizione di cancelli sarà valutato caso per caso e comunque potrà avvenire in deroga alle distanze di cui al comma precedente. Le recinzioni verso spazi pubblici e strade devono avere aspetto decoroso e di norma devono essere a vista -non chiuse- di altezza non superiore a mt. 2,00=, compreso uno zoccolo pieno di altezza non superiore a mt. 0,80=.

Qualora particolari condizioni ambientali lo richiedano, le recinzioni potranno essere chiuse e di altezza massima mt. 2,00=. Non sono ammesse recinzioni in pannelli prefabbricati fatta eccezione per le aree artigianali ed industriali dove l'altezza massima potrà essere di mt. 2,50. Al di fuori dei Centri Abitati perimetrati definiti con D.G. n° 173 del 28/12/1993 a sensi art. 4 D.L. 285/92 le recinzioni dovranno osservare le seguenti distanze dal confine stradale:

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

Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto di energia, nonché attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi. Devono essere rispettati i disposti dell'art. 16 del D.L. 30/04/92 n° 285.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici di tutela della pubblica incolumità, si consente la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche questi risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purché non in contrasto con il D.L. 22/01/2004 n° 42 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale. Non costituiscono variante al P.R.G.C. modifiche di tracciato in allargamento di strade esistenti o in progetto se sono dimensionalmente contenute entro la loro fascia di rispetto, fermo restando l'obbligo di ripristinare, dopo la modifica del tracciato, la misura originaria della fascia. Queste modifiche dovranno risultare in ogni caso di limitata entità e giustificate dallo stato di fatto e da precise esigenze funzionali.

Nella fascia di rispetto prevista lungo la Strada Provinciale n° 29 in prosecuzione all'area industriale CD1 individuata con le lettere KZ-XY è prevista la realizzazione di una terza corsia che dovrà essere concordata con la Ripartizione Tecnica della Amministrazione Provinciale.

La tipologia costruttiva della rotatoria dovrà essere preventivamente concordata con l'ufficio tecnico provinciale.

Le fasce di rispetto stradale devono essere misurate, ai sensi del Codice della Strada, dal confine stradale.

### 3.2. - Viabilità

Nelle aree residenziali di espansione la nuova viabilità pubblica interna dovrà essere assicurata da strade aventi larghezza minima di mt 6,50 e piste pedonali e ciclabili di larghezza mt 1,50 per totali mt 8,00.

Nelle aree per impianti artigianali, industriali, commerciali la viabilità interna dovrà essere assicurata con strade di larghezza minima di mt 8,00 e piste pedonali e ciclabili di mt 1,50 per totali mt 9,50.

In sede di provvedimento autorizzativo sia esso relativo a nuove costruzioni che relativo ad operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente deve essere congruamente documentata (con individuazione planimetrica e con opportuni atti scritti) l'effettiva disponibilità di congruo accesso da strada pubblica o comunque da altra strada idonea gravata di uso pubblico (vedi art. 57 del Regolamento Edilizio).

### 3.3. - Fascia di rispetto cimiteriale

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

La riduzione della fascia di rispetto è stata deliberata con D.C.C. n° 20 in data 19/05/1994.

### 3.4. - Fascia di rispetto da fiumi, torrenti, canali e rii

Valgono i disposti dell'art. 29 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge 8/8/85 n° 431, della L.R. 03/04/1989 n° 20 e L.R. n° 3 del 05/01/1995. Nell'ambito delle aree perimetrate la normativa specifica è indicata sulle tabelle delle singole zone; si richiamano per quanto applicabili (vedi Circolare 08/10/1998 n. 14 LAP/PET) i disposti del R.D. 25/07/1904, n° 523 con precisazione che gli arretramenti prescritti dovranno essere applicati in riferimento alla sponda o al limite esterno dell'alveo (vedasi parere Dir. Reg. Servizi Tecnici di Prevenzione Prot. n. 5800/20.6 del 13/07/2000).

### 3.5. - Zone a vincolo idrogeologico vigente e zone boscate

In tali zone valgono i disposti della L.R. 9 Agosto 1989 n° 45 e del D.L. 18/05/01, n° 227. "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici - Abrogazione legge regionale 12 Agosto 1981, n° 27" che si intendono integralmente riportati.

I vincoli di cui al D.L. 22/01/2004 n° 42 già n° 431/85 (Galasso) sono da intendersi richiamati anche per il territorio coperti da boschi e per le zone gravate da usi civici.

### 3.6. - Fascia di rispetto metanodotto

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

### 3.7. - Fascia di rispetto degli elettrodotti

Valgono i disposti del Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri 23/05/92 e s.m.i.. Con riferimento alle linee elettriche aeree esterne a 132 KV, 220 KV e 380 KV, si adottano rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione od ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati, le seguenti distanze dalla proiezione sul terreno di qualunque conduttore di linea:

- linee a 132 KV > 10 mt.
- linee a 220 KV > 18 mt.
- linee a 380 KV > 28 mt.

Per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV ed inferiore a 380 KV, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate. Per linee a tensione inferiore a 132 KV restano ferme le distanze previste dal decreto interministeriale

16/01/1991.

Per eventuali linee a tensione superiore a 380 KV le distanze di rispetto saranno stabilite dalla Commissione di cui all'art. 8 del D.P.C.M. 23/04/1992.

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

### 3.8. - Fascia di rispetto depuratori

A sensi delle disposizioni del Ministero LL.PP. 04/02/1997 Allegato 4 punto 1.2. (Condizioni ambientali e zone di rispetto) la fascia di rispetto dell'estensione di mt 100 è visualizzata in cartografia.

## CAPO IV

### AREE A STANDARDS URBANISTICI

Il P.R.G.C. assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti ed in progetto commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali, turistici di cui all'art.3 D.M. 2/4/68 n° 1444 modificato ed integrato dall'art. 21 della L.R. n° 56 del 5/12/1977 e successive modifiche ed integrazioni che si intende di seguito integralmente riportata. L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa stipulazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantisca la fruibilità pubblica. E' anche ammesso l'intervento da parte di privati, su aree di proprietà pubblica, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino con convenzione le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

*Per la realizzazione di tutti gli interventi relativi ad aree a standard urbanistici deve essere rispettato il seguente CAPO V bis "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti e norme per la tutela delle risorse ambientali"*

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

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

- |  |  |
|--|--|
| - rapporto di copertura                    | 50 %   |
| - indice fondiario                         | 2,5 mc./mq.  |
| - distanza dai confini                     | 5,00 mt. o a confine   |
| - distanza da fabbricati latitanti         | 10,00 mt. o in aderenza  |
| - distanza dai fili stradali               | 6,00 mt. salvo diversa indicazione cartografica o a cortina per aree in C.S. |
| - altezza massima                          | 8,00 mt.   |
| - area a parcheggio                        | 1 mq. / 10 mc.   |
| - strade interne - larghezza -             | 6,00 mt.   |
| - piste pedonali e ciclabili – larghezza - | 1,50 mt.   |

L'area mercatale adiacente all'area TR1 dovrà essere protetta con adeguato guard-rail da apporre lungo la strada provinciale per tutta la lunghezza necessaria.

Le modalità, l'estensione e le tempistiche di queste opere dovranno essere concordate con l'ufficio tecnico provinciale.

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

Le aree a verde, parco pubblico, per il gioco e lo sport necessarie alle destinazioni residenziali derivanti dal rispetto dello standards di cui all'art. 21 L.R. 56/77 pari a 12,5 mq/abitate sono state tutte individuate in cartografia. In queste aree sono ammessi i seguenti interventi:

- A) Nelle aree destinate a verde: sistemazione dell'area per servire allo scopo cui è destinata, costruzioni di chioschi e di attrezzature per il gioco aventi le seguenti caratteristiche:

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

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

- rapporto di copertura 70 %
- indice fondiario 2 mc./mq.
- distanza dai confini 5,00 mt. o a confine
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- distanza dai fili stradali 6,00 mt.
- altezza massima in rapporto al tipo di impianto
- area a parcheggio 1 mq. / 10 mc.
- strade interne - larghezza - 6,00 mt.
- piste pedonali e ciclabili – larghezza - 1,50 mt.

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

#### 4.3. - Area a parcheggio

Le aree a parcheggio per destinazioni residenziali derivanti dal rispetto dello standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77 pari a 2,5 mq/abitante sono state tutte individuate in cartografia. Il Piano si attua per intervento edilizio diretto tramite la sistemazione dell'area e la piantumazione di alberi di alto fusto in ragione di n° 1 albero ogni 25 mq..

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

Per destinazioni industriali o artigianali incompatibili con l'ambiente urbano devono essere previsti parcheggi di uso privato pari al 20% della superficie utile lorda (S.U.L.).

In aggiunta alle superfici di cui sopra devono anche prevedersi:

- Insediamenti direzionali: parcheggio pubblico o privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari a 50 mq/100 mq della S.U.L.
- Insediamenti turistico-ricettivi (alberghi, ristoranti, bar, locali di spettacolo): parcheggio pubblico o privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari a mq 5 per fruitore e più specificatamente:
  - ristoranti, bar, locali di spettacolo 5 mq ogni posto sedere
  - alberghi 5 mq ogni posto letto
- Studi professionali: parcheggio privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari al 20% della S.U.L.
- Artigianato di servizio: parcheggio pubblico o privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari al 50% della superficie lorda di pavimento nel caso di interventi di nuovo impianto ed in misura non inferiore al 50% dell'80% della superficie lorda di pavimento nel caso di intervento

in Centro Storico.

- Edifici industriali e/o artigianali non di servizio: parcheggio pubblico o privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari al 5% della S.U.L.

Per il calcolo dei parcheggi pubblici standard art. 21 si rimanda alla Programmazione Commerciale Comunale approvata.

#### 4.4. - Aree per impianti di urbanizzazione indotta

Il Piano Regolatore si attua per intervento edilizio diretto con i seguenti criteri:

- rapporto di copertura 50 %
- distanza dai confini 5,00 mt. o a confine
- distanza da fabbricati latitanti si richiamano i disposti di cui all'art. 3.1. e 3.4. delle presenti norme di attuazione.

E' fatto divieto in tutto il territorio Comunale installare nuovi impianti per le tele radiocomunicazioni che prevedano la posa di trasmettitori, ricevitori ed opere accessorie necessarie ad assicurare il servizio di radio comunicazione ad eccezion fatta per l'area a tal scopo perimetrata in P.R.G.C..

Gli impianti fissi di telefonia mobile devono essere realizzati adottando le tecnologie volte a conseguire la minimizzazione della produzione di valori di campo elettromagnetico ai fini della tutela della salute pubblica. Nel rispetto del comma 6 dell'art. 8 della "legge quadro sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" n° 36 del 22/02/2001 l'Amministrazione Comunale demanda ulteriori specifiche normative in materia al regolamento di attuazione che verrà approvato in sede di Consiglio Comunale.

#### 4.5. - Aree per impianti tecnologici

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

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

- a) gli interventi fuori terra previsti per le aree di Centro Storico dovranno rispettare le tipologie architettoniche esistenti ed i materiali previsti al seguente art. 5.3.
  - b) gli interventi da realizzarsi in aree di particolare pregio ambientale quali ad esempio i crinali collinari sono soggette al rispetto delle tipologie e dei materiali tradizionali.
- Ogni intervento è comunque subordinato al parere di ornato espresso dalla Commissione Edilizia. Per gli impianti di tele radiocomunicazione vedi precedente articolo 4.4..

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

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto come previsto per il 1° comma A punto 4.2. e 1° comma punto 4.3. delle presenti norme per quanto riguarda le aree verdi e le aree di parcheggio. La costruzione di centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie avverrà nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto di copertura 30%
- indice fondiario 1 mc./mq.
- distanza dai confini 5,00 mt. o a confine

- distanza da fabbricati latitanti	10,00	mt. o in aderenza
- distanza da fili stradali	10,00	mt.
- altezza massima	7,50	mt.

Gli interventi edificatori relativi alla costruzione di impianti produttivi devono prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree a standard individuate ai sensi dell'art. 21 punto 2

L.R. 56/77 e s.m.i.. Parte di queste aree da destinare a servizi sono state individuate cartograficamente e pertanto il rispetto dei disposti dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. potrà essere assicurato con le seguenti modalità:

- a) qualora parte della particella catastale su cui avviene l'edificazione sia già definito in Piano come area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi la cessione

potrà essere effettuata direttamente nel rispetto dei parametri di legge prima dell'inizio dei lavori.

- b) qualora la particella catastale su cui avviene l'edificazione sia libera da aree a servizi, preso atto della inderogabilità dei disposti di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., il richiedente il permesso di costruire – **S.C.I.A.** deve in sede progettuale individuare planimetricamente l'area da cedere (pari al 10% della superficie fondiaria necessaria all'intervento edificatorio).

L'Amministrazione si riserva di:

1. accettare l'area così come proposta
2. richiedere una sua rilocazione all'interno della proprietà in cui avviene l'intervento
3. rifiutare la cessione dell'area; in quest'ultimo caso l'Ufficio Tecnico accerta la disponibilità dimensionale di aree a servizi già individuate in Piano e propone la monetizzazione dell'area.

La Giunta Comunale stabilirà il costo unitario a mq della monetizzazione. Le somme versate dai concessionari in luogo della cessione delle aree necessarie al rispetto del disposto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, dovranno essere incamerate su apposito capitolo di bilancio, con vincolo di destinazione, e quindi potranno essere utilizzate esclusivamente per l'acquisto e la sistemazione ed arredo di aree da destinare ad attrezzature e servizi per le Aree Artigianali e Industriali come previste dal P.R.G.C.

#### 4.7.- Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto come previsto all'art. 4.3. delle presenti norme per quanto riguarda le aree di parcheggio.

#### 4.8. - Aree per attrezzature di interesse generale quali: l'area della Casa di Riposo e relative pertinenze, l'area della Cassa Rurale e altre aree variamente dislocate.

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti criteri:

- rapporto di copertura	40 %
- indice di fabbricabilità	3,00 mc./mq.
- distanza dai confini	5,00 mt. o a confine
- distanza da fabbricati latitanti	10,00 mt. o in aderenza
- distanza dai fili stradali	6,00 mt
- altezza massima	10,00 mt.
- parcheggio privato	1 mq. / 20 mc.
- area destinata a verde	20% superficie lotto
- strade interne - larghezza -	6,00 mt.
- piste pedonali e ciclabili – larghezza -	1,50 mt.
- distanza da rii e bealere arginate	10,00 mt. vedi relazione geologico-tecnica

E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati uso garage, deposito o per la realizzazione di infrastrutture tecnologiche nel rispetto delle seguenti condizioni particolari:

- Distanza dai confini 3,00 mt o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 5,00 mt o in aderenza
- Distanza dal fabbricato principale 5,00 mt o in aderenza
- Altezza massima 3,00 mt
- Dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale ed ad esso integrarsi architettonicamente.
- Non è ammesso l'uso di box prefabbricati di qualsiasi tipo.

Per l'area in Frazione Bobore pertinenziale alla Cassa Rurale vigono le norme geologico-tecniche previste per la zona IIIB.

## CAPO V

### BENI CULTURALI AMBIENTALI

Sul territorio Comunale i beni culturali ed ambientali da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle vigenti leggi comprendono:

- gli insediamenti urbani di carattere storico-artistico
- edifici per il culto
- aree di interesse storico-artistico.

Gli edifici di interesse storico-artistico evidenziati sulle tavole di Piano compresi negli elenchi del D.L. 22/01/2004 n° 42 e gli edifici o parti di edifici individuati in Piano desunti dall'elenco di cui alla L.R. n° 35/95 allegato alle presenti norme sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo.

#### Aree di Centro Storico

##### Destinazioni d'uso ammesse:

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

##### Destinazioni d'uso vietate:

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

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

*Per la realizzazione di tutti gli interventi nelle aree di cui al presente Capo V deve essere rispettato il seguente CAPO V bis "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti e norme per la tutela delle risorse ambientali"*

#### 5.1. - Norme per gli insediamenti residenziali del Centro Storico

L'area di Centro Storico è classificata bene culturale ambientale ai sensi dell'art.24 L.R. 56/77 e s.m.i.. Individuato sulla Tavola n° 5 in esso sono fattibili interventi rivolti al recupero ambientale e del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente definito a sensi della Circolare Regionale n5/SG/URB del 27 Aprile 1984 e del D.P.R. 06/06/2001 n° 380.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi per tutti gli

edifici compresi entro la perimetrazione del Centro Storico. Entro il perimetro del Centro Storico tutti gli interventi, di qualsiasi tipo siano, devono essere finalizzati al recupero generale dello stesso e pertanto le forme, le tipologie costruttive, i materiali e gli arredi utilizzati dovranno integrarsi perfettamente con le preesistenze storiche e di pregio.

Nell'ambito della perimetrazione del Centro Storico del Concentrico sono stati definiti con apposita simbologia gli interventi fattibili su immobili esistenti classificandoli come segue:

a) Edifici vincolati ai sensi del D.L. 22/01/2004 n° 42, Interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo da effettuarsi previo preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti del Piemonte.

b) Interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alla circolare n5/SG/URB del 27/04/1984

c) Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A) di cui alla circolare n5/SG/URB del 27/04/1984 da effettuarsi su edifici residenziali ristrutturati o di recente costruzione.

d) Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B) di cui alla circolare n5/SG.URB del 27/04/1984 nel rispetto dai fili stradali esistenti; per tali interventi sono ammessi ampliamenti delle abitazioni per il miglioramento igienico-sanitario, non superiore al 20% della superficie utile esistente; tali ampliamenti possono avvenire o all'interno della sagoma stessa del fabbricato con la trasformazione di rustici, portici o fienili o qualora ciò non fosse possibile con inserimenti ambientali non deturpanti anche verso strade o spazi pubblici purché a completamento delle cortine esistenti.

e) Interventi di ristrutturazione di tipo B e/o di demolizione e successiva ricostruzione con recupero della volumetria originaria. Fatta salva la norma che prevede per le tettoie e le superfetazioni, quale unico intervento ammesso la demolizione su tutti gli altri edifici è ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenza dei rustici, portici, fienili e sottotetti (questi ultimi esistenti alla data del 12/08/1998). Comunque in tutto il Centro Storico, per particolari condizioni di degrado ambientale è facoltà dell'Amministrazione richiedere che l'intervento venga effettuato tramite Piano di Recupero redatto ai sensi dell'art. 41bis della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. L'obbligo di preventivo Piano di Recupero sarà imposto con Delibera Consigliare ai sensi del 3° comma, art. 27, Legge 457/78 e 2° comma, art. 32, L.R. 56/77 e s.m.i.. Negli ambiti soggetti a Piano di Recupero sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione che può comportare anche una diversa impronta dei fabbricati in ragione della demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria, fatti salvi i fili stradali ed il rispetto delle "Caratteristiche edificatorie" di cui al comma seguente. Nel caso in cui si intervenga o con Piano di Recupero o con operazioni di ristrutturazione edilizia, o su motivata richiesta del richiedente o per specifica disposizione dell'Amministrazione, può essere concesso, solo nel caso di fabbricati isolati la modifica in arretramento del filo stradale per consentire l'allargamento della sede viaria.

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

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle seguenti caratteristiche esistenti:

a) numero dei piani esistenti per interventi fino alla ristrutturazione di tipo A;

b) altezze esterne esistenti (è ammessa per i soli edifici in cui è consentita la ristrutturazione edilizia di tipo B) una tolleranza di mt. 1,00 in più o in meno solo nel caso di ristrutturazione edilizia che prevede allineamenti dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici esistenti adiacenti o la modifica delle quote di imposta minima degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70 o per risanamenti dei piani terreni);

c) conservazione del tessuto viario esistente;

d) tettoie, superfetazioni aggiunte in epoca recente non possono essere in alcun modo ristrutturate: l'unico intervento ammesso è la demolizione;

e) i prospetti devono essere mantenuti o ripristinati nel rispetto delle caratteristiche originarie, eventuali modifiche delle aperture possono essere consentite nei casi in cui non siano presenti elementi di pregio e non venga alterata l'unitarietà del prospetto, le facciate dovranno essere eseguite con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata o in cemento;

f) gli infissi esterni verniciati nei colori tradizionali della zona devono essere rispondenti alle caratteristiche architettoniche dell'edificio, le finestre saranno oscurate con persiane di tipo piemontese. Sono vietati i serramenti metallici di tipo anodizzato o inossidabile; sono invece ammessi i telai in ferro o alluminio preverniciato o altro materiale di colore concordato con

l'Ufficio Tecnico presso il quale è reperibile la campionatura di colori ammissibili;

g) i tetti non potranno avere pendenza superiore al 40% e dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno, eventuali parti esterne sopra la linea di gronda (comignoli, abbaini) dovranno essere ove possibile ripristinate. Sono vietate coperture con tegole di cemento di qualsiasi colore.

h) i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;

i) i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti;

l) i particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati;

m) il colore esterno dei fabbricati sarà concordato con l'Ufficio Tecnico presso il quale è reperibile la campionatura di colori ammissibili;

n) è fatto divieto di uso di strutture leggere in acciaio, coperture tipo plexiglass o lamiera grecate preverniciate, sono invece ammesse strutture in ferro battuto artistico per la realizzazione di gazebo.

Ai sensi della Legge n°122/1989 i proprietari degli immobili possono realizzare parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari ad esclusivo uso dei residenti. Non potrà in nessun caso essere superato il limite di 1 mq/10 mc di volumetria residenziale e restano in ogni caso fermi i vincoli previsti in materia di distanza da strade.

## 5.2. - Aree di Centro Abitato

### Destinazioni d'uso ammesse:

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

### Destinazioni d'uso vietate:

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

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

### 5.3. - Norme per gli insediamenti nelle aree residenziali CA01 / CA23

Il Piano Regolatore individua le aree compromesse con destinazione prevalentemente residenziali classificate come aree sature, aree di completamento e di nuovo impianto caratterizzate da insediamenti omogenei se di recente formazione ed eterogenei se di formazione più remota. Le singole tabelle di zona disciplinano e normano le modalità degli interventi ammessi. Fa parte integrante della presente normativa la relazione geologico-tecnica che puntualizza per ogni ambito le prescrizioni geologiche-tecniche e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento edilizio.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CA1 completamento	43.000	35.000

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,50 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

L'area CA1 è classificata come Area di Centro Abitato di vecchio impianto e pertanto ogni intervento in essa realizzabile sia di recupero dell'esistente che di nuova edificazione dovrà rispettare le caratteristiche architettoniche del Centro Storico specificate all'art. 5.1. "CARATTERISTICHE EDIFICATORIE".

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CA2 satura	60.680	49.660

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,70 mc./mq per interventi di completamento e/o sostituzione
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire - S.C.I.A

L'area CA2 è classificata come Area di Centro Abitato di vecchio impianto e pertanto ogni intervento in essa realizzabile sia di recupero dell'esistente che di nuova edificazione dovrà rispettare le caratteristiche architettoniche del Centro Storico specificate all'art. 5.1. "CARATTERISTICHE EDIFICATORIE".

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CA3 completamento	17.500	16.500

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,00 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

L'area CA3 è classificata come Area di Centro Abitato di vecchio impianto e pertanto ogni intervento in essa realizzabile sia di recupero dell'esistente che di nuova edificazione dovrà rispettare le caratteristiche architettoniche del Centro Storico specificate all'art. 5.1. "CARATTERISTICHE EDIFICATORIE".

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq]	Superficie Fondiaria [mq]
CA4 completamento	18.900	13.282

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CA5 completamento	<u>56.958</u>	<u>52.693</u>

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

Norme particolari da rispettarsi nell'ambito evidenziato in cartografia soggetto a Piano di Recupero. In esso sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione che può comportare anche una diversa impronta in ragione della demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria. Devono essere rispettati gli indici di zona relativi ad altezza, rapporto di copertura, distanza da strade e da confini, area verde e a parcheggio.

La porzione di area che ricade in classe III-Ap non è edificabile.

Non potranno essere previsti nuovi accessi sulla SP257, servirsi degli accessi esistenti.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq]	Superficie Fondiaria [mq]
CA6 completamento	65.000	54.000

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,70 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Distanza da rii vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

L'area CA6 è classificata come Area di Centro Abitato di vecchio impianto e pertanto ogni intervento in essa realizzabile sia di recupero dell'esistente che di nuova edificazione dovrà rispettare le caratteristiche architettoniche del Centro Storico specificate all'art. 5.1. "CARATTERISTICHE EDIFICATORIE".

#### *Sulla Tav.3) Concentrico Bobore Borgonuovo"*

Nei lotti asteriscati (indicati con il simbolo \*), su interventi estesi all'intera proprietà, saranno consentite distanze dalle strade inferiori a quelle sopra riportate nel caso in cui siano presenti allineamenti preesistenti o particolari conformazioni morfologiche sfavorevoli all'edificazione. La distanza minima dalla strada non dovrà comunque essere inferiore a 5 mt. e non dovrà causare in nessun modo ostacolo alle visuali e alla fruizione in sicurezza della strada stessa.

*Sull'edificio individuato cartograficamente con il simbolo # è concessa la demolizione con ricostruzione su pilotis con altezza minima di 2,40 mt. da attuarsi mediante concessione convenzionata con il comune. È fatto divieto di chiudere con pareti il piano terreno a pilotis. È fatto divieto di realizzare piani interrati a qualunque uso destinati. Vanno inoltre rispettate tutte le prescrizioni dell'elaborato di PRG "Relazione e normativa geologica" relative a interventi edilizi ricadenti nella classe II e nella classe III-Ap (in particolare per gli interventi ricadenti in classe III-Ap si veda il punto 6 della "Relazione e normativa geologica" che rimanda alle Norme d'Attuazione del PAI, art. 9, commi 5 e 6).*

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CA7 completamento	25.450	21.360

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Distanza da rii vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: S.C.I.A., Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 comma 4 Legge Regionale 56/77 e s.m.i.
- La porzione di area che ricade in classe III-Ap non è edificabile.

*Sul lotto individuato cartograficamente sulla Tav. 3) "Concentrico Bobore Borgonuovo" con il simbolo Ω, è ammessa la destinazione d'uso "residenza per anziani" da attuarsi mediante concessione convenzionata con il comune per la realizzazione di accesso all'area da Via Salerio mediante varco già esistente (La Residenza per anziani si configura come residenza per particolari utenze e non come Residenza Assistenziale (R.A.) o Residenza Assistenziale Alberghiera (R.A.A.) di cui alla D.G.R. 38-16335, che andrebbero localizzate in aree per servizi sociali)*

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CA8 completamento	44.000	38.260

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,00 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Distanza da rii vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

*Al lotto individuato cartograficamente sulla Tav.3) “ Concentrico Borbore Borgonuovo” con il simbolo  $\emptyset$  (identificato catastalmente al foglio 14 mappale 163) viene attribuita una capacità edificatoria supplementare pari a 550,00mc. Da utilizzarsi per effettuare cambi di destinazione d’uso su porzioni di fabbricato già realizzato e attualmente non adibite ad uso residenziale.*

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CA9 completamento	55.000	49.500

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,00 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Distanza da rii vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: S.C.I.A., Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 comma 4 Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

Per gli ambiti territoriali ricadenti nella Classe IIIB vedasi relazione geologico-tecnica.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq]	Superficie Fondiaria [mq]
CA10 satura	18.500	18.000

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,00 mc./mq per interventi di completamento e/o sostituzione
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Distanza da rii vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

Per gli ambiti territoriali ricadenti nella Classe IIIB vedasi relazione geologico-tecnica.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq]	Superficie Fondiaria [mq]
CA11 completamento	28.000	25.600

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Distanza da rii vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

Per gli ambiti territoriali ricadenti nella Classe IIIB vedasi relazione geologico-tecnica.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq]	Superficie Fondiaria [mq]
CA12 espansione	22.300	18.100

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq]	Superficie Fondiaria [mq]
CA13 satura	31.000	24.000

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq per interventi di completamento e/o sostituzione
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Distanza da rii vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

Per gli ambiti territoriali ricadenti nella Classe IIIB vedasi relazione geologico-tecnica.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq]	Superficie Fondiaria [mq]
CA14 espansione	20.864	16.300

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali  
 - Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali  
 -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.
- P.E.C. nell'ambito evidenziato nei quali sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree pubbliche da destinarsi a verde e parcheggio pubblico nel rispetto di uno standard parziale di 15 mq/ab così suddiviso:
  - per verde pubblico 12,5 mq/ab
  - per parcheggio pubblico 2,5 mq/ab
  - considerando n° 1 abitante = 90 mc di cubatura residenziale

*Al PEC individuato cartograficamente sulla Tav.3) “ Concentrico Bobore Borgonuovo” con il simbolo ∅ (identificato catastalmente al foglio 14 mappali 263,264,265,266,267,268,587) viene attribuita una capacità edificatoria supplementare pari a 700,00mc. Per tenere in debito conto la presenza della rete ecologica, come da indicazioni dell'ARPA Piemonte, si prescrive che parte dell'area verde pubblica del PEC venga realizzata nella porzione sud, sud-est del lotto in continuità con l'area boscata*

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq]	Superficie Fondiaria [mq]
CA15 espansione	39.600	34.301

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,00 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CA16 completamento	28.277	25.127

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

Norme particolari per la tutela del crinale della collina.

Oltre al rispetto dell'altezza massima fuori terra, per gli edifici posti in prossimità del crinale della collina, il colmo non deve superare in altezza i 2 mt. al di sopra della quota altimetrica del crinale. La quota altimetrica del crinale deve essere misurata in corrispondenza dell'edificio, se il crinale non ha andamento orizzontale si deve fare riferimento all'altezza media.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq]	Superficie Fondiaria [mq]
CA17 espansione	38.392	24.360

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.
-

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq]	Superficie Fondiaria [mq]
CA18 espansione	63.527	51.740

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

Non potranno essere previsti nuovi accessi sulla SP50, servirsi degli accessi esistenti. È concesso un solo nuovo accesso a servizio delle aree previste a standard per parcheggio e verde e dell'area edificabile retrostante; tale accesso dovrà essere posizionato frontalmente all'innesto della SP50 per Castellinaldo.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CA20 completamento	8.730	7.810

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Distanza da rii Vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CA21 completamento	<u>29.907</u>	<u>22.157</u>

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 8,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Distanza da rii vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: S.C.I.A., Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 comma 4 Legge Regionale 56/77 e s.m.i.

Le aree residenziali di origine rurale definite CAR sono così normate:

Destinazioni ammesse:

- Residenza civile
- Residenza rurale
- Locali per il commercio al minuto

Locali per artigianato di servizio legati all'attività agricola, di riparazione meccanica, installazione impianti, laboratori di analisi chimica e simili da effettuarsi anche tramite il cambio di destinazione d'uso di edifici agricoli.

Impianti commerciali e produttivi, legati alla trasformazione ed alla commercializzazione di prodotti agricoli derivanti da fondi singoli, associati e cooperative, quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria), locali di esposizione e vendita dei prodotti agricoli.

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. -Aree residenziali –

Fa parte integrante della presente normativa la relazione geologico-tecnica che puntualizza per ogni ambito le prescrizioni geologico-tecniche e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento edilizio.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CAR1 satura	10.836	10.836

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq per interventi di completamento e/o sostituzione
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

L'area CAR1 è classificata come Area di Centro Abitato di vecchio impianto e pertanto ogni intervento in essa realizzabile sia di recupero dell'esistente che di nuova edificazione dovrà rispettare le caratteristiche architettoniche del Centro Storico specificate all'art. 5.1. "CARATTERISTICHE EDIFICATORIE".

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq]	Superficie Fondiaria [mq]
CAR2 completamento	24.456	23.280

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

L'area CAR2 è classificata come Area di Centro Abitato di vecchio impianto e pertanto ogni intervento in essa realizzabile sia di recupero dell'esistente che di nuova edificazione dovrà rispettare le caratteristiche architettoniche del Centro Storico specificate all'art. 5.1. "CARATTERISTICHE EDIFICATORIE".

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CAR3 completamento	38.905	38.905

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

Per gli ambiti territoriali ricadenti nella Classe IIIB vedasi relazione geologico-tecnica.

L'area CAR3 è classificata come Area di Centro Abitato di vecchio impianto e pertanto ogni intervento in essa realizzabile sia di recupero dell'esistente che di nuova edificazione dovrà rispettare le caratteristiche architettoniche del Centro Storico specificate all'art. 5.1. "CARATTERISTICHE EDIFICATORIE".

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CAR4 satura	15.000	15.000

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq per interventi di completamento e/o sostituzione
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie

#### lotto CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

Per gli ambiti territoriali ricadenti nella Classe IIIB vedasi relazione geologico-tecnica. L'area CAR4 è classificata come Area di Centro Abitato di vecchio impianto e pertanto ogni intervento in essa realizzabile sia di recupero dell'esistente che di nuova edificazione dovrà rispettare le caratteristiche architettoniche del Centro Storico specificate all'art. 5.1. "CARATTERISTICHE EDIFICATORIE".

Norme particolari di carattere geologico.

Scheda per la realizzazione di un magazzino rimessa agricola individuato in cartografia con la lettera (b). .

- .Constatato il basso livello di pericolosità del mappale 341 (parte ubicato in area CAR4 e in parte in area agricola)
- Vista la definizione data dalla Circolare PGR n. 7/LAP - 1996, punto 7.3 N.t.E. nei riguardi dell'adeguamento igienico funzionale;
- Vista . la Delibera, pubblica sul BUR n. 33 del 20.08.09 riportante chiarimenti riguardo il carico antropico; si ritiene compatibile limitatamente all'area del mappale 341 la seguente norma.

Interventi consentiti: realizzazione di un magazzino rimessa agricola necessaria per l'attività già in atto svolta dai proprietari. La struttura dovrà avere dimensioni contenute e non superare la superficie coperta di mq 120.

Prescrizioni per la nuova edificazione: la realizzazione del fabbricato a servizio dell'attività agricola in atto dovrà essere preceduta dall'espletamento di una relazione geologico tecnica che dovrà analizzare e illustrare quanto segue:

- planimetria di dettaglio dell'area di intervento estesa ad un intorno significativo
- inquadramento geologico e geomorfologico, attraverso elaborati cartografici e descrittivi
- indagini geognostiche che consentano di definire, attraverso la determinazione delle caratteristiche meccaniche del terreno, la scelta di adeguate tipologie di fondazione.
- Eventuali elaborati relativi a prove geognostiche in sito.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CAR5 completamento	12.692	9.264

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq]	Superficie Fondiaria [mq]
CAR6 completamento	12.000	12.000

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CAR7 completamento	27.450	23.500

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

#### NORME PARTICOLARI

Sul fabbricato individuato con la lettera "X" è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione anche con altra impronta purché non vengano aumentati il numero dei piani, né la volumetria esistente.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq]	Superficie Fondiaria [mq]
CAR8 satura	4.000	4.000

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq per interventi di completamento e/o sostituzione
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CAR9 satura	6.500	6.500

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq per interventi di completamento e/o sostituzione
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

L'area CAR9 è classificata come Area di Centro Abitato di vecchio impianto e pertanto ogni intervento in essa realizzabile sia di recupero dell'esistente che di nuova edificazione dovrà rispettare le caratteristiche architettoniche del Centro Storico specificate all'art. 5.1. "CARATTERISTICHE EDIFICATORIE".

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CAR10 completamento	6.000	6.000

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto visualizzate in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde 20 % superficie lotto

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

L'area CAR10 è classificata come Area di Centro Abitato di vecchio impianto e pertanto ogni intervento in essa realizzabile sia di recupero dell'esistente che di nuova edificazione dovrà rispettare le caratteristiche architettoniche del Centro Storico specificate all'art. 5.1. "CARATTERISTICHE EDIFICATORIE".

#### 5.4. - Norme particolari per le aree residenziali CA -CAR

In queste aree sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente a sensi D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e art.13 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

a) Tutti i volumi legittimamente esistenti con esclusione di quelli relativi a tettoie realizzate con strutture leggere in acciaio, in deroga all'indice di edificabilità, sono recuperabili ai fini abitativi: l'intervento di recupero dei volumi non consente l'incremento una-tantum di cui al successivo punto b). I volumi esistenti sono recuperabili esclusivamente sul loro lotto di pertinenza indipendentemente da frazionamenti, accorpamenti o passaggi di proprietà.

b) Per tutti i fabbricati a destinazione residenziale esistenti in deroga all'indice fondiario è comunque ammesso in un'unica soluzione un incremento di volume del 20% della volumetria residenziale preesistente per ogni unità abitativa per il miglioramento delle condizioni igieniche e distributive

o per la costruzione di bassi fabbricati. Contestualmente alla richiesta di Permesso di costruire o alla presentazione di S.C.I.A. deve essere presentato atto sostitutivo di notorietà con il quale richiedente attesti che il fabbricato oggetto dell'intervento non ha mai usufruito in passato di tale "norma particolare". Si deroga dall'indice fondiario anche nel caso in cui nelle operazioni di ristrutturazione edilizia sia richiesto un adeguamento delle quote per il raggiungimento dell'altezza igienica fissata in mt 2,70 da contenere comunque entro il limite di escursione di mt 1,00 di altezza del fabbricato. Per i fabbricati in cui si interviene con operazioni di ristrutturazione, in casi di particolare fatiscenza (attestata con perizia tecnica che stabilisca l'impossibilità di procedere al recupero) o nel caso di intervento con Piani di recupero di cui all'art. 41bis L.R. 56/77 e s.m.i., è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione purché non vengano aumentati né il numero dei piani, né la volumetria e venga mantenuta l'impronta del fabbricato fatte salve eventuali prescrizioni migliorative della viabilità previa approvazione della Giunta Comunale su parere dell'Ufficio Tecnico. La costruzione di bassi fabbricati potrà essere effettuata nel rispetto della superficie copribile prevista nella zona e nel rispetto dell'indice di edificabilità fatto salvo solo per l'indice volumetrico, l'incremento "una tantum".

Dovranno essere rispettati comunque i seguenti parametri.

distanza dai confini	3,00 mt. o a confine
distanza da fabbricati latitanti	5,00 mt. o in aderenza
distanza dal fabbricato principale	5,00 mt o in aderenza
altezza massima	3,00 mt.

dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale e adesso integrarsi architettonicamente; non è ammesso l'uso di box prefabbricati di qualsiasi tipo.

Le sopraelevazioni e gli ampliamenti di fabbricati esistenti, ove ammesso dalle norme generali, possono avvenire anche in deroga alle distanze dalle strade, purché avvengano rispettando gli allineamenti del fabbricato oggetto dell'intervento.

Nel Centro Abitato sono altresì ammessi i seguenti interventi: Interventi di ristrutturazione ed ampliamento saranno concessi agli edifici ospitanti attività produttive, funzionanti e non nocive ed inquinanti, di carattere artigianale, commerciale, direzionale e agricolo.

Per le attività artigianali, commerciali, direzionali sono ammessi ampliamenti anche non contigui (in un'unica soluzione) in misura non superiore al 50% della superficie coperta o di calpestio con un massimo ammesso di 200 mq. In ogni caso il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà interessata dall'edificazione.

Eventuali cambiamenti di tipologia di attività produttiva devono essere preventivamente autorizzati dal Comune. Sono comunque sempre da intendersi escluse attività di tipo nocivo o molesto in contrasto con la normativa del Centro Abitato.

Nel caso di rilocalizzazione degli impianti produttivi così come previsto all'art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i. il connesso riuso degli immobili dismessi può avvenire a mezzo di piani esecutivi di cui all'art. 43 della citata Legge Regionale nel rispetto dei parametri urbanistici delle rispettive zone.

- Per le attività agricole esistenti sono ammessi ampliamenti anche non contigui in misura non superiore al 30% della superficie coperta complessiva e comunque non superiore a 200 mq., purché il rapporto di copertura non ecceda il 33% dell'area interessata dall'edificazione. Gli ampliamenti non sono ammessi per stalle ed allevamenti di qualunque tipo e per ogni altro insediamento nocivo e/o molesto incompatibile con la destinazione residenziale. In entrambi i casi non sono ammessi accorpamenti di terreni non adiacenti e gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle distanze e altezze imposte nelle singole schede.

#### 5.5. - Caratteristiche architettoniche

Nelle aree di Centro Abitato salvo diversa indicazione alle singole schede per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o per nuove costruzioni dovranno essere rispettate le seguenti tipologie architettoniche cioè i manti di copertura dovranno essere in coppi alla piemontese o in tegole laterizio tipo portoghesi; i serramenti esterni con persiane, le facciate dovranno essere o in intonaco con frattazzo alla piemontese, o in paramano con mattoni vecchi di recupero o di tipo antichizzato. Il colore esterno degli edifici sarà concordato con l'Ufficio Tecnico presso il quale è reperibile la campionatura di colori ammissibili. Ogni intervento edificatorio è insindacabilmente soggetto al giudizio di ornato espresso dalla Commissione Edilizia.

#### 5.6. - Aree a verde privato

Queste hanno la sola finalità di integrare gli insediamenti esistenti ed in esse l'unico intervento ammesso è la realizzazione di giardini e/o di orti privati e non hanno alcuna capacità edificatoria propria. I fabbricati esistenti in questi ambiti potranno essere oggetto di operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamenti e cambi di destinazione d'uso.

#### 5.7. - Area agricola di tutela per futuro ampliamento del Centro Abitato

Tali aree definite planimetricamente con apposita simbologia sono congelate allo stato attuale. Interventi edificatori opportunamente normati potranno effettuarsi solo in seguito alla redazione di un aggiornamento al presente strumento urbanistico.

I fabbricati esistenti in questi ambiti potranno essere oggetto di operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamenti e cambi di destinazione d'uso.

## CAPO V bis

### INDIRIZZI PER LA QUALITA' PAESAGGISTICA DEGLI INSEDIAMENTI

Negli interventi di nuova costruzione o adattamento di quelli già esistenti, si dovranno prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili, in particolare in riferimento alla certificazione energetica degli edifici, all'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici e alla prestazione energetica degli impianti di riscaldamento e raffrescamento; nel rispetto delle vigenti normative. *Per l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici, fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici*

Negli interventi di nuova costruzione o adattamento di quelli già esistenti si richiede di limitare al massimo l'immissione di acque meteoriche nella pubblica fognatura privilegiando il riutilizzo delle acque oppure lo smaltimento in ricettori naturali.

Per le finalità di risparmio idrico si suggerisce il riutilizzo delle acque meteoriche e l'utilizzo, per tutti gli usi compatibili, di acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.

Per ridurre l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti si consiglia, per cortili, marciapiedi e parcheggi, di adottare pavimentazioni permeabili e di ridurre l'uso di manti bituminosi alle sole zone con maggior frequenza di passaggio.

Dovranno essere limitati tutti gli interventi che comportano una eccessiva impermeabilizzazione del suolo. Negli interventi di nuova costruzione, nelle superfici libere di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale ed assimilate, commerciale e terziario, non dovrà essere superato un indice di impermeabilizzazione pari al 50%.

*Prevedere di dotare gli interventi edilizi di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche di carattere tecnico e/o con la presenza di falda acquifera superficiale, di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili etc...*

*Prevedere per tutti gli interventi di nuova urbanizzazione la presenza di reti fognarie separate (una per le acque reflue derivanti dal dilavamento delle superfici scolanti) e inoltre, ove tecnicamente fattibile, prevedere reti duali di adduzione (art. 14 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 canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica.*

*Per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, 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.*

*Per le aree a verde, utilizzare specie autoctone, escludendo quindi le specie alloctone, sia invasive (D.G.R. n.24-9076 del 27 Maggio 2019 Aggiornamento elenchi )Black list) delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte approvati con DGR 23-2975/169 e approvazione del documento “ Linee guida per la gestione e il controllo delle specie esotiche vegetali nell’ambito di cantieri con movimenti terra e interventi di recupero e ripristino ambientale”) che non. 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. Prevedere la realizzazione di quinte arboree arbustive in caso di nuovi edifici che si interfacciano con ambiti agricoli integri.*

*In sede di progettazione 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, nonché condurre una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibile impatti con l’avifauna e , nel caso, prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica.*

*In sede di progettazione, prendere in considerazione, ove opportuno, i contenuti del D.P.C.M. del 5/12/1997 “ Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”*

*Per le fasi di cantiere, adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto/suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l’inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con il territorio.*

*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, DCR 19 Aprile 2016, n.140-14161 e il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Speciali, DCR 16 Gennaio 2018, n.253-2215, e prevedere misure volte conseguire il rispetto degli obiettivi previsti dalla normativa vigente in materia di rifiuti. Si ricorda a tal proposito di prevedere la localizzazione di punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni dei rifiuti urbani, quali ad esempio isole interraste, contenitori posizionati a livello del suolo stradale, etc, (al fine di favorire i servizi domiciliarizzati – internalizzati od esternalizzati di raccolta differenziata) nonché prevedere eventuali infrastrutture di servizio funzionali all’organizzazione del sistema integrato di raccolta differenziata dei rifiuti urbani, quali ad esempio centro di raccolta comunali e intercomunali, centri di raccolta semplificati etc.*

*Per ogni intervento edilizio dovrà essere garantita la compatibilità con il Piano di Gestione del Distretto Idrografico del fiume Po. Riesame e aggiornamento al 2015 per il ciclo di pianificazione 2015-2021, con il Piano di Tutela delle Acque della Regione Piemonte, con il Piano Stralcio per l’Assetto idrogeologico (PAI), annessa Deliberazione n.8 del 21.12.2010 del Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino del Fiume Po e Piano di Gestione del Rischio Alluvione, D.Lgs 29.11.2003, n.387 e s.m.i. e D.M 10.09.2010.*

*Per salvaguardare le risorse ambientali si dispone che, per ogni intervento, vengano rispettate le seguenti condizioni / indicazioni:*

- *L’impossibilità di individuare aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D.lgs. 387/03)*
- *Non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;*
- *L’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;*
  - *Necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del D.P.G.R. 29/07/2003 n.10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi – si specifica che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/r E s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione*
  - *L'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e pertanto non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.*

## **CAPO VI**

### **AREE MISTE TERZIARIO - RESIDENZIALI**

#### **TR1 - TR2 - TR3**

Nelle aree di tipo TR sono ammesse le destinazioni commerciale, turistico ricettiva e residenziale realizzate secondo specifiche prescrizioni previste dalle schede di zona.

La destinazione residenziale non può superare il 50% della volumetria complessiva ammessa.

Fino alla adozione della Variante specifica di adeguamento alla Legge Reg. 28/99 sono vigenti le norme sostitutive dell'allegato A della D.C.R. n° 59-10831 in data 24/03/2006.

*Per la realizzazione di tutti gli interventi relativi nelle aree miste terziario-residenziali deve essere rispettato il seguente CAPO V bis "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti e norme per la tutela delle risorse ambientali"*

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq]	Superficie Fondiaria [mq]
TR1 completamento	21.720	17.420

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,50 mc./mq. di cui al max il 50% può essere destinato ad uso residenziale
- Altezza massima fuori terra 9,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 3
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato vedi art. 4.3. delle presenti NTA
- Area a verde
  - insediamenti commerciali 50 mq/100 mq superficie utile lorda (S.U.L. art. 2.8.6. delle presenti NTA)
  - insediamenti turistico ricettivi 10 mq/fruitore
  - insediamenti residenziali 12,50 mq/ab.
- Strade interne - larghezza vedi art. 3.2. comma 1 delle presenti NTA

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq]	Superficie Fondiaria [mq]
TR2 completamento	26.205	26.205

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,20 mc./mq. di cui al max il 50% può essere destinato ad uso residenziale
- Altezza massima fuori terra 9,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 3
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato vedi art. 4.3. delle presenti NTA
- Area a verde
  - insediamenti commerciali 50 mq/100 mq superficie utile lorda (S.U.L. art 2.8.6. delle presenti NTA)
  - insediamenti turistico ricettivi 10 mq/fruttore
  - insediamenti residenziali 12,50 mq/ab.
- Strade interne - larghezza vedi art. 3.2. comma 1 delle presenti NTA

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq]	Superficie Fondiaria [mq]
TR3 completamento	17.000	14.000

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,50 mc./mq. di cui al max il 50% può essere destinato ad uso residenziale
- Altezza massima fuori terra 9,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 3
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato vedi art. 4.3. delle presenti NTA
- Area a verde
  - insediamenti commerciali 50 mq/100 mq superficie utile lorda (S.U.L. art. 2.8.6. delle presenti NTA)
  - insediamenti turistico ricettivi 10 mq/fruitore
  - insediamenti residenziali 12,50 mq/ab.
- Strade interne - larghezza vedi art. 3.2. comma 1 delle presenti NTA

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

## CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

La tipologia architettonica deve essere di tipo residenziale con assoluto divieto di strutture prefabbricate.

Le facciate dovranno essere eseguite con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata a massello o in cemento.

I tetti dovranno essere realizzati o in coppi o in tegole laterizie tipo portoghesi. E' vietato l'utilizzo di tegole in cemento anche se colorate.

I colori esterni dovranno essere concordati con l'Ufficio Tecnico presso il quale è reperibile la campionatura di colori ammessi.

## CAPO VII

### AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

#### CD1 - CD11

Sono suddivise in aree relative compromesse, di nuovo impianto a permesso di costruire – S.C.I.A. e di nuovo impianto con obbligo di P.E.C. ed aree di pertinenza di impianti isolati che si confermano nella loro ubicazione. Sono destinate prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale e di piccola industria; in esse sono ammessi in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 5/12/1977 n°56, i seguenti interventi:

- a) costruzione e/o ampliamento di impianti industriali
- b) costruzione di laboratori artigianali
- c) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso
- d) costruzione di uffici e servizi annessi agli impianti produttivi
- e) costruzione di una unità abitativa per il titolare e una per il personale addetto alla sorveglianza (sup. abitabile netta mq.120,00 massimi per unità)
- f) costruzione e insediamento di attività commerciali limitatamente alla commercializzazione dei prodotti degli impianti artigianali-industriali insediati nell'area e di quelli strettamente connessi.

La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione e non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato. Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10/5/76 n° 319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento". E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità, ed igiene. La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità ed igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni pari al 10% della superficie fondiaria per le aree di completamento e gli impianti isolati e pari al 20% superficie territoriale per le aree soggette a P.E.C.. Nel caso di insediamento di attività commerciali al minuto (esercizi di vicinato) ad integrazione della attività produttiva dovranno essere individuate le opportune aree a parcheggio previste al punto 3 dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i..

#### Caratteristiche architettoniche

Nelle aree artigianali ed industriali devono essere rispettate le seguenti caratteristiche architettoniche:

- copertura in lamiera di colore rosso scuro tipo mattone
- le pareti perimetrali potranno essere realizzate in blocchetti tipo Leca a vista o tinteggiati
- se sono realizzate in pannelli prefabbricati questi dovranno essere stuccati nei giunti e tinteggiati con colori coprenti che saranno concordati con l'Ufficio Tecnico presso il quale sarà reperibile la campionatura ammissibile sulla base di uno studio unitario del colore esteso a tutta l'area artigianale ed industriale.

## Edifici ad uso civile abitazione esistenti in Aree a destinazione produttiva

Tali edifici, fatta salva la normativa generale per le aree di tipo produttivo in ordine a distanze, possono essere autorizzati a:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia;
- d) sostituzione;
- e) ampliamento nella misura del 40% della superficie abitabile preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche con minimo comunque ammesso di 75 mc e massimo ammissibile di 150 mc per ogni unità abitativa.

La sostituzione potrà essere autorizzata solo in caso di accertata e documentata fatiscenza dell'immobile e sarà realizzata nel rispetto della superficie coperta esistente e della volumetria esistente fatti salvi minimi incrementi di volumetria conseguenti alla modifica delle quote di imposta minima dagli orizzontamenti dei piani stabilite in mt 2,70 ed in ogni caso l'aumento di altezza dell'edificio non deve superare 90 cm..

*Per la realizzazione di tutti gli interventi nelle aree artigianali ed industriali deve essere rispettato il seguente CAPO V bis "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti e norme per la tutela delle risorse ambientali"*

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CD1 satura	56.360	47.900

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima 10,00 mt.  
(salvo infrastrutture tecnologiche)
- Distanza da strade 10,00 mt. salvo maggior distanze per fasce di rispetto
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Distanza da torrente vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 10 mq./100 mq. superficie di calpestio (non meno di 10 mq./add.)
- Area a verde 5 % superficie lotto
- Piantumazione alberi di alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto

Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

#### NORME PARTICOLARI

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

Per gli ambiti territoriali ricadenti nella Classe IIIB vedasi relazione geologico-tecnica e parere ARPA così integrato:

la porzione di area CD1 tra il torrente e la Strada Statale visualizzata in cartografia in classe IIIb3 è invece classata nella IIIb4 con inibizione di ogni nuova edificazione.

Viste le valutazioni espresse nelle analisi idrauliche allegate al progetto definitivo di Piano (D.C. n°12/2004) allorquando risultino tutte realizzate le opere di difesa del torrente, in sede di revisione dello strumento urbanistico, verrà nuovamente valutata e conseguentemente classata l'area in oggetto previo ulteriore parere ARPA.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CD2 completamento	7.700	6.900

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima 10,00 mt.  
(salvo infrastrutture tecnologiche)
- Distanza da strade 10,00 mt. salvo maggior distanze per fasce di rispetto
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt. o in aderenza
- Distanza da torrente vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 10 mq./100 mq. superficie di calpestio (non meno di 10 mq./add.)
- Area a verde 10 % superficie lotto
- Piantumazione alberi di alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto

Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

#### NORME PARTICOLARI

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. pari al 10% della superficie fondiaria.

Per gli ambiti territoriali ricadenti nella Classe IIIB vedasi relazione geologico-tecnica.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CD3	24.300 <b>27.002</b>	

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima 10,00 mt.  
(salvo infrastrutture tecnologiche)
- Distanza da strade 10,00 mt. salvo maggior distanze per fasce di rispetto
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 10 mq./100 mq. superficie di calpestio (non meno di 10 mq./add.)
- Area a verde 10 % superficie lotto
- Piantumazione alberi di alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto

Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

#### NORME PARTICOLARI

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. pari al 10% della superficie fondiaria.

Fatto salvo che non sono ammessi nuovi accessi diretti alla Strada Provinciale, i permessi di costruire sono subordinati alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte dei richiedenti che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione di una terza corsia da realizzarsi nel tratto A - B - indicato in cartografia entro la fascia individuata in piano della lunghezza complessiva di mt 180. Tale corsia debitamente illuminata dovrà essere preventivamente concordata ed autorizzata dalla Ripartizione Tecnica della Amministrazione Provinciale.

**Per la porzione di area produttiva prevista in ampliamento con la variante parziale n.3 (2024) valgono le seguenti norme:**

- **la porzione di area produttiva con la relativa costruzione del capannone in ampliamento all'esistente dovrebbe preferibilmente configurarsi con Area produttiva ecologicamente attrezzata (Apea) di cui al D.Lgs 112/1998 e all'art. 3 della LR 34/2004.**
- **deve essere assicurato un idoneo recapito delle acque derivanti dal dilavamento delle superfici scolanti (di origine meteorica e non), considerando quanto previsto dall'art. 113 comma 4 del D.lgs 152/06 e s.m.i. Deve essere previsto, qualora necessario, un appropriato trattamento delle acque di dilavamento meteorico sulle nuove superfici impermeabilizzate.**
- **Viene espressamente negata la possibilità di aprire nuovi accessi sulla SP257**

**Per la porzione di area produttiva prevista in ampliamento con la variante parziale n.3 (2024) risulta necessaria la realizzazione delle opere compensative seguenti, elencate sinteticamente e non esaustivamente, da realizzarsi in sede di convenzionamento con l'Amministrazione comunale, previo parere dei competenti enti sovracomunali:**

- **interventi di costituzione e valorizzazione di formazioni arboreo-arbustive lineari**
- **opere di miglioramento boschivo;**

- **contenimento di specie vegetali esotiche e infestanti;**
- **ripristino fasce fluviali;**
- **eventuali opere di difesa spondale**

**con conseguente miglioramento della funzionalità dei corridoi ecologici presenti sull'asta del Torrente Bobore tra la zona di intervento e il confine con il Comune di Corneliano e il centro abitato della frazione Bobore a Nord oppure sulle aree a valenza ambientale previste al Capo X delle NTA.**

**L'ampliamento previsto con la variante parziale n.3 (2024) risulta essere espressamente revocabile nel caso non sia stato dato inizio dei lavori ai sensi dell'articolo 49 comma 5 della L.R.56/77 entro tre anni dall'approvazione del progetto definitivo della stessa variante parziale ,**

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CD4 impianto isolato	17.000	16.000

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima 10,00 mt.  
(salvo infrastrutture tecnologiche)
- Distanza da strade 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Distanza da rii vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 10 mq./100 mq. superficie di calpestio  
(non meno di 10 mq./add.)
- Area a verde 10 % superficie lotto
- Piantumazione alberi di alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto

Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

#### NORME PARTICOLARI

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. pari al 10% della superficie fondiaria.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CD5 impianto isolato	9.800	8.800

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima 10,00 mt.  
(salvo infrastrutture tecnologiche)
- Distanza da strade 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt. o in aderenza
- Area a parcheggio privato 10 mq./100 mq. superficie di calpestio  
(non meno di 10 mq./add.)
- Area a verde 10 % superficie lotto
- Piantumazione alberi di alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto

Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

#### NORME PARTICOLARI

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. pari al 10% della superficie fondiaria.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CD6 impianto isolato	2.080	1.900

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima 10,00 mt.  
(salvo infrastrutture tecnologiche)
- Distanza da strade 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Distanza da rii vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 10 mq./100 mq. superficie di calpestio  
(non meno di 10 mq./add.)
- Area a verde 10 % superficie lotto
- Piantumazione alberi di alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto

Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

#### NORME PARTICOLARI

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. pari al 10% della superficie fondiaria.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CD7 completamento	16.400	14.500

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima 10,00 mt.  
(salvo infrastrutture tecnologiche)
- Distanza da strade 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o a cortina
- Distanza da rii vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 10 mq./100 mq. superficie di calpestio  
(non meno di 10 mq./add.)
- Area a verde 10 % superficie lotto
- Piantumazione alberi di alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto

Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

#### NORME PARTICOLARI

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. pari al 10% della superficie fondiaria; questa area deve essere reperita all'interno della perimetrazione dell'area.

Parte dell'area ricade in zona IIIB<sub>3</sub> : vedasi norme geologico-tecniche

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CD8 completamento	15.600	14.000

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima 10,00 mt.  
(salvo infrastrutture tecnologiche)
- Distanza da strade 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Distanza da rii vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 10 mq./100 mq. superficie di calpestio  
(non meno di 10 mq./add.)
- Area a verde 10 % superficie lotto
- Piantumazione alberi di alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto

Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

#### NORME PARTICOLARI

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. pari al 10% della superficie fondiaria.

Parte dell'area ricade in zona IIIB<sub>3</sub>: vedasi norme geologico-tecniche

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq]	Superficie Fondiaria [mq]
CD9 impianto isolato	3.000	2.700

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima 10,00 mt.  
(salvo infrastrutture tecnologiche)
- Distanza da strade 10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt. o in aderenza
- Distanza da rii vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 10 mq./100 mq. superficie di calpestio (non meno di 10 mq./add.)
- Area a verde 10 % superficie lotto
- Piantumazione alberi di alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto

Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

#### NORME PARTICOLARI

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. pari al 10% della superficie fondiaria.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq]	Superficie Fondiaria [mq]
CD10 completamento	4.800	3.858

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima 10,00 mt.  
(salvo infrastrutture tecnologiche)
- Distanza da strade 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o a cortina
- Distanza da rii vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 10 mq./100 mq. superficie di calpestio  
(non meno di 10 mq./add.)
- Area a verde 10 % superficie lotto
- Piantumazione alberi di alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto

Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

#### NORME PARTICOLARI

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. pari al 10% della superficie fondiaria.

AREA NORMATIVA	Superficie territoriale [mq ]	Superficie Fondiaria [mq ]
CD11 completamento	2.600	2.000

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima 10,00 mt.  
(salvo infrastrutture tecnologiche)
- Distanza da strade 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- Distanza da rii vedi relazione geologico-tecnica
- Area a parcheggio privato 10 mq./100 mq. superficie di calpestio  
(non meno di 10 mq./add.)
- Area a verde 10 % superficie lotto
- Piantumazione alberi di alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto

Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

#### NORME PARTICOLARI

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. pari al 10% della superficie fondiaria.

Parte dell'area ricade in zona IIIB<sub>3</sub> : vedasi norme geologico-tecniche

### 7.1. - Area agricola di tutela per futuro ampliamento delle aree industriali - artigianali

Tali aree definite planimetricamente con apposita simbologia sono congelate allo stato attuale. Interventi edificatori opportunamente normati potranno effettuarsi solo in seguito alla redazione di un aggiornamento al presente strumento urbanistico. I fabbricati esistenti in questi ambiti potranno essere oggetto di operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamenti e cambi di destinazione d'uso.

## CAPO VIII

### AREE AGRICOLE

*Per la realizzazione di tutti gli interventi relativi nelle aree agricole deve essere rispettato il seguente CAPO V bis "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti e norme per la tutela delle risorse ambientali"*

#### 8.1. -Generalità

Nelle aree destinate ad attività agricole (a sensi art. 25 L.R. 05/12/1977 n° 56 e modifiche ed integrazioni apportate dalla L.R. 20/05/1980 n° 50) obiettivo prioritario è la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive tenendo conto della fertilità dei terreni, dell'entità delle aziende agricole esistenti, dell'accorpamento dei terreni, della irrigazione, dei nuclei frazionali rurali esistenti, con lo scopo di salvaguardare all'uso agricolo i più fertili terreni del territorio comunale.

I permessi di costruire per l'edificazione delle residenze rurali e attrezzature agricole sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 09/05/1975 n° 153 e 10/05/1976 n°352 e della Legge Regionale 08/08/1997 n°49, anche quali soci di cooperative; ai sensi della Circolare P.G.R. 13/7/98 n° 10/AGA punto B), la qualifica è accertata dalla Commissione Consultiva Comunale.
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale, part-time ai sensi del penultimo ed ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12 Ottobre 1978 n° 63 e successive modifiche ed integrazioni, che hanno residenza e domicilio nella sede dell'azienda interessata e che abbiano la disponibilità del terreno necessario per minime 150 giornate lavorative calcolate secondo lo schema regionale e che coltivino in proprio senza salariati e con il solo aiuto dei familiari. La qualifica viene accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura. Per le residenze, gli imprenditori agricoli non a titolo principale possono intervenire sul patrimonio edilizio esistente tramite operazioni di ristrutturazione ed ampliamento. Gli interventi ammissibili sono i seguenti:
  - recupero degli edifici esistenti anche mediante la trasformazione d'uso dei rustici (portici e fienili) nel rispetto degli indici edificatori previsti per le aree agricole di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni
  - ampliamento di residenze esistenti nel rispetto delle norme generali per le aree agricole.

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

Nelle aree agricole sono consentiti i seguenti interventi più dettagliatamente descritti alle pagine seguenti:

A) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione di tutti gli

- edifici esistenti nelle aree agricole;
- B) costruzione residenze rurali legate alla conduzione del fondo agricolo strettamente necessario al nucleo familiare;
  - C) ampliamento delle residenze agricole anche tramite il recupero dei rustici esistenti (anche mediante ampliamento, demolizione e ricostruzione), nel rispetto degli indici edificatori

- previsti per le aree agricole di cui all'art. 25 della L.R. 56/77;
- D) costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini deposito attrezzature e derrate agricole, strutture ed attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, necessarie alla conduzione del fondo;
- E) costruzione di impianti commerciali e produttivi legati alla trasformazione di prodotti agricoli derivanti da fondi singoli, associati e cooperative, quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria), locali di esposizione e vendita dei prodotti agricoli;
- F) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole con esclusione dei capannoni;
- G) ampliamento massimo del 40% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G.C. per ogni edificio ad uso civile abitazione, da rilasciarsi anche in deroga all'indice agricolo esistente, con minimo ammesso di 25 mq., di superficie utile e massimo ammissibile di mq. 50;
- H) costruzione di piccoli locali per ricovero attrezzature agricole;
- I) cambiamento di destinazione d'uso previsto dall'art. 25 L.R. 56/77 comma 10 e successive modifiche ed integrazioni;
- L) riutilizzo di edifici rurali esistenti da destinarsi ad agriturismo nel rispetto della L.R. 23/03/1995 n° 38;
- M) interventi di protezione, sistemazione, risanamento, rii e strade locali.
- N) norme particolari di carattere geologico per la realizzazione di una cella frigorifero in Località Socco / Cascina San Martino

## 8.2. - Caratteristiche edificatorie generali per interventi in area agricola (ad esclusione dei nuclei frazionali rurali diversamente normati)

### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE GENERALI PER INTERVENTI IN AREA AGRICOLA (ad esclusione dei nuclei frazionali rurali diversamente normati)

- distanza dai confini		5,00 mt. o a confine
- distanza da strade vicinali		10,00 mt.
- distanza da strade comunali e provinciali		20,00 mt.
- distanza da strade statali		30,00 mt.
- distanza da autostrade		60,00 mt.
- distanza di laghi		<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <span style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">{</span> <div style="text-align: center;"> <p>vedasi relazione geologico tecnica</p> </div> <span style="font-size: 3em; margin-left: 10px;">}</span> </div>
- distanza da torrenti e fiumi non arginati		
- distanza da torrenti e fiumi arginati		
- distanza da piccoli rii o bealere		
- distanza da fabbricati latistanti		10,00 mt. o in aderenza
- distanza per allevamenti di animali di grossa taglia e per allevamenti di animali di piccola taglia		
a) dal perimetro del Centro Abitato	200,00 mt.	con interposto filtro verde di alberi ad alto fusto
b) dalla casa del conduttore	20,00 mt.	
c) da edifici uso residenza	50,00 mt.	

I piccoli allevamenti per il solo uso e consumo familiare vanno in deroga a tali distanze.

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

## TIPOLOGIA ARCHITETTONICA PER INTERVENTI IN AREA AGRICOLA

Interventi di tipo residenziale. I tetti non potranno avere pendenza superiore al 40% e dovranno essere realizzati in coppi o in tegole laterizie alla portoghese su orditura in legno; i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti nel Centro Storico; i serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane.

I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese" sull'esempio di quelli presenti negli edifici di più antico impianto.

I colori ed i motivi decorativi dovranno essere scelti tra quelli tradizionali tenendo conto delle caratteristiche intrinseche della facciata e dei colori e decorazioni degli edifici adiacenti. Il colore esterno degli edifici sarà concordato con l'Ufficio Tecnico presso il quale sarà reperibile la campionatura dei colori consentiti.

Interventi di tipo produttivo.

Le coperture dovranno essere realizzate o in coppi o in tegole laterizie alla portoghese oppure in lamiera di colore rosso scuro tipo mattone, le pareti perimetrali potranno essere realizzate in blocchetti tipo Leca a vista o tinteggiati; se sono realizzate in pannelli prefabbricati questi dovranno essere stuccati nei giunti e tinteggiati con colori coprenti che saranno concordati con l'Ufficio Tecnico.

### B)-C)-D) - Costruzione di residenze

rurali. Costruzione di

infrastrutture rurali.

Il rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione di nuove opere in funzione della conduzione del fondo o per l'ampliamento delle stesse è subordinato alla presentazione al Responsabile del Procedimento di:

a) piano di sviluppo aziendale che evidenzia:

-colture in atto, rete infrastrutture esistenti, vincoli per la difesa del suolo e la regimazione delle acque, tipologia costruttiva per le nuove costruzioni o per il recupero delle esistenti

b) di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola per una durata di anni 20 e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti: l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del Concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

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

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

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui; per aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso nell'ambito della zona a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune.

In ogni caso le nuove costruzioni destinate a residenze rurali dovranno essere dimensionate in funzione della conduzione del fondo e comunque non potranno essere superiori a mc. 1.500. Gli ampliamenti delle residenze rurali esistenti, attuati mediante il recupero dei rustici, potranno sommare (fra esistente ed ampliamento) non più di 1.500 mc. per azienda. Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire.

Gli indici di densità fondiaria sono i seguenti:

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

#### Caratteristiche edificatorie

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

- rapporto di copertura 30% del lotto
- cubatura massima ammessa per nuove costruzioni 1.500 mc.
- cubatura massima ammessa per ampliamenti (esistente+ampliamento) 1.500 mc.
- indice di fabbricabilità in base a colture in atto o in progetto
- altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche 8,50 mt.

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

La costruzione di impianti produttivi e commerciali legati alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli sarà condizionata alle seguenti norme particolari fatte salve le norme generali:

- rapporto di copertura 30% del lotto
- superficie coperta massima ammessa per ogni intervento 1000 mq.
- altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche 8,50 mt.

F) - Riutilizzo dei fabbricati rurali non più necessari alla conduzione delle aziende agricole (art. 25 punto e) L.R. 56/77 e s.m.i. con esclusione dei capannoni. Nell'arco temporale di validità del P.R.G. sarà ammessa la ristrutturazione edilizia di tipo B con trasformazioni d'uso degli edifici rurali dismessi.

La trasformazione della destinazione d'uso ammessa è:

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

Si prescrive inoltre che ogni intervento di trasformazione d'uso debba mantenere l'unità dell'organismo. Sono pertanto esclusi frazionamenti in più unità abitative disgiunte.

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

agricolo.

G) - Edifici ad uso civile abitazione esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale.

Tali edifici, fatta salva la normativa generale per le aree agricole in ordine alle distanze ed altezze delle presenti NTA possono essere ampliate del 40% della volumetria residenziale alla data di adozione del P.R.G.C. da rilasciarsi anche in deroga all'indice agricolo esistente con minimo ammesso di 25 mq. ed un massimo di 50 mq..

H) - Edifici ad uso ricovero attrezzature agricole

E' ammessa la costruzione di tali edifici purché di dimensioni massime di mq. 25,00 lordi per una altezza esterna massima al colmo di mt. 3,00 e sporgenza massima del cornicione di mt. 0,50. E' concessa la realizzazione di un edificio per ogni fondo non inferiore a mq. 2.000 di superficie territoriale.

Le tipologie architettoniche da rispettare sono le seguenti:

- tetti con struttura in legno a falda inclinata con pendenze comprese tra il 30 ed il 40%
- coperture in coppi
- facciate o in muratura intonacata e successivamente tinteggiata con colori da definirsi con l'Ufficio Tecnico Comunale o in mattoni a vista di colore chiaro
- serramenti esterni in legno o in ferro previa campionatura sia del tipo di serramento che del tipo di colore prescelto
- grate alle finestre in ferro battuto.

I)- E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 25, 10° e 11° comma della L.R. 56/77 e s.m.i..

L) - Riutilizzo di edifici rurali da destinarsi ad agriturismo. E' ammesso il riutilizzo degli edifici di cui sopra nel rispetto:

a) delle disposizioni della L.R. 23/03/95, n° 38 "Disciplina dell'agriturismo" così come specificato all'art. 5 della citata legge;

b) dei limiti di massima edificabilità stabiliti ai commi 12 e 13 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i..

M) - Interventi di protezione, sistemazione, risanamento rii e strade locali. Dovranno essere eseguiti a cura dei fruitori in consorzio con l'Amministrazione Comunale.

N) - Norme particolari di carattere geologico.

Scheda per la realizzazione di una cella frigorifero individuata in cartografia (Tav. 4) con la lettera (a).

- Constatato il basso livello di pericolosità del mappale 341 (parte ubicato in area CAR4 e in parte in area agricola)
- Vista la definizione data dalla Circolare PGR n. 7/LAP - 1996, punto 7.3 N.t.E. nei riguard dell'adeguamento igienico funzionale;
- Vista la ' Delibera, pubblica sul BUR n. 33 del 20.08.09 riportante chiarimenti riguardo il carico antropico; si ritiene compatibile limitatamente all'area del mappale 341 la seguente norma.

Interventi consentiti: realizzazione di una cella frigorifero-magazzino necessaria per l'attività già in atto svolta dai proprietari.

Prescrizioni per la nuova edificazione:

la realizzazione del fabbricato a servizio dell'attività agricola in atto dovrà essere preceduta dall'espletamento di una relazione geologico tecnica che dovrà analizzare e illustrare quanto segue:

- planimetria di dettaglio del, l'area di intervento estesa ad un intorno significativo
- inquadramento geologico e geomorfologico, attraverso elaborati cartografici e descrittivi

- indagini geognostiche che consentano di definire, attraverso la determinazione delle caratteristiche meccaniche del terreno, la scelta di adeguate tipologie di fondazione.
- Eventuali elaborati relativi a prove geognostiche in sito.

## CAPO IX

### ATTIVITA' ESTRATTIVE

#### 9.1. -Zone estrattive.

E' soggetta ad Autorizzazione Regionale l'attività di coltivazione delle cave e delle torbiere a sensi della legge 05/12/1978 n° 69.

Le attività di coltivazione delle cave e delle torbiere autorizzate dalla competente Autorità Regionale ed individuate cartograficamente sono altresì soggette ad Autorizzazione Comunale. L'Amministrazione Comunale - a sensi art. 7 L.R. 69 del 05/12/1978 stabilirà, caso per caso, le prescrizioni concernenti le modalità della coltivazione diretta alla salvaguardia e alla tutela della salubrità della zona circostante, dell'ambiente e del paesaggio, delle condizioni idrogeologiche, con particolare riferimento alla stabilità delle aree interessate e di altri pertinenti interessi generali.

Viene inoltre disposto il versamento di una cauzione relativamente agli interventi atti a garantire il ripristino o la composizione del paesaggio naturale alterato.

- Zone estrattive - impianti in funzione dell'attività estrattiva -Tutte le infrastrutture necessarie alla conduzione degli impianti (anche se ubicate in fascia di rispetto) quali carrelli, nastri trasportatori, silos, servizi ed uffici devono essere del tipo prefabbricato ed autorizzate con provvedimento precario sulla base di una convenzione che regoli modalità di intervento e loro durata.

Il Comune provvederà inoltre a determinare gli oneri di urbanizzazione a carico del coltivatore e alla relativa riscossione.

A sensi del D.L. 22/01/2004 n° 42 sono sottoposti a Vincolo di tutela ambientale secondo i disposti della Legge 29/06/1939 n°1497 i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di Legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933 n° 1775 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di mt. 1,50.

I territori di cui all'art. 1 della Legge 431/85 ora D.L. 22/01/2004 n° 42 sono sottoposti ai vincoli e alle procedure di cui alla predetta Legge.

## CAPO X

### AREA DI ELEVATA VALENZA AMBIENTALE

Sulla tavola di Piano in scala 1/5000 ed in parte sulla tavola di piano in scala 1/2000 è stata individuata, perimetrandola, l'area boschiva e coltiva di elevata valenza ambientale.

Le aree boschive sono inedificabili.

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

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

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

Le aree a destinazione diversa da quella boschiva, rientranti nell'ambito della perimetrazione soggetta a vincolo, sono anch'esse inedificabili eccezion fatta per costruzioni interrate pertinenti all'attività agricola.

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

I fabbricati esistenti in questi ambiti potranno essere oggetto di operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza ampliamenti e cambi di destinazione d'uso.

## CAPO XI

### NORME FINALI E TRANSITORIE

#### 11.1. - Eliminazione barriere architettoniche

In tutti gli edifici pubblici aperti al pubblico, sia esistenti, che di nuova costruzione dovranno essere rispettate le norme contenute nel DPR 27/4/1978 n. 384 e successive, sia per le parti interne che esterne.

Il Funzionario responsabile accerta che nella realizzazione delle opere ed infrastrutture pubbliche sia garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Tali norme dovranno anche essere rispettate negli edifici privati di uso pubblico. Inoltre gli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica dovranno rispettare le prescrizioni tecniche contenute nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 14/6/89 n. 236. Contestualmente alla richiesta di concessioni e autorizzazioni edilizie dovrà essere presentato il progetto relativo ai requisiti di cui al sopraccitato Decreto sia per le parti interne agli edifici che per le parti esterne (compresi i marciapiedi).

11.2. -Qualora si riscontrassero difformità tra le basi cartografiche, vale la situazione evidenziata sulle tavole a scala maggiore.

Qualora si riscontrassero difformità tra la base cartografica e la situazione reale, vale la situazione reale.

Le fasce di rispetto indicate in cartografia relative a strade, cimitero, fiumi e torrenti, ecc. devono, in sede progettuale, essere verificate in sito.

11.3. - A decorrere dalla data di adozione da parte del Consiglio Comunale del presente P.R.G. conservano validità ed efficacia fino alla scadenza stabilita dalle Convenzioni i Piani Esecutivi Convenzionati e i Piani di Recupero già approvati secondo le procedure di Legge.