

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA di CUNEO

COMUNE di CLAVESANA

VARIANTE AL P.R.G.C.

VARIANTE PARZIALE N° 9 - (5° comma art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.)

PROGETTO DEFINITIVO

elaborato:

NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA
- testo integrato -

committente:

COMUNE DI CLAVESANA

inquadramento territoriale

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
A.S.L. CN1

progettista:

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

Data

aggiornamento cartografia	atti amministrativi	n. delibera	adozione	esecutivita'	pubblicazione
	progetto preliminare				
	controdeduzioni				
	progetto definitivo				

NOVEMBRE 2010

INDICE

TITOLO I - PRESCRIZIONI GENERALI.....	4
ART. 1 - FINALITÀ, OBIETTIVI E CRITERI DELLA VARIANTE AL PIANO.....	4
ART. 2 - EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE.....	4
ART. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE:.....	5
ART. 4 - DEFINIZIONI.....	6
ART. 5 - STANDARDS URBANISTICI (ART. 21 E 22 L.R. 56/77 E 50/80.).....	7
 TITOLO II - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.C.....	9
ART. 6 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	9
ART. 7 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.).....	9
ART. 8 - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.).....	9
ART. 9 - PIANI TECNICI DI OPERE ED ATTREZZATURE DI INIZIATIVA PUBBLICA (P.T.E.O.P.).....	9
ART. 10 - PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.).....	10
ART. 11 - PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.).....	10
ART. 12 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.[REC.] D.R.).....	10
ART. 13 - AUTORIZZAZIONE O PERMESSO DI COSTRUIRE.....	10
 TITOLO III - NORME OPERATIVE.....	12
ART. 14 - CLASSIFICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELLE AREE.....	12
ART. 15 - DOCUMENTAZIONE GEOTECNICA INTEGRATIVA AGLI ATTI PROGETTUALI DI ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE E/O CONCESSIONE EDILIZIA.....	13
ART. 16 - NORME PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: - R1 E R1F- A CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DOCUMENTARIO.....	15
ART. 17 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO COMPRESI E NON COMPRESI IN AREA R1.....	17
ART. 18 - NORME PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI - R2- E -R2F- DI COMPLETAMENTO (O RISTRUTTURAZIONE DELL'ESISTENTE).....	17
ART. 19 - NORME PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: -R3F- [R4] NUOVO IMPIANTO.....	19
ART. 20 - NORME PER LE AREE RESIDENZIALI -R4-, -R5- E R5F- A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA.....	20
ART. 21 - NORME PER L'AREA DI COMPLETAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO RESIDENZIALE DI MADONNA DELLA NEVE -R P.P.-.....	20
ART. 22 - NORME PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI NEI LOTTI LIBERI EDIFICABILI -R6-.....	21
ART. 23 - NORME PER LE AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI: P1 ESISTENTI DA CONFERMARE E AMPLIARE.....	22
ART. 24 - NORME PER GLI IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI IN ZONA A LIMITATA SICUREZZA IDROGEOLOGICA: -P2-.....	23
ART.25 - NORME PER L'AREA PRODUTTIVA: P3 "P.I.P. DI CASCINA S. GIOVANNI".....	23
ART. 26 - IMPIANTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI IN AREA IMPROPRIA: P 4, P 4D, P 5F.....	24
ART. 27 - NORME PER LE AREE PRODUTTIVE AGRICOLE: H.....	24
ART. 27BIS - ALLEVAMENTI DI BESTIAME.....	27
ART. 27TER - COSTRUZIONE DI VASCHE E CONCIMAIE.....	31
ART. 28 - NORME PER LE AREE PER SERVIZI LOCALI: S.....	32
ART. 29 - AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE - IMPIANTI TECNOLOGICI.....	34
ART. 30 - NORME PER LE AREE DESTINATE A VERDE ATTREZZATO.....	34
ART. 31 - NORME PER LE AREE RISERVATE ALLA VIABILITÀ E ALLE RELATIVE PERTINENZE.....	34
ART. 32 - NORME PER LE AREE INEDIFICABILI: I1 DA SALVAGUARDARE PER IL PREGIO PAESISTICO, DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE, ECC. E DI TUTELA ESPANSIVA.....	35
ART. 33 - NORME PER LE AREE INEDIFICABILI: I2 DI RISPETTO ALLA VIABILITÀ, ALLE	

FERROVIE, AI CIMITERI, ECC.	35
ART. 34 - NORME PER L'AREA DESTINATA AD ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE DA CONVENZIONARE	36
ART. 36 - VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDROGEOLOGICI.....	36
<i>Art. 36.1 - Classe II:</i>	37
<i>Art. 36.2 - Classe III:</i>	38
<i>Art. 36.3 - Vincolo Idrogeologico:</i>	41
 TITOLO IV - PRESCRIZIONI PARTICOLARI	44
ART. 37 - PRESCRIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DI SCAVI, RILEVATI E/O DI RIPORTI:	44
ART. 38 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI ORIGINE RURALE.....	44
ART. 38BIS - PRESCRIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO COMUNALE COMPRESSE NELLE ZONE DI ECCELLENZA (CORE ZONE) E NELLE ZONE TAMPONE (BUFFER ZONE).....	45
ART. 39 - ALTRE PRESCRIZIONI	49
 TITOLO V. PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....	53
ART. 40. ANTENNE	53
ART. 41. CHIOSCHI E MEZZI PUBBLICITARI:	53
ART. 42. COPERTURE, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI:	53
ART. 43. CORTILI E CAVEDI:	53
ART. 44. INTERCAPEDINI E GRIGLIE DI AERAZIONE:.....	53
ART. 45. MISURE CONTRO LA PENETRAZIONE DI ANIMALI NELLE COSTRUZIONI:	53
ART. 46. MURI DI SOSTEGNO:	53
ART. 47. NUMERI CIVICI:	53
ART. 48. PARAPETTI E RINGHIERE:.....	53
ART. 49. PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI:	53
ART. 50. PASSI CARRABILI:.....	53
ART. 51. PISTE CICLABILI:.....	53
ART. 52. PORTICI E "PILOTIS":.....	54
ART. 52. RECINZIONI E CANCELLI:	54
ART. 53. PREFABBRICATI:.....	54
ART. 54. RAMPE:	54
ART. 55. SERRAMENTI:	54
ART. 56. SERVITÙ PUBBLICHE:.....	54
ART. 57. SOPPALCHI:	54
ART. 58. SPORGENZE FISSE E MOBILI:	54
ART. 59. TERRAZZI:	54
ART. 60. BASSI FABBRICATI:.....	54
ART. 61. RECINZIONI E CANCELLI:	55
ART. 62. RECUPERO DI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI:.....	55
 TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI.....	56
ART. 63 - DEROGHE.....	56
ART. 64 - DESTINAZIONE D'USO IN CONTRASTO: RILOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE.	56
ART. 65 - MODIFICHE E VARIANTI ALLE INDICAZIONI DI PIANO.	56
ART. 66 - BARRIERE ARCHITETTONICHE.	56
ART. 67 - VALIDITÀ, VERIFICHE E REVISIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.C.	57
ART. 68 - ENTRATA IN VIGORE DELLA VARIANTE AL P.R.G.C.	57
ART. 69 - VERIFICHE GEOMORFOLOGICHE	57

TABELLE DI ZONA	58
-----------------------	----

Nota: Le modifiche apportate con la presente Variante parziale n. 9 alle Tabelle di Zona sono di seguito evidenziate in grassetto.

TITOLO I - PRESCRIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità, obiettivi e criteri della Variante al Piano

Le finalità, gli obiettivi e i criteri costitutivi della Variante al P.R.G.C., così come indicati e specificati nella Relazione Illustrativa, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 56/77 e succ.ve mod.ni, tendono essenzialmente a:

- recepire le Osservazioni di cui alla Comunicazione Regione Piemonte – Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica – a data 31/01/2006 – Rif. Prot. Gen. n. 10476/9 del 02/07/04 – Rif. Prot. Gen. n. 16071/19 del 03/05/2005 -;
- recepire nella pianificazione urbanistica i dettati normativi di tutela dal rischio idrogeologico;
- migliorare il rapporto tra insediamenti, servizi e infrastrutture;
- recuperare il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente;
- salvaguardare le risorse naturali e il patrimonio storico, artistico e ambientale;
- riqualificare il tessuto edilizio ed urbanistico, soprattutto nelle aree periferiche;
- permettere una equilibrata espansione dei centri abitativi, sulla base di previsioni demografiche e socio-economiche;
- riordinare gli insediamenti produttivi ed incentivare il completamento del P.I.P. di Cascina S. Giovanni;
- soddisfare il fabbisogno progressivo e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- difendere attivamente il patrimonio agricolo rimasto e le attività connesse con particolare riferimento alle coltivazioni agricole pregiate;
- valorizzare le risorse ambientali, tendendo al recupero dell'attività turistica;
- garantire il coordinamento programmatico degli interventi pubblici e privati.
- recepisce i contenuti del Regolamento Edilizio approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.15 del 11/04/2002.

Art. 2 - Efficacia e campo di applicazione

La Variante al P.R.G.C. si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole allegate.

La Variante al P.R.G.C. ha validità decennale, è dimensionata sulla base di un arco di riferimento di cinque anni dalla data dell'adozione del Progetto Preliminare, è sottoposta comunque a revisione con la revisione del Piano Territoriale (art. 12 e 82 L.R. 56/77 e s.m.i.).

Le presenti norme costituiscono parte essenziale della Variante al P.R.G.C.; definiscono la disciplina necessaria a consentire il controllo normativo dell'intero processo di pianificazione da essa configurato a termini della L.R. n. 56/77 modificata dalla L.R. n. 50/80.; stabiliscono le prescrizioni, le condizioni e i vincoli, in particolare riferiti alla Circ. P.G.R. n. 7/LAP del 06/05/1996, al P.S.F.F., adottato con deliberazione n. 26/97 dell'11 dicembre 1997 ed ai successivi provvedimenti di tutela dal rischio idrogeologico, integrano le definizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

Qualora si riscontrassero discordanze fra le Tavole alle diverse scale, ivi compresa la tavola di sintesi a scala 1:10.000(tav. 5 Carta di sintesi e della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica),prevale l'indicazione più restrittiva contenuta nelle stesse , indipendentemente dalla scala nella quale sono redatte.

Art. 3 - Elaborati costitutivi della Variante:

A: ELABORATI GEOLOGICO-TECNICI:

- Relazione Geologico-Tecnica;
- Tavola 1: Carta geologico-strutturale;
- Tavola 2: Carta geomorfologica e dei dissesti;
- Tavola 3: Carta dell'acclività;
- Tavola 4: Carta geoidrologica;
- Tavola 5: Carta di sintesi e della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

B: ELABORATI DI PIANIFICAZIONE:

- Relazione illustrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 1 Var. Str. Inquadramento generale scala 1/25.000;
- Tav. 2 Var. Str. Uso del suolo scala 1/5.000;
- Tav. 3 Carta delle pendenze scala 1/5000;
- Tav. 4 Var. Str. Vincolo idrogeologico scala 1/5.000;
- Tav. 5 Var. Str. Infrastrutture Primarie scala 1/5.000;
- Tav. 6 Stato di Conservazione scala 1/2.000;
- Tav. 6.a Stato di Conservazione Fraz. S. Bartolomeo scala 1/2.000;
- Tav. 7 Stato Attuale scala 1/5.000;
- Tav. 9 Var. Str. Planimetria di progetto:
 - Concentrico di Madonna della Neve scala 1/2.000;
- Tav. 10 Var. Str. Planimetria di progetto: Territorio Comunale scala 1/5.000;
- Tav. 11 Var. Str. Planimetria di progetto: Capoluogo di Monte scala 1/1.000;
- Tav. 12 Var. Str. Planimetria di progetto: Frazioni scala 1/2.000;
- Tav. 13 Var. Str. Planimetria di progetto: Zona I Tetti scala 1/2.000.
- Tav. 14 Var. Str. Planimetria di progetto: Borgate minori rurali scala 1/2.000.

- Le norme di attuazione comprensive di tabelle illustranti le caratteristiche d'uso e di edificazione per ogni singola normativa.
- Costituiscono inoltre allegati tecnici: la relazione geologico – tecnica, gli elaborati relativi alla zonizzazione acustica e le tavole ad esse allegate.

C: ELABORATI RELATIVI ALLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA:

- Relazione "VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' ACUSTICA"
- Relazione illustrativa del Piano di Classificazione Acustica
- Tav. : 1 - PCA scala 1/10.000;
- Tav. : 2 - PCA scala 1/5.000;

Le tavole denominate "Var. Str. a P.R.G.C." e le tavole denominate "Fase" costituiscono oggetto della presente Variante Strutturale; viene analiticamente richiamata come in elenco, e viene confermata, tutta la restante cartografia di P.R.G.C.

Costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti Norme di Attuazione i contenuti del Regolamento Edilizio approvato con Delibera del C.C. n.15 del 11/04/2002.

Art. 4 – Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono, si fa riferimento alle definizioni di cui al Titolo III del regolamento Edilizio approvato con Delibera del C.C. n.15 del 11/04/2002.

- Altezza dei fronti della costruzione Hf: come definito dall'Art. 13 del Regolamento Edilizio;
- Altezza della costruzione H: come definito dall'Art. 14 del Regolamento Edilizio;
- Numero dei piani della costruzione Np: come definito dall'Art. 15 del Regolamento Edilizio;
- Distanza tra le costruzioni D, della costruzione dal confine Dc, della costruzione dal ciglio o confine stradale Ds: come definito dall'Art. 16 del Regolamento Edilizio;
- Superficie coperta della costruzione Sc: come definito dall'Art. 17 del Regolamento Edilizio;
- Superficie utile lorda della costruzione Sul: come definito dall'Art. 18 del Regolamento Edilizio;
- Superficie utile netta della costruzione Sun: come definito dall'Art. 19 del Regolamento Edilizio;
- Volume della costruzione V: come definito dall'Art. 20 del Regolamento Edilizio;
- Superficie fondiaria Sf: come definito dall'Art. 21 del Regolamento Edilizio;
- Superficie territoriale St: come definito dall'Art. 22 del Regolamento Edilizio;
- Rapporto di copertura Rc: come definito dall'Art. 23 del Regolamento Edilizio;
- Indice di utilizzazione fondiaria Uf: come definito dall'Art. 24 del Regolamento Edilizio;
- Indice di utilizzazione territoriale Ut: come definito dall'Art. 25 del Regolamento Edilizio;
- Indice di densità edilizia fondiaria If: come definito dall'Art. 26 del Regolamento Edilizio;
- Indice di densità edilizia territoriale It: come definito dall'Art. 27 del Regolamento Edilizio;

Intervento Urbanistico: si intende il complesso delle operazioni e degli interventi edilizi, previsti da uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 32 L.R. 56/77, nell'ambito interessato.

Intervento Edilizio: si intende il complesso delle operazioni oggetto di una autorizzazione o Permesso di Costruire, volti a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area interessata.

I tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, ed in particolare:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;

- Demolizione e ricostruzione;
- Nuova costruzione;
- Mutamento di destinazione d'uso,

si intendono richiamati e definiti nei termini della Circ. PGR n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

Art. 5 - Standards Urbanistici (art. 21 e 22 L.R. 56/77 e 50/80.)

La Variante al P.R.G.C. prevede le aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, di interesse comunale, e intercomunale, dimensionate con standards a metro quadrato per ogni abitante.

1) Aree per attrezzature e servizi di livello comunale per aree residenziali.

Parametri assunti per il dimensionamento:

a) Comuni con popolazione residente inferiore a 2.000 abitanti (prevista).

TIPO DI SERVIZIO	POPOLAZIONE RESIDENTE
Istruzione	3,6
Attrezzature di interesse comune	3,6
Parco, gioco, sport	9
Parcheggi pubblici	1,8
TOTALE	18

2) Aree per attrezzature e servizi di livello comunale per insediamenti produttivi artigianali e industriali.

La dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, di nuovo impianto di cui alle lettere a) e d) del 1° comma dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i., per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata. Nei casi di cui alle lettere b) e c) del 1° comma dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i., la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria.

3) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali: nei casi di intervento all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento, la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto, la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento.

La dotazione minima di aree di cui al punto 3) del precedente comma dovrà essere destinata nella misura di almeno il 50% a parcheggio pubblico.

Nei casi di interventi all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica o di completamento la superficie da destinare a parcheggio potrà essere reperita come superficie utile in apposite attrezzature, anche nel sottosuolo.

Ai fini degli standards, di cui al presente articolo, anche per gli interventi di cui ai punti 2) e 3), sono computabili, oltre alle aree delle quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad

uso pubblico, da disciplinarsi attraverso Convenzione, nelle proporzioni definite dalla Variante al P.R.G.C. o dai suoi strumenti di attuazione.

Tipo di servizi:

parcheggio	10% della superficie dell'area destinata a insediam. produtt.
------------	---

verde, attrezzature sportive e altre	10% della superficie dell'area destinata a insediam. produtt.
--------------------------------------	---

Le aree risultanti dall'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti 1 e 2 rappresentano la dotazione minima. È fatta salva l'elevazione di detto minimo, a seconda delle particolari situazioni locali.

Il Piano di Insediamenti Produttivi di Cascina S. Giovanni prevede una superficie a standards urbanistici pari a 31.452 mq., pari al 22,79 % della superficie territoriale complessiva ammontante a 137.988 mq. In caso di localizzazioni commerciali, che comunque dovranno essere inferiori al 30% della superficie massima copribile nel P.I.P., all'interno del lotto fondiario è previsto un reperimento di standard urbanistici pari al 100% della superficie lorda di pavimento, oppure, in caso di monetizzazione, il reperimento una superficie minima a parcheggio pubblico non inferiore al 50% della dotazione dello standard totale richiesto.

TITOLO II - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.C.

Art. 6 - Strumenti Urbanistici Attuativi

La Variante al P.R.G.C. prevede parti di territorio da sottoporre a piani urbanistici e parti in cui ammettere l'intervento diretto.

I piani urbanistici esecutivi sono quelli previsti all'art. 32 L.R. 5.12.77 n. 56 e succ. modd., e precisamente:

- piani particolareggiati (P.P.) di cui agli art. 13 e segg. della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865;
 - piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.);
 - piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.E.O.P.);
- cui si aggiungono:
- piani per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni;
 - piani di insediamento produttivo (P.I.P.) di cui alla legge 22.10.1971, n. 865 - art. 27;
 - piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.) di cui agli art. 28 e 30 della legge 05.08.1978 n. 457.

Art. 7 - Piani Particolareggiati (P.P.)

I Piani Particolareggiati sono piani urbanistici da formarsi da parte del Comune secondo quanto disposto dagli art. 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, il cui contenuto, i cui elaborati e la cui formazione, approvazione ed efficacia, sono rispettivamente descritti agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. 56/77 e succ. mod.

Il P.P. può prevedere la formazione di comparti edificatori secondo le norme e con la procedura di cui all'art. 23 della legge 17/08/1942 n. 1150 e art. 46 L.R. 56/77 e 50/80 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 8 - Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.).

I P.E.C. sono piani urbanistici esecutivi da redigersi da parte di privati singoli o riuniti in consorzio, nei termini di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e succ. modd.

Art. 9 - Piani Tecnici di Opere ed Attrezzature di Iniziativa Pubblica (P.T.E.O.P.)

I P.T.E.O.P. sono piani urbanistici esecutivi da formarsi da parte del Comune nei termini di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e succ. modd.

Art. 10 - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)

I P.E.E.P. sono piani urbanistici esecutivi da formarsi da parte del Comune nei termini di cui all'art. 41 della L.R. 56/77 e succ. modd...

Art. 11 - Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

I P.I.P. sono piani urbanistici esecutivi finalizzati sia alla formazione di aree attrezzate di nuovi impianti da destinare ad insediamenti artigianali ed industriali, sia al riordino ed alla riorganizzazione di quelle esistenti.

I P.I.P. sono redatti dal Comune ai sensi dell'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865, e nei termini di cui all'art. 42 della L.R. 56/77 e succ. mod.

Art. 12 - Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente (P. d.R.)

I P.d.R. di cui all'art. 28 della Legge 05/08/1978 n. 457 sono piani urbanistici esecutivi finalizzati al recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree individuati ai sensi dell'art. 12 L.R. 56/77 e succ. modd. e da attuarsi nei termini di cui all'art. 41 bis della stessa legge.

Art. 13 - Autorizzazione o Permesso di Costruire

Sono soggetti ad autorizzazione, rilasciata dal Sindaco su richiesta degli aventi titolo, nel rispetto delle disposizioni di cui alle presenti N.di A. gli interventi di cui all'art. 56 della L.R. 5.12.77 n.56 L.N. 94/82 e succ. mod., nonché le opere di manutenzione straordinaria, come descritte nelle presenti N. di A. secondo la disciplina di cui all'art. 48 della legge 5 agosto 1978 n.457.

E' soggetta a Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 1 L. 28.01.77 n.10 ogni altra attività che comporta trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio salvo i casi previsti dall'art. 48 della L. 5.12.77 n. 56 e succ. mod, secondo le modalità stabilite nel R.I.E. o prescritte da particolari leggi di settore, come L.R. n. 69/78 e n. 57/79.

N.B.: in qualunque zona, per qualunque tipo di intervento, deve essere verificata la compatibilità alla realizzazione con i dettati di cui agli artt. 15 e 36 delle presenti N.T.A. In ogni caso, su tutto il territorio comunale, qualsiasi richiesta di Autorizzazione o Permesso di Costruire è subordinata alla contestuale e indispensabile produzione:

- dello stralcio della TAV. n. 5 degli ELABORATI GEOLOGICO-TECNICI: -"Carta di sintesi e della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" relativo alla zona sulla quale è previsto l'intervento;

- qualora esistente, della copia della "Scheda tecnica" allegata alla Relazione Geologico-Tecnica, relativa alla zona sulla quale è previsto l'intervento.

Sono assoggettati a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 29 giugno 1939 n. 1497, per il quale debbono venire adempiute le verifiche, le prescrizioni e le disposizioni di cui alla L. 08/08/1985 n. 431, le fasce di 150 m. per lato dalle sponde o piedi degli argini dei fiume, torrenti e corsi d'acqua.

TITOLO III - NORME OPERATIVE

Art. 14 - Classificazione ed individuazione delle aree

Ai fini dell'applicazione della struttura normativa, l'intero Territorio Comunale è suddiviso in Aree, distintamente individuate nella cartografia della Variante al Piano Regolatore Generale e così classificate.

R: Aree prevalentemente residenziali: in esse sono consentite, come precisato negli articoli 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 le funzioni abitative e complementari. Rientrano nelle destinazioni "complementari", oltre a quelle già riportate nei predetti articoli, le seguenti: sedi di partiti politici, sedi di associazione di qualunque tipo, anche senza fine di lucro, centri o circoli culturali, luoghi di culto, attività di qualunque genere per le quali sia prevista la presenza anche temporanea di pluralità di persone, finalizzate a quanto sopra espresso. L'efficacia del titolo che abilita l'intervento relativo alle destinazioni considerate "complementari" riportate nel presente comma è subordinato alla verifica dei seguenti parametri:

- dotazioni minime di aree a parcheggi ai sensi della Legge n° 122/89;
- qualora l'intervento avvenga all'interno di un edificio plurifamigliare e/o condominiale dovrà essere allegata alla richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A., ancorché in assenza di opere edilizie, l'assenso dei comproprietari dell'immobile o dell'assemblea condominiale;
- l'altezza dei locali non può essere inferiore ai 3 metri;
- qualora le aree a parcheggio di cui al precedente punto 1) vengano ad essere individuate su aree di proprietà occorre allegare l'assenso degli stessi o dell'assemblea condominiale;
- venga allegato il parere favorevole preventivo igienico - sanitario relativo alla salubrità degli ambienti inoltre dovranno essere dotate di servizi igienici come richiesto dalla normativa vigente;
- venga allegato il parere favorevole del Comando dei V.V.F.F. inerente alla prevenzione incendi qualora richiesto dalla normativa vigente;
- venga allegato il parere favorevole del Comando dei Vigili Urbani del comune in merito alla localizzazione dell'intervento con particolare riferimento ai problemi di traffico, parcheggio ed in generale alla sicurezza della circolazione stradale e inoltre anche alla sorvegliabilità del locale;

Sono fatte salve eventuali destinazioni "complementari" già esistenti ed operanti alla data di adozione della Variante Parziale n° 3.

Non sono considerate "complementari" e quindi non sono consentite in ogni caso: discoteche, sale da ballo, night club, sono fatte salve quelle già esistenti alla data di adozione della Variante Parziale n°3.

- | | |
|-----------|---|
| R1: | aree edificate in tutto o in parte di interesse storico o documentario da recuperare o trasformare; |
| R2 e R2f: | aree edificate in tutto o in parte, di completamento o di ristrutturazione dell'esistente; |
| R3f: | aree da attrezzare per nuovo impianto; |
| R4: | area per Edilizia Residenziale Pubblica a capacità insediativa esaurita; |
| R5 e R5f: | aree a capacità insediativa esaurita; |
| R6: | aree di lotti liberi edificabili; |
| Rpp: | area del P.P. residenziale di Madonna della Neve; |

- P: Aree prevalentemente produttive:
- P1 aree per impianti produttivi esistenti da confermare ed ampliare;
 - P2: aree per impianti produttivi esistenti che si confermano, in zona a limitata sicurezza idrogeologica;
 - P3: area P.I.P. di Cascina S. Giovanni;
 - P4: impianti produttivi artigianali in area impropria: Madonna della Neve;
 - P5: impianti produttivi artigianali in area impropria: frazioni;
- S: Aree per servizi a livello locale (art. 21 della L.R. 56/77);
- S1: aree per servizi afferenti la residenza, per l'istruzione dell'obbligo e del pre-obbligo;
 - S2: aree per servizi afferenti la residenza, per spazi pubblici a parco, gioco e sport;
 - S3: aree per parcheggi pubblici;
 - S4: aree per servizi afferenti la residenza per spazi pubblici di interesse comune;
 - S5: aree per attrezzature sportive pubbliche;
 - S6: aree attrezzature sportive private;
 - S7: aree a verde attrezzato e di sosta;
 - S8: aree a parcheggio pubblico funzionali alle attività produttive del concentrico, esistenti, che si confermano;
- H: Aree destinate all'attività agricola;
- H1: aree agricole ad alta fertilità;
- I: Aree inedificabili:
- I1: aree inedificabili di tutela espansiva;
 - I2: area di rispetto al cimitero;

Aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze (sistema viario);

Aree riservate alle ferrovie ed ai servizi connessi.

Le aree sopra richiamate di tipo S e precisamente, S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, sono esclusivamente aree a standards urbanistici e servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod.

Art. 15 - Documentazione Geotecnica Integrativa agli Atti Progettuali di Istanza di Autorizzazione e/o Concessione Edilizia.

Per tutto il territorio comunale si richiama il rispetto dei disposti delle nuove Norme Tecniche delle Costruzioni ,contenute nel D.M. 14.1.2008,entrate in vigore in data 1.7.2009.

Nella "Carta di Sintesi" (Tav. n. 5 degli Elaborati Geologico-Tecnici) è stata effettuata la zonizzazione del territorio comunale, con l'individuazione di settori rientranti nelle classi definite dalla Circ. P.G.R. n. 7/LAP del 06/05/1996. Per gli interventi da attuarsi in zone ricadenti in:

CLASSE II a: i progetti di nuova edificazione e/o di completamento che comportino rilevanti sovraccarichi aggiuntivi dovranno essere corredati della verifica di

compatibilità con gli assunti progettuali delle opere già esistenti all'intorno o con la stabilità complessiva dell'area.

Aree di fondovalle:

per le nuove edificazione e le edificazioni di completamento, nelle aree di fondovalle, i progetti dovranno essere supportati da relazione geotecnica redatta ai sensi del D.M. 11/03/88, pt. B5, che dovrà prevedere e/o proporre eventuali accorgimenti per l'allontanamento delle acque sotterranee dai locali interrati (es.: trincee drenanti, pozzi, ecc.).

Aree di versante:

per le nuove edificazione e le edificazioni di completamento, nelle aree di versante, i progetti dovranno essere supportati da relazione geotecnica che dovrà prevedere la verifica di stabilità, oltre ai casi previsti dal D.M. 11/03/88 (pt.D, ecc.), anche per la realizzazione di riporti, muri di sostegno, paratie, ecc.. Il ricorso al pt. A2 del D.M. 11/03/88 (caratterizzazione geotecnica dei terreni con esclusivo utilizzo di materiale bibliografico), sarà consentita soltanto per gli interventi di modesta entità quali ampliamenti funzionali, ristrutturazioni, recinzioni e opere di pertinenze varie.

Negli altri casi la progettazione dovrà essere basata su di una relazione geologica contenente una indagine geognostica finalizzata alla definizione dei parametri geotecnici e geomeccanici dei terreni superficiali e del substrato.

CLASSE II b: la possibilità di intervento dovrà essere valutata sulla base di una relazione geotecnica comprendente l'analisi di stabilità, oltre ai casi previsti dal D.M. 11/03/88, anche per gli interventi di nuova edificazione di modesta entità quali ampliamenti, ristrutturazioni, recinzioni e pertinenze varie. Le verifiche di stabilità dovranno indicare, tra l'altro, le opere di fondazione più adatte per la stabilità opera-terreno e dovranno essere basate su una relazione geologica che preveda una caratterizzazione meccanica dei terreni ottenuta attraverso una campagna di indagini geotecniche.

Si esclude pertanto la possibilità di fare ricorso al pt. A2 del D.M. 11/03/88.

CLASSE III a1: le possibilità di intervento per la realizzazione di opere finalizzate alla bonifica ed al miglioramento delle condizioni di stabilità esistenti dovranno essere precedute da studi di carattere geologico e geomorfologico, estesi ad un intorno significativo, che permettano di individuare le soluzioni migliori per la sistemazione delle aree.

Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento funzionale saranno condizionati, a livello di ogni singola Concessione Edilizia, all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica costituiti da indagini geologiche e geotecniche atti a definire il rischio idrogeologico (ai sensi NTE CPGR 7 LAP) e gli interventi di mitigazione di quest'ultimo (es.: realizzazione di rilevati, drenaggi, opere di contenimento versanti, ecc.).

CLASSE III a2: per le costruzioni agricole in ampliamento e di nuova realizzazione, che non ricadano in fascia A di P.S.F.F e qualora le condizioni di pericolosità lo consentano tecnicamente, dovrà essere accertata la fattibilità mediante opportune indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche ai sensi della Circolare 16 URE e del D.M. 11/03/1988. Tali indagini dovranno proporre interventi per la mitigazione della pericolosità e del rischio idrogeologico.

CLASSE III b: le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, sono legittimabili nei termini di cui all'art. 31 della L.R. 56/77 e succ. modd., ma

per esse sarà comunque necessaria una valutazione preliminare di compatibilità tra l'assetto del territorio interessato e la tipologia dell'intervento previsto.

Gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento dovranno essere condizionati, a livello di ogni singola Concessione Edilizia, all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica costituiti da indagini geologiche e geotecniche atte a definire il rischio idrogeologico (ai sensi NTE CPGR /7LAP) e gli interventi di mitigazione di quest'ultimo (es.: realizzazione di rilevati, drenaggi, opere di contenimento versante, ecc.), in conformità a quanto richiesto per gli interventi equivalenti nella Classe III a1.

- Mutamenti di destinazione d'uso nelle aree di appartenenza alle Classi III a e III b: nelle aree di appartenenza alle Classi III a e III b il mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti, realizzabile con modesti interventi, dovrà essere preceduto da puntuali indagini di dettaglio sul grado di pericolosità e sugli interventi di mitigazione della pericolosità e del rischio i quali, dopo la realizzazione, dovranno venire attentamente verificati.
- Incrementi del carico antropico nelle aree di appartenenza alla Classe III a e III b: in assenza delle opere di difesa, ad esclusione delle aree di grave pericolo, opportune indagini di dettaglio saranno indispensabili per la verifica dei modesti incrementi del carico antropico legittimabili sugli edifici esistenti nei termini di cui all'art. 36.2 delle presenti.

Realizzazione di rilevati e/o riporti:

precedentemente all'esecuzione di rilevati e/o riporti dovranno essere verificate con prove specifiche le caratteristiche geotecniche del materiale presente e verificata la scelta dei materiali costitutivi dei rilevati, in base alle classificazioni A.A.S.H.T.O.M. 145-49 e C.N.R. UNI 10006 delle terre. A posteriori della realizzazione, dovrà esserne verificata la correttezza mediante prove in sito (es.: carico su piastra) e dovrà essere sottoposta a verifica la stabilità delle scarpate limitanti il rilevato.

Art. 16 - Norme per gli insediamenti residenziali:- R1 e R1f- a carattere storico, artistico e documentario

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano e le annesse aree di pertinenza, in cui si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

Gli interventi ammessi, con concessione diretta, dovranno essere progettati secondo omogenee procedure che garantiscano:

- una sistematica ed attendibile ricognizione dei valori storici, culturali e documentari da salvaguardare;
- una omogenea metodologia di analisi e di progetto;
- un allargamento sistematico del patrimonio conoscitivo e documentario sui beni culturali e ambientali;
- il rispetto dei vincoli posti sulla cartografia di Piano.

A tal fine in sede di regolamento edilizio sono definite opportune norme procedurali cui dovranno attenersi i progetti di intervento nell'area considerata.

Prescrizioni.

Le aree di insediamento edilizio urbano-storico sono confermate agli usi abitativi in atto e sono adibiti agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

Sono considerate destinazioni d'uso coerenti:

- la residenza di tipo generale;
- i servizi per l'istruzione e di interesse comune;
- i parcheggi pubblici;
- le attività direzionali e commerciali;
- le attività di tipo artigianale locale di servizio.

Sono considerate compatibili:

- i servizi per parco, gioco e sport;
- i servizi per attività tecniche di interesse generale;

Gli interventi di norma avranno carattere di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

- Sono ammessi con Permesso di Costruire diretto alle seguenti prescrizioni:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia così come individuati con appositi simboli sulla cartografia di Piano in scala 1:1000;
- conferma della consistenza edilizia alla data di adozione della Variante del P.R.G.C.;
- assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari;
- assetto tipologico di edifici per il commercio, attività direzionali, artigianato di servizio, che non comportino trasformazioni dell'uso abitativo in atto;
- assetto tipologico di edifici per servizi pubblici di qualsiasi genere.

Sono altresì ammessi:

- il recupero ad uso abitativo, di annessi rurali non occupati da attività produttive del settore primario o dichiarati non più necessari alle esigenze di tali attività; tali interventi possono essere anche realizzati su strutture strettamente collegate agli edifici residenziali;
- i cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli non residenziali ammessi; quando investano una singola unità artigianale o terziaria, nei limiti delle specifiche Tabelle di Zona.
- l'ampliamento di volumetria ad uso abitativo in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati (logge, vani scala, depositi, esclusi i balconi e i bassi fabbricati accessori), senza alterazioni delle linee tipologiche e dei perimetri esterni;
- l'adeguamento alle altezze minime interne di piano e alzamento alla quota stradale del piano terra, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumenti delle superfici utili calpestabili, esclusa la demolizione di volte di qualsiasi forma in muratura o soffitti di particolare pregio storico artistico;
- la sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, come conseguenza del punto precedente o per migliorare l'utilizzo non abitativo del sottotetto, in misura non superiore a cm. 90, soltanto in presenza di edifici e/o complessi edificati non vincolati ai sensi del D.L.vo 490/99 o di particolare interesse storico-artistico (edificio in fraz. Ghigliani);

- la riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenze degradanti), l'utilizzo dei locali a piano terra per la formazione di autorimesse ad uso privato dei residenti ove le aperture necessarie non deturpino le linee architettoniche delle facciate interne.

Art. 17 - Edifici di interesse storico artistico compresi e non compresi in area R1

Gli edifici di interesse storico-artistico compresi in area R1, sono:

- il castello "Donadei";
- la casa nobiliare medievale prospettante su piazza Roma;
- la casa Municipale del XVIII secolo;
- la Chiesa Parrocchiale di San Michele;

Gli edifici di interesse storico-artistico non compresi in area R1, sono individuati sulla cartografia di Piano in scala 1/2000 e 1/5000 con appositi simboli.

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, comunque da sottoporsi al parere della competenti Soprintendenze ai Beni Ambientali ed Architettonici, ai Beni Archeologici ed alle Gallerie del Piemonte, ognuna per le proprie competenze specifiche, il cui parere avrà effetto vincolante.

Su questi edifici non è consentito l'adeguamento dell'altezza dei piani al livello minimo previsto dall'Art. 1 del D.M. Sanità 5.7.1975 (G.U. 18.7.1974 n. 190).

Art. 18 - Norme per gli Insediamenti Residenziali - R2- e -R2f- di Completamento (o Ristrutturazione dell'Esistente)

R2: aree localizzate nel concentrico di Madonna della Neve;

R2f: aree localizzate nelle frazioni.

Rappresentano le aree contornate e/o intercluse dall'insediamento abitativo urbano, libere o parzialmente costruite e destinate prevalentemente alla residenza, che la Variante finalizza a connessione del disegno dell'edificio.

Prescrizioni:

Queste aree sono confermate agli usi abitativi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale, con ristrutturazioni o ampliamenti di edifici esistenti e con nuove edificazioni.

Sono escluse tutte le attività produttive artigianali che comportino "produzione in manufatti", che non siano contigue alle residenze dei titolari.

Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- la residenza di tipo generale;
- i servizi pubblici;
- le attività direzionali e commerciali;

Sono considerate compatibili:

- le attività di tipo artigianale locale di servizio;
- i servizi e le attività tecniche di interesse generale.

Gli interventi di norma avranno carattere di :

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e completamento e nuova costruzione.

Gli interventi di ampliamento e completamento e di nuova costruzione dovranno assicurare la dotazione di parcheggi privati secondo gli standards di cui alla L. 765/67 e succ. mod.

Per i nuovi insediamenti di carattere Commerciale o ampliamento degli esistenti, dovranno essere previste le quantità di aree per servizi di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A.

A. Sono ammessi con concessione diretta con le seguenti prescrizioni:

- conferma della consistenza edilizia alla data di adozione della Variante al P.R.G.C. per edifici con volumetria superiore all'indice dell'area;
- ristrutturazione e ampliamento degli edifici preesistenti, nel rispetto degli indici planovolumetrici di cui alle specifiche Tabelle di Zona;
- nuova edificazione con i seguenti indici: (v. tabella).

Sono altresì ammessi:

- interventi di trasformazione e di ristrutturazione per recupero residenziale, all'interno dei volumi di fabbricati artigianali o rurali esistenti non più adibiti a tali attività, qualora riguardino l'ampliamento di un singolo alloggio;
- cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli non residenziali ammessi, quando investano una singola unità artigianale e/o terziaria;
- interventi su edifici esistenti volti ad adeguarli sotto un profilo tecnico impiantistico, soprelevazioni per formazione di volumi tecnici con dimensioni non superiori in pianta a mt. 3,50 x 3,50 e in altezza a mt. 3;
- ristrutturazioni edilizie in edifici con volumetria superiore all'indice dell'area, con la conferma della consistenza edilizia di cui sopra, purchè non vengano ampliati i volumi e le superfici utili di calpestio esistenti, fermo restando che le ricostruzioni a seguito di demolizioni verranno regolate con le prescrizioni di cui al successivo punto B;
- modesti ampliamenti necessari al miglioramento funzionale ed igienico delle abitazioni, nel rispetto degli indici planovolumetrici delle specifiche Tabelle di Zona, e comunque non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; sono in ogni caso consentiti ampliamenti di 25 mq. o 75 mc. per ciascuna unità immobiliare in relazione al miglioramento delle condizioni igienico-abitative.

Nell'ambito delle frazioni con insediamenti agricoli e residenziali, dei Ghigliani, dello Sbaranzo e delle Surie, la cartografia individua le aree di completamento destinate a nuove costruzioni residenziali, per le quali valgono le prescrizioni delle specifiche Tabelle di Zona. All'interno di queste aree, contraddistinte dalla sigla "R2f", è ammessa la prosecuzione dell'attività agricola nei fabbricati che vi risultino destinati al momento dell'adozione della Variante. In esse, l'ampliamento del 20% della superficie utile esistente non è da intendersi limitato e circoscritto ai fabbricati di abitazione, bensì esteso ai fabbricati di servizio all'azienda agricola (es.: tettoie, porticati, fienili, ricoveri mezzi ed attrezzature, ecc.), con esclusione di stalle, concimaie e comunque di qualunque struttura per la quale le norme igieniche ed antinquinamento prescrivano e/o quantifichino distacchi dalle abitazioni.

B. I nuovi interventi su aree che si rendano libere per demolizioni e per riqualificazioni del tessuto edilizio e urbanistico:

- 1) Sono inquadrati in appositi Piani Urbanistici Esecutivi, estesi almeno a tutte le cellule edilizie o porzioni di territorio interessate dalle previste modificazioni;
- 2) gli indici da applicare sono quelli descritti nelle tabelle per le relative aree.

Art. 19 - Norme per gli Insediamenti Residenziali: -R3f- Nuovo Impianto

Rappresentano le aree a destinazione residenziale, totalmente o parzialmente prive di infrastrutture pubbliche, individuate per l'ampliamento dell'aggregato urbano.

R3f: aree localizzate nelle frazioni, da assoggettarsi a P.E.C.

Prescrizioni.

Le aree di insediamento edilizio urbano di nuovo impianto sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare, nella quantità determinata dalla Variante al P.R.G.C., gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

Sono considerate compatibili le attività commerciali ed i servizi pubblici.

Gli interventi dovranno assicurare la dotazione di parcheggi privati secondo gli standards di cui alla L. 765/67 e succ. modd..

Sono ammessi con le seguenti prescrizioni : (v. tabelle).

Per i nuovi insediamenti di carattere Commerciale o ampliamento degli esistenti, dovranno essere previste le quantità di aree per servizi di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A..

Condizioni.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla formazione di P.E.C. e/o P.E.E.P., estesi a tutta l'area indicata in cartografia e realizzati anche a comparti.

Adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo potranno essere assunte dal Comune con deliberazione consiliare soggetta al solo controllo di legittimità, senza che ciò costituisca variante al Piano, ai sensi dei commi 6° e 7° dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

L'individuazione topografica delle aree per servizi di cui all'Art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. operata dalle Tavole di Progetto, si intende indicativa e potrà essere diversamente disposta nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo, ferma restando la quantità complessiva prevista.

In tutte le aree di nuovo impianto residenziale R3f, previste nell'ambito delle frazioni dei Ghigliani, di S. Bartolomeo e dello Sbaranzo, l'indice di densità edilizia territoriale è fissato nella misura di 0,40 mc/mq., con indice di densità edilizia fondiaria di 0,50 mc./mq. Le specifiche Tabelle di Zona precisano in dettaglio i parametri planovolumetrici vincolanti la progettazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

La tipologia dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà essere uniformata ai caratteri generali di composizione architettonica che caratterizzano la zona di loro insidenza, in riferimento alle costruzioni preesistenti. In questo senso dovranno essere evitati elementi che determinino violenza di impatto sull'ambiente contenendo le altezze dei fronti liberi continui, seguendo l'inclinazione naturale dei sedimi pre-intervento, richiamando le pendenze di falda delle coperture della zona e, contestualmente, impiegando materiali costruttivi esterni congrui ed omogenei con il contorno costruito.

Nell'ambito delle frazioni dei Ghigliani, dello Sbaranzo e di S. Bartolomeo, per le aree di nuovo impianto residenziale previste in Variante valgono le prescrizioni di cui alle specifiche Tabelle di Zona.

Art. 20 - Norme per le Aree Residenziali -R4-, -R5- e R5f- a Capacità Insediativa Esaurita

R4: aree per Edilizia Residenziale Pubblica, localizzate nel concentrico di Madonna della Neve;

R5: aree per Edilizia Residenziale, localizzate nel concentrico di Madonna della Neve;

R5f: aree per Edilizia Residenziale, localizzate nelle frazioni.

Costituiscono le aree saturate dall'insediamento edilizio residenziale, sia di tipo pubblico che privato.

In questi ambiti da mantenere allo stato di fatto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Le variazioni alle destinazioni d'uso sono ammesse quando siano compatibili con le destinazioni proprie delle zone residenziali.

Sono ammessi ampliamenti di modesto incremento di superficie e cubatura, comunque non eccedenti il 20% della superficie utile esistente, quando siano verificati i parametri contenuti nelle specifiche Tabelle di Zona; sono in ogni caso consentiti ampliamenti di 25 mq. o 75 mc. per ciascuna unità immobiliare in relazione al miglioramento delle condizioni igienico-abitative.

E' sempre consentito l'adeguamento dell'altezza dei piani al livello minimo previsto dall'Art. 1 dei D.M. Sanità 5.7.1975 (G.U. 18.7.1974 n. 190) a condizione che l'innalzamento della linea di gronda sia inferiore all'altezza di piano abitabile.

Interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti, previa approvazione di strumento urbanistico esecutivo. E' ammesso il Permesso di Costruire diretto solo se il progetto rispecchia le caratteristiche di ingombro (volume e sagoma, in pianta e alzato) del fabbricato da demolire ottemperati, in ogni caso, il rispetto dell'indice di densità edilizia fondiaria e le prescrizioni di distanza e di allineamento di cui alle specifiche Tabelle di Zona.

In ogni caso le superfici utili nette non potranno essere superiori a quanto preesistente.

All'interno delle perimetrazioni ubicate nelle frazioni I Ghigliani, Le Surie e Lo Sbaranzo, contraddistinte dalla sigla "R2f, è ammessa la prosecuzione dell'attività agricola nei fabbricati che vi risultino destinati al momento dell'adozione della Variante. In esse, l'ampliamento del 20% della superficie utile nette esistente non è da intendersi limitato e circoscritto ai fabbricati di abitazione, bensì esteso ai fabbricati di servizio all'azienda agricola (es.: tettoie, porticati, fienili, ricoveri mezzi ed attrezzature, ecc.), con esclusione di stalle, concimaie e comunque di qualunque struttura per la quale le norme igieniche ed antiinquinamento prescrivano e/o quantifichino distacchi dalle abitazioni.

Art. 21 - Norme per l'area di completamento del Piano Particolareggiato Residenziale di Madonna della Neve -R p.p.-

Si riferiscono all'ex area di nuovo impianto individuata per la rilocalizzazione della frazione Borra distrutta nel corso dell'alluvione. del 1994.

Destinazione: residenziale.

Attività generali ammesse sui lotti fondiari:

attività artigianali di servizio;
attività artigianali di produzioni tipiche;
sedi societarie;
uffici ed agenzie del terziario;
autorimesse e magazzini privati;
servizi commerciali, per il tempo libero, ecc., purchè compatibili con la residenza;
e comunque non eccedenti il 40% della superficie utile lorda dell'unità immobiliare.

Destinazioni ammesse nelle aree a servizio:

parcheggio;
verde attrezzato, gioco e sport;
verde pubblico;
attrezzature di interesse generale;

Rapporto di copertura: 30% della superficie fondiaria;

Indice volumetrico fondiario: mc. 1,30 / mq. superficie fondiaria;

Altezza massima: m. 8,00;

Numero dei piani f.t.: 2

Parcheggi privati: 1 mq. / 10 mc.

Verde privato: 30% della superficie fondiaria.

Art. 22 – Norme per gli Insediamenti Residenziali nei Lotti Liberi Edificabili –R6-

Rappresentano le aree ancora inedificate, esistenti nel concentrico di Madonna della Neve, sulle quali è prevista l'edificazione ai fini residenziali e alle attività con essi compatibili, nei termini di cui all'art. 19 delle presenti.

Le previsioni si attuano, di norma, con interventi diretti tramite Permesso di Costruire o autorizzazione, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi quando le infrastrutture tecniche e sociali delle aree risultano insufficienti o quando sia necessaria una ristrutturazione del tessuto urbanistico esistente.

I lotti liberi edificabili, sui quali sono ammesse nuove costruzioni, sono singolarmente individuati nella cartografia di Piano. Su di essi è ammesso intervento diretto solo se gli stessi risultano serviti di accesso diretto da via pubblica o di uso pubblico, nonché già dotati di infrastrutture tecniche, ovvero quando il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato, preventivamente alla richiesta di agibilità. Tali interventi dovranno rispettare le tipologie edilizie prevalenti ed i parametri planovolumetrici di cui alle specifiche Tabelle di Zona, e saranno subordinati alla realizzazione ed alla cessione gratuita al Comune delle aree a parcheggio pubblico previste in cartografia (cfr. Tav. n. 9 Var. Str. a P.R.G.C.). In particolare:

- zona R6: lotto libero in fronte via Generala: Sup. terr. C.ca mq. 920, Sup. fond. c.ca mq. 670, It max. pari a 1,50 mc./mq. e in If. Max. pari a 2,00 mc./mq., area a parcheggio pubblico in allineamento sul fronte strada di superficie ≥ 250 mq.;
- zona R6: lotto libero attestato sulla p.za del Municipio ad Ovest e Viale Martiri della Libertà Sup. terr. C.ca mq. 1.200, Sup. fond. c.ca mq. 875, It max. pari a 1,50 mc./mq. e in If. Max. pari a 2,00 mc./mq., area a parcheggio pubblico in allineamento sul fronte strada di superficie ≥ 325 mq.;
- zona R6: lotto libero in fronte S.P. Carrù-Clavesana, adiacente ad Est la zona S4 destinata a Centro Anziani: Sup. terr. C.ca mq. 800, Sup. fond. c.ca mq. 580, It max.

pari a 1,50 mc./mq. e in If. Max. pari a 2,00 mc./mq., area a parcheggio pubblico in allineamento sul fronte strada di superficie ≥ 220 mq.;

Ad edificazione avvenuta ed esaurita, i lotti sopra individuati ricadranno sotto le norme di cui al precedente art. 20 "Aree Residenziali a Capacità Insediativi Esaurita".

Art. 23 - Norme per le Aree Produttive Industriali: P1 Esistenti da Confermare e Ampliare

Si riferiscono alle aree, già occupate da insediamenti a carattere industriale o artigianale che si confermano nella loro ubicazione con i necessari ampliamenti.

Prescrizioni.

Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi industriali, sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche esistenti, in relazione alle previsioni socio-economiche comunali, attraverso il potenziamento delle infrastrutture e degli impianti esistenti.

A tal fine la Variante al P.R.G.C. richiama i disposti degli art. 13 e 26 della L.R. 56/77 e 50/80;

Sono considerate destinazioni d'uso coerenti:

- attività di tipo industriale; non è consentito, tuttavia, l'insediamento di impianti, attività produttive, immagazzinamenti, che la Giunta comunale, sulla base di adeguata istruttoria richiesta alle competenti amministrazioni, agenzie o strutture – quali servizi di igiene pubblica del Servizio sanitario pubblico, agenzie per la protezione dell'ambiente, e simili – ritenga dannose, nocive o moleste per la salute e/o per la qualità della vita della comunità locale; gli impianti e le attività insediande devono comunque essere dotati degli strumenti, delle tecnologie e delle cautele, tese ad evitare nocività o molestie, che saranno prescritte dal Comune, su indicazione delle competenti amministrazioni, agenzie o strutture, in sede di rilascio del permesso di costruire, come modalità esecutive del progetto edilizio; servizi funzionali agli impianti produttivi.

Sono considerati compatibili:

residenza strettamente necessaria per la custodia, sorveglianza e continuità del ciclo produttivo;

attività commerciali, (vedi tabella);

servizi e attrezzature di interesse generale.

Gli interventi avranno di norma carattere di:

manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti per l'adeguamento tecnologico o il miglioramento delle condizioni di lavoro, ampliamento e nuovo impianto.

Sono ammessi con le seguenti prescrizioni: vedi tabelle e per le aree da destinare ad attrezzature funzionali agli insediamenti, vedi art. 5 delle Presenti N.T.A.

L'impianto produttivo esistente nel concentrico di Madonna della Neve ed intercluso tra il Fiume Tanaro a Sud, l'area R5 ad Ovest, la Strada Provinciale Carrù – Clavesana a Nord, la via Tomatis e le aree R2 ed R5 ad Est non potrà eccedere il rapporto di copertura del 60% della superficie fondiaria. Gli eventuali interventi di ampliamento e/o di nuova costruzione saranno soggetti a Permesso di Costruire diretto fino al raggiungimento dell'attuale rapporto del 50% di superficie coperta, mentre le realizzazioni eccedenti tale percentuale dovranno essere preventivamente assoggettate a S.U.E., con previsione delle consuete dismissioni e/o monetizzazioni di Legge.

Art. 24 – Norme per gli Impianti Produttivi Esistenti in Zona a Limitata Sicurezza Idrogeologica: -P2-

Si riferiscono alle strutture industriali di pertinenza dell'ex – Cottonificio Olcese per le quali, in relazione allo stato attuale delle realizzazioni tendenti a minimizzazione il rischio idrogeologico e all'ubicazione dell'area, gli interventi consentiti sono limitati alla Manutenzione Ordinaria e alla Manutenzione Straordinaria, nei termini di cui alla Circ. PGR n. 5/SG/URB del 27/04/1984 Qualora, a seguito di nuove opere di riassetto idrogeologico e/o comunque di congrue opere di difesa, venga verificata e certificata l'oggettiva minimizzazione del rischio, gli impianti in oggetto e le aree di loro pertinenza potranno venire eventualmente riclassificati nei termini del precedente art. 23 Aree Produttive Industriali Esistenti da Confermare ed Ampliare. La riclassificazione comporterà Variante al P.R.G.C..

In tali strutture sono considerate compatibili le destinazioni artigianali ed industriali, mentre non sono ammesse le residenze permanenti, nei termini di cui alla specifica Tabella di Zona.

Art.25 – Norme per l'Area Produttiva: P3 "P.I.P. di Cascina S. Giovanni"

Si riferiscono all'area di nuovo impianto individuata a seguito dell'evento alluvionale del 1994. La sua destinazione, prevalentemente produttiva, consente localizzazioni commerciali non superiori al 30% della superficie massima copribile nel P.I.P., per le quali è previsto, all'interno del lotto fondiario, un reperimento di standard urbanistici pari al 100% della superficie lorda di pavimento. In caso di monetizzazione, all'interno dello stesso lotto fondiario, dovrà comunque essere reperita una superficie minima a parcheggio pubblico non inferiore al 50% della dotazione dello standard totale richiesto.

Destinazioni generali ammesse sui lotti fondiari:

- impianti industriali piccoli e medi ed impianti artigianali; non è consentito, tuttavia, l'insediamento di impianti, attività produttive, immagazzinamenti, che la Giunta comunale, sulla base di adeguata istruttoria richiesta alle competenti amministrazioni, agenzie o strutture – quali servizi di igiene pubblica del Servizio sanitario pubblico, agenzie per la protezione dell'ambiente, e simili – ritenga dannose, nocive o moleste per la salute e/o per la qualità della vita della comunità locale; gli impianti e le attività insediande devono comunque essere dotati degli strumenti, delle tecnologie e delle cautele, tese ad evitare nocività o molestie, che saranno prescritte dal Comune, su indicazione delle competenti amministrazioni, agenzie o strutture, in sede di rilascio del permesso di costruire, come modalità esecutive del progetto edilizio;
- edifici commerciali ed espositivi per la superficie massima di 13.547 mq., con l'applicazione delle vigenti norme in materia di urbanistica commerciale e commercio;
- locali ed attrezzature connesse allo stoccaggio e distribuzione del carburante per i mezzi aziendali;
- edifici funzionali alla temporanea permanenza del personale impiegato;
- abitazioni del titolare e/o custode o personale ed uffici, annessi all'azienda.

Destinazioni ammesse nelle aree a servizio: locali per attività sportive e ricreative;

locali per attività culturali;
locali per servizi sanitari ed assistenziali;
locali di supporto all'attività delle aziende insediate;
aree scoperte connesse alle attività elencate.

Rapporto di copertura: 50% della superficie fondiaria;

Superficie utile lorda: mq. 1,50 / mq. superficie fondiaria;

Edificazione residenziale: 0,50 mc./ mq. di superficie fondiaria, al netto della superficie coperta dai fabbricati produttivi e comunque inferiore a mc. 1.000;

Altezza massima: m. 11,00;

Parcheggi privati:

a) destinazione produttiva: 20% della superficie fondiaria;

a) destinazione commerciale: 50% della superficie commerciale.

In aggiunta alle prescrizioni di cui sopra valgono le norme di attuazione specifiche del "P.I.P. di Cascina S. Giovanni". Le norme del presente articolo prevalgono su quelle specifiche del P.I.P. in caso di contrasto tra le stesse.

Art. 26 - Impianti Produttivi Artigianali in area impropria: P 4, P 4d, P 5f

P 4: edifici localizzati nel concentrico di Madonna della Neve;

P 5f: edifici localizzati nelle frazioni.

Gli edifici a destinazione Produttiva artigianale che la cartografia di Variante individua nel concentrico di Madonna della Neve quali Impianti Produttivi Artigianali in area impropria "P4" che non siano nocivi o molesti e che ospitano attività produttive funzionanti, si intendono confermati limitatamente all'attività in atto, per la quale possono venire previsti ampliamenti anche in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria, ma nel rispetto delle distanze da confini, fabbricati e strade previsti dalla specifica Tabella di Zona. Gli ampliamenti sono legittimabili in misura non superiore al 50% della superficie netta e comunque non eccedenti i 100 mq.. Alla cessazione dell'attività esistente al momento dell'adozione della presente Variante, gli edifici e le aree ad essi pertinenti non potranno rinnovare ulteriormente la destinazione produttiva, ma si intenderanno integralmente assoggettati alla normativa prevista per le aree residenziali "di Completamento", senza che ciò costituisca Variante al P.R.G.C.

P 4d: area unicamente destinata a deposito inerti nella quale non sono consentiti ampliamenti delle strutture edificate esistenti né abitazione a carattere permanente. Gli interventi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al risanamento conservativo ed alla ristrutturazione edilizia senza possibilità di incremento di superfici e/o di volume. L'entità, l'ubicazione e la distribuzione in sito degli inerti presenti sull'area competono e si intendono assoggettati a specifica Autorizzazione del Magistrato del Po e dell'Autorità di Bacino.

Art. 27 - Norme per le Aree Produttive Agricole: H

Si riferiscono alle aree destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse.

Prescrizioni.

Le aree destinate o confermate ad attività produttive del settore primario sono adibite agli usi produttivi abitativi e di servizio atti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali.

La Variante al P.R.G.C. richiama a tal fine i disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77 e 50/80.; valgono le seguenti specificazioni.

Il territorio produttivo destinato alle attività colturali del settore primario è individuato nelle tavole di Piano.

In tale aree sono consentite libere trasformazioni colturali nel rispetto dei disposti di cui agli art. 12, 13, 14, 15 della L.R. 56/77 e 50/80.

Sono considerate destinazioni d'uso coerenti:

- a) attività agricole zootecniche e forestali;
- b) colture specializzate;
- c) residenza in funzione esclusiva della conduzione dei fondi;

Sono considerate compatibili:

- d) servizi pubblici a parco gioco e sport;
- e) attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi primari;
- f) costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, zootecnici e forestali;
- g) strutture tecniche e costruzioni rurali al servizio del territorio agricolo, delle produzioni agricole e delle aziende, non ad esclusivo servizio di una azienda singola (cantine, rimesse per macchine agricole contoterzisti, officine di riparazione macchine agricole, attività artigianali totalmente o essenzialmente connesse con l'agricoltura);
- h) attività di agriturismo, nei termini della L.R. 50/89.

Per le destinazioni di cui ai punti g) ed h) del precedente comma, non sono ammesse nuove costruzioni, ma unicamente il riuso di edifici esistenti alla data di adozione della Variante al P.R.G.C..

Gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione sono ammessi con le seguenti prescrizioni:

- per tutti i fabbricati esistenti fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti norme, sono ammesse operazioni volte a conservare gli organismi edilizi e ad assicurarne la funzionalità mediante opere che nel rispetto degli elementi formali e strutturali ne consentano la piena e soddisfacente utilizzazione;
- in sede di ristrutturazioni edilizie sono ammessi ampliamenti di volume non superiore al 20% del preesistente: adeguamento delle altezze dei piani ai livelli minimi di legge a condizione che tale adeguamento sia realizzabile utilizzando il volume globale esistente: è altresì ammesso il recupero dei vani aperti, per ampliamenti di singoli alloggi con un unico accesso, al fine di adeguare il grado di abitabilità dell'edificio: le chiusure di tali vani dovranno essere realizzate con strutture arretrate di almeno 40 cm. dal filo esterno delle murature;
- gli interventi di cui sopra potranno beneficiare di quanto previsto al 7° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e 50/80 e di quanto previsto all'art. 9 della legge 10/77;
- non sono consentiti ampliamenti volumetrici per gli edifici di notevole carattere culturale, dei quali sono ammessi soltanto il restauro e il risanamento conservativo definiti come all'art. 13, 2° comma pt. c) della L.R. 56/77 e 50/80

Gli edifici rurali che risultino abbandonati alla data di adozione della Variante al P.R.G.C., anche se non individuati come tali nelle tavole, ed egualmente quelli che in qualsiasi momento siano motivatamente e provatamente dichiarati dal proprietario imprenditore agricolo non più necessari alle esigenze della propria azienda agricola, possono essere riutilizzati ad altre destinazioni, secondo le seguenti prescrizioni:

-per almeno 10 anni nell'azienda non potranno essere realizzate nuove costruzioni aggiuntive;

a tale condizione gli edifici dichiarati "non più necessari" possono essere destinati ad usi abitativi civili, compresi quelli agrituristici e per alberghi nonché ad usi produttivi, di cui ai punti g) ed h) delle destinazioni d'uso coerenti; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento e ristrutturazione edilizia, con aumento del 20% del volume esistente da concedersi una sola volta;

- gli insediamenti produttivi e civili di cui sopra, possono essere concessi soltanto se dotati di allacciamenti efficienti ai pubblici servizi, ovvero se gli interessati si impegnino a realizzarli nei tempi e modi indicati dal Comune;

- l'entità dei volumi edilizi abitativi civili e produttivi di cui sopra in aziende agricole attive, deve essere giustificata da una analisi economica complessiva dell'azienda e di suoi prevedibili sviluppi per un periodo di almeno 10 anni. In ogni caso il cambiamento di destinazione e gli interventi conseguenti sono ammessi a titolo oneroso e previa urbanizzazione del sito a cura e spese del proprietario. Per gli edifici destinati alla residenza non rurale, esistenti in aree agricole alla data di adozione della Variante al P.R.G.C. (ed individuati in cartografia), sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia con aumento del 20% del volume esistente da concedersi una sola volta.

Nuove Edificazioni In Prossimità Delle Dorsali Dei Rilievi: gli edifici con tipologia a "capannone" non potranno, di norma, venire edificate sugli sparti-acqua collinari ed il colmo della nuova costruzione dovrà risultare almeno inferiore di m. 5,00 alla quota del crinale cui venga addossato. Qualora la conformazione orografica dell'azienda agricola non permetta alternative di sorta a tale ubicazione, la costruzione sullo sparti-acque non potrà presentare al colmo della copertura altezza maggiore di m. 4,00 rispetto al p.d.c. originario, dovrà essere realizzata in materiali tradizionali quali murature intonacate o "faccia a vista", evitando i prefabbricati in cemento e dovrà essere mascherata per la totalità del perimetro da una cortina continua di alberature di essenza autoctona, di altezza non inferiore a quella del colmo.

Per le nuove costruzioni con tipologia a "capannone" che, ad insindacabile giudizio della Commissione Urbanistica Comunale, siano ubicate in posizioni significative e degne di tutela sotto il profilo paesaggistico-ambientale, potrà sempre venire richiesta la mascheratura di uno o più fronti costituita da alberature di essenza autoctona, di altezza non inferiore a quella del colmo della copertura.

La Tav. 14 Var. Str. Individua "le Borgate Rurali Minori" che vengono comunque assoggettate ai disposti del presente articolo nonché del successivo art. 39 pt. 14.

I Permessi di Costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 09 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975 n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) e del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e S.m.i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo.

Gli interventi di nuova edificazione, compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni quando superano la percentuale di cui sopra, le ricostruzioni anche parziali di fabbricati esistenti, sono ammessi con le seguenti prescrizioni:

- consistenza di nuova edificazione, per abitazioni rurali ai sensi del 10° comma dell'art. 25 L.R.U. con i seguenti indici:
 - mc./mq. 0,05 per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
 - mc./mq. 0,03 per terreni a colture legnose specializzate;
 - mc./mq. 0,02 per terreni a seminativo e a prato permanente;
 - mc./mq. 0,01 per terreni a bosco e coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
 - mc/mq 0,001 per terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda;
 - distanza minima dai confini mt. 5,00;
 - distanza minima tra le pareti finestrate mt. 10,00;
 - piani fuori terra n. 2;
 - altezza massima mt. 7,50;
 - lotto minimo di intervento: mq. 3000 ;
- si richiamano i disposti dei commi 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 dell'art. 25 L.R.U., per quanto riguarda il computo dei volumi, l'utilizzazione degli appezzamenti, le classi di coltura e il trasferimento delle cubature;
- consistenza di nuova edificazione per fabbricati al servizio dell'attività agricola quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi, tettoie con le seguenti prescrizioni:
 - distanze dai confini pari alla metà dell'altezza con un minimo di mt. 5,00;
 - distanza minima da pareti finestrate di edifici di metri 10,00;
 - rapporto massimo di copertura 30% calcolato sul lotto o lotti contigui sui quali insistono;
- rispetto ai fabbricati esistenti la costruzione di attrezzature e infrastrutture agricole che non siano stalle, allevamenti o concimaie è consentita in aderenza o a non meno di mt. 5,00 ;per quanto riguarda gli allevamenti e le concimaie occorre rispettare quanto contenuto agli artt.27 bis e 27 ter;

Nelle aree agricole, per qualunque tipo di intervento, deve essere verificata la compatibilità alla realizzazione nei termini di cui agli artt. 15 e 36 delle presenti.

Art. 27 bis- Allevamenti di bestiame

Gli allevamenti di bestiame si distinguono in:

- 1) allevamenti familiari;
 - 2) allevamenti aziendali;
 - 3) allevamenti intensivi.
- 1) Gli allevamenti familiari sono gli allevamenti gestiti dal nucleo familiare, nei quali il numero dei capi di bestiame non è superiore complessivamente a:
- 20 capi di animali da cortile (pollame, palmipedi, tacchini, faraone, conigli, ecc.) *;
 - 2 capi bovini;
 - 2 suini;
 - 5 capi equini;

- 4 capi ovini e/o caprini.

* = la quantità di capi di animali da cortile indicata è da intendersi come sommatoria delle varie specie di animali di tale genere.

Gli allevamenti di tipo familiare non sono ammessi nelle varie aree urbanistiche (Residenziali, Produttive, Terziarie) comprese anche all'interno della perimetrazione dell'abitato, mentre sono ammessi nelle altre zone nel rispetto delle disposizioni di cui al quinto comma dell'articolo 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie, R.D. 27.7.1934, n. 1265; essi sono, pertanto, consentiti solo in presenza dell'adozione, documentata al Comune, delle tecniche, delle cautele e delle distanze idonee ad escludere inconvenienti igienico-sanitari, odori e rumori molesti per l'intorno; sull'esistenza di tale condizione, è richiesto il parere sanitario di cui all'art. 48, comma 4, della legge regionale n. 56 / 1977; gli allevamenti di tipo familiare devono distare, in ogni caso, non meno di dieci metri dalle abitazioni altrui.

E' consentita la permanenza in qualunque area urbanistica di eventuali allevamenti famigliari esistenti di maggiore capienza, dei quali peraltro non sono ammessi ampliamenti.

- 2) Gli allevamenti aziendali sono gli allevamenti, diversi da quelli di tipo familiare, che, a norma delle vigenti disposizioni in materia di inquinamento, presentano un carico di peso vivo per ettaro non superiore a 40 quintali, nei quali non sono superate le quantità, espresse in numero di capi, delle due categorie tipologiche riportate nel prospetto seguente.
- 3) Gli allevamenti intensivi sono gli allevamenti che, a norma delle vigenti disposizioni in materia di inquinamento, presentano un carico di peso vivo per ettaro superiore a 40 quintali, o che superano le quantità espresse in numero dei capi, riportate nel prospetto seguente.

Gli allevamenti intensivi possono essere insediati esclusivamente sulle aree che saranno individuate mediante puntuali varianti al piano regolatore generale. E' consentita la permanenza degli allevamenti da qualificare come intensivi ai sensi delle disposizioni che precedono, che risultino esistenti alla data di adozione della Variante Parziale n° 5 al P.R.G.C.. Per gli stessi, sono consentiti gli ampliamenti che rispondono alle condizioni di cui ai numeri 1, 3, 4, 5 delle disposizioni che seguono il "prospetto A"; resta fermo l'obbligo di dare applicazione alle prescrizioni seguenti di "carattere ambientale" e di "carattere generale". Devono essere osservate altresì le prescrizioni di cui all'articolo 21 ter.

PROSPETTO "A"	Nuovi Allevamenti Aziendali								
	Bovini		Suini		Capi minori (pollame, palmipedi, tacchini, faraone, conigli, ecc.)		Caprini e Ovini		Altre specie (equini, struzzi, ecc.)
	a	b	c	d	e	f	g	h	
Distanze da osservare (minimo)	> allevam. familiari ≤ n° 200 capi	> n° 200 ≤ n° 300 capi	> allevam. familiari ≤ n° 10 capi	> n° 10 ≤ n° 100 capi	> allevam. familiari ≤ n° 100 capi (2)	> di 100 ≤ di 200 (2)	> allevam. familiari ≤ 30 caprini e ovini (3)	> di 30 ≤ di 60 caprini e ovini (3)	> allevam. familiari ≤ n° 50 capi
Distanza da zone residenziali e/o nuclei rurali (mt)	50	150	50	600	50	600	50	150	150
Distanza da case sparse (fabbricati di abitazione di terzi) (1) (mt)	50	100	50	600	50	600	50	150	150
Distanza dall'abitazione del conduttore (mt)	10	10	10	10	10	10	10	10	10

(1) = rientrano in questa categoria anche gli edifici destinati a: agriturismo, affittacamere, bed & breakfast.

(2) = le quantità (n° dei capi allevati) riportata è da intendersi come sommatoria di tutte le specie ricomprese nei capi minori

(3) = le quantità (n° dei capi allevati) riportata è da intendersi come sommatoria di tutte le specie evidenziate nel riquadro.

N° capi bovini = è da intendersi comprensivo di capi adulti e vitelli.

Negli allevamenti esistenti ed attivi alla data di adozione della Variante parziale n. 5 al P.R.G.C., sono consentiti i seguenti interventi, peraltro nel rispetto delle distanze già esistenti dalle aree e dai fabbricati residenziali:

1. ampliamento "una-tantum" di stalle, necessario per migliorare il governo del bestiame ed ottenere il benessere degli animali ai sensi della vigente normativa di settore, senza aumento del numero dei capi allevati*;
2. limitatamente agli allevamenti di cui alle lettere a, c, e, g del prospetto che precede, ampliamento "una-tantum" del 20% della superficie utile lorda esistente della stalla per non più di mq. 100, senza aumento del numero dei capi allevati*;
3. limitatamente agli allevamenti di cui alle lettere b, d, f, h del prospetto che precede, ampliamento "una-tantum" del 10% della superficie utile lorda esistente della stalla per non più di mq. 200, senza aumento del numero dei capi allevati*;
4. per l'adeguamento degli allevamenti esistenti a tecniche più avanzate e per la riqualificazione dell'allevamento, la demolizione e ricostruzione con eventuale accorpamento in unica struttura dei fabbricati già utilizzati come stalle.

Le disposizioni che precedono non si applicano agli allevamenti di tipo familiare che abbiano già raggiunto il numero massimo di capi di cui al presente articolo; di tali allevamenti non è consentito l'ampliamento.

Gli allevamenti familiari esistenti che non hanno ancora raggiunto il numero massimo anzidetto di capi allevabili possono essere ampliati fino a consentire il raggiungimento del numero massimo di capi; l'ampliamento è soggetto alle disposizioni del presente articolo, n. 1), prescritte per i nuovi allevamenti familiari.

*: Per n° dei capi allevati si intende quelli rilevati all'anagrafe del Servizio Veterinario dell'ASL alla data di adozione della Variante Parziale n°5

Prescrizioni di carattere ambientale:

Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione relativi ai fabbricati esistenti destinati all'allevamento di bestiame di cui al presente articolo devono garantire l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- coperture a doppia falda con pendenze simmetriche e dotate di finestrature di sfiato su un solo lato; in alternativa a manti di copertura tradizionali, nel caso in cui questi non possano essere impiegati per la limitata pendenza delle falde, è ammesso l'uso di lamiera preverniciata colore testa di moro; eventuali sbalzi delle falde, per la parte fuoriuscente dalle murature perimetrali, deve essere realizzata con struttura in metallo indipendente rispetto alla copertura; sono ammessi sporti realizzati con capriate prefabbricate o altri elementi prefabbricati della copertura;

- murature (anche quando realizzate con elementi prefabbricati) continue e non interrotte da elementi strutturali verticali in vista, intonacate o rifinite in modo da poter essere tinteggiate con tonalità pastello definite di volta in volta in sede di rilascio degli atti comunali di assenso all'intervento;

- aperture che contribuiscono all'armonica composizione del disegno di facciata, di forma tendente al quadrato, evitando la tipologia a nastro;

- ambientamento e riduzione impatto: ove prescritte dal Comune in sede di assenso, realizzazione di barriere alberate a schermo visivo o filtro ecologico, evitando

piantumazioni rettilinee allineate e spaziate regolarmente ed utilizzando siepi, integrate da piantumazioni a macchia visivamente compatta, di essenze locali.

Per ogni tipo di allevamento il Comune, prima del rilascio del permesso di costruire relativo a nuovi allevamenti, può richiedere uno studio, eseguito da tecnico abilitato, che dimostri l'idoneità del terreno interessato allo spandimento di liquami, con l'indicazione della natura geopedologica, delle relative colonne stratigrafiche e delle possibili influenze sulla falda.

Lo spandimento dei liquami deve avvenire su terreni appartenenti all'azienda agricola del richiedente il permesso di costruire, o comunque rientranti nella provata disponibilità dello stesso, con le modalità stabilite dal Sindaco con apposita ordinanza.

Prescrizioni di carattere generale:

Le distanze di cui alle disposizioni che precedono devono essere rispettate anche con riguardo alle aree produttive ed agli spazi e servizi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G.C., con presenza di edifici o con possibilità edificatoria.

Le distanze riportate nel prospetto "A" che precede devono essere osservate anche nel caso di mutamento della destinazione d'uso di fabbricati esistenti e del cambiamento del tipo di allevamento, ancorché in assenza di opere edilizie.

Le distanze riportate nel prospetto "A" che precede devono essere rispettate anche nel caso di edificazione di edifici abitativi o di mutamento d'uso ammesso dal P.R.G. sui fabbricati esistenti.

Art. 27 ter – Costruzione di vasche e concimaie

Le vasche e le concimaie devono essere stagne, dimensionate per ospitare i reflui prodotti per almeno due mesi, adeguatamente recintate, e distare:

- dalle case sparse (fabbricati di abitazione di terzi) *
- dalle zone residenziali e/o nuclei rurali
- dalle aree produttive, terziarie
- dalle aree a servizi pubblici esistenti o in progetto, con presenza o possibilità edificatoria

(*)

secondo quanto contenuto nel precedente prospetto "A".

Nuove concimaie al servizio degli allevamenti familiari devono comunque distare non meno di mt 50,00 dalle zone residenziali, nuclei rurali e case sparse, ivi compresi gli edifici destinati ad agriturismo, ad affittacamere, a bed & breakfast.

Sono fatte salve le vasche esistenti ubicate a distanza inferiore.

Il rilascio della autorizzazione è subordinato alla valutazione preventiva condotta dalla autorità sanitaria sentita l'Azienda Sanitaria Locale; resta in ogni caso salva l'applicazione delle norme riguardanti le aree soggette a vincolo idrogeologico (L.R. n° 45 del 9.8.1989).

L'adeguamento alle caratteristiche dimensionali e di impermeabilità di cui al primo comma del presente articolo, delle vasche e concimaie al servizio di allevamenti esistenti e funzionanti alla data di adozione della Variante Parziale n° 5, può avvenire, anche

mediante la sostituzione della vasca o concimaia, senza il rispetto delle distanze di cui al prospetto "A", purchè senza riduzione delle distanze preesistenti.

La realizzazione di tali interventi è comunque subordinata all'assolvimento degli adempimenti di cui alla L.R. 4.6.1991 n° 23

Art. 28 - Norme per le Aree per Servizi Locali: S

Rappresentano la dotazione di aree per servizi sociali, assicurata dalla Variante al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e 50/80., che comprendono attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o in progetto.

Prescrizioni.

Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

S1 - aree a servizi di interesse generale - ISTRUZIONE;

S2 - aree a servizi di interesse generale - VERDE PUBBLICO;

S3 - aree a servizi di interesse generale - PARCHEGGI e S3-DC - DISTRIBUZIONE CARBURANTI;

S4 - aree a servizi di interesse generale - (MUNICIPIO - ED. DI CULTO SERVIZI SOCIALI);

S5 - aree per ATTREZZATURE SPORTIVE PUBBLICHE;

S6 - aree per ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE;

S7 - aree per VERDE ATTREZZATO E DI SOSTA;

S8 - aree a PARCHEGGIO PUBBLICO FUNZIONALE ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE DEL CONCENTRICO.

Sono considerati compatibili:

servizi e attrezzature pubbliche di interesse pubblico generale.

Gli interventi di norma avranno carattere di:

manutenzione, restauro e ristrutturazione di edifici esistenti; completamento e nuovo impianto.

Sono ammessi con le seguenti prescrizioni:

- edifici tipologicamente ordinati agli usi scolastici, per il tempo libero, sociali plurifunzionali;

- aree tipologicamente complementari agli usi suddetti;

- le consistenze di nuova edificazione consentite nelle aree del presente articolo sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti;

- ampliamenti e modificazioni di edifici esistenti sono consentite in ordine ad analoghe motivazioni;

- trasformazioni di usi e destinazioni in atto, purchè nel rispetto delle dotazioni complessive e specifiche di cui al 1° comma.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è demandata all'Amministrazione Comunale e subordinata alla formazione di piano tecnico esecutivo di opere pubbliche di cui all'art. 47 L.R. 56/77 e 50/80.

È possibile tuttavia la realizzazione da parte di privati quando le aree siano all'interno di Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.).

In tal caso nella prescritta preventiva stipula di convenzione devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, quantità edificatorie, qualità progettuale di essi, il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e

indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art. 5 della Legge 28/01/1977, n. 10 ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art. 11 della Legge 28/01/1977, n. 10 e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune.

In sede di strumento urbanistico esecutivo l'esatta localizzazione degli spazi pubblici potrà essere ulteriormente specificata e corretta, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree di edifici, ferme restando le quote complessive di spazio assegnate a ciascun tipo di servizi nell'ambito interessato.

La cartografia individua, in via preventiva, un'area S3-DC destinata alla distribuzione dei carburanti, in adiacenza alla S.P. Fondovalle Tanaro, a Sud del bivio per Carrù. Previa specifica deliberazione del Consiglio Comunale, la localizzazione di tale area potrà eventualmente venire traslata, senza che questo comporti Variante al P.R.G.C., ma l'eventuale spostamento dovrà essere preventivamente assoggettato a vincolante indagine geologico - tecnica. In entrambi i casi tali realizzazioni saranno conformi al D.M. 31/07/1934 ed alla Circ. Min. LL.PP. 11/01/1960 n. 85999 e s.m.i.. Gli eventuali fabbricati di servizio, ad eccezione delle tettoie di riparo delle aree di erogazione di carburanti, dovranno rispettare un rapporto massimo di superficie coperta non eccedente il 20% della superficie fondiaria, un indice di fabbricabilità fondiaria contenuto in 0,50 mc./mq., un'altezza massima di m. 6,00, una distanza dai confini di m. 5,00 ed una distanza dal ciglio stradale conforme al pt. 4) dell'art. 39 delle presenti N.d.A.

Qualora invece la localizzazione dell'area debba essere confermata, le realizzazioni inerenti l'impianto saranno contenute all'interno della Classe IIa e, per realizzare l'intervento in progetto, si dovranno seguire le seguenti prescrizioni:

- 1) la predisposizione del piano di posa del rilevato, realizzata asportando la coltre superficiale del terreno in posto e migliorando al massimo le caratteristiche del terreno tramite costipamento; nel caso in cui il materiale presente non mostri caratteristiche geotecniche idonee (da verificare tramite prove specifiche) sarà indispensabile asportare un ulteriore strato e sostituirlo con terreno di caratteristiche adeguate;
- 2) la scelta di materiale adatto alla costruzione del rilevato, in relazione alla funzione che dovrà svolgere, effettuata secondo le classificazioni A.A.S.H.T.O.M. 145-49 e C.N.R. UNI 10006 delle terre;
- 3) la stesura dei materiali costituenti il rilevato, disposti per strati successivi di spessore variabile in funzione del terreno e dei mezzi utilizzati per la compattazione (comunque mai superiore a 0.5 metri); ogni strato dovrà essere compattato tramite rullatura;
- 4) la verifica della corretta realizzazione del rilevato attraverso prove in situ (es. prove di carico su piastra);
- 5) la verifica di stabilità delle scarpate limitanti il rilevato e la realizzazione, se necessario, di idonee opere di sostegno (privilegiando scelte che comportino il minor impatto visivo) e/o interventi di ingegneria naturalistica. Ad ogni modo le scarpate dovranno essere inerbite per contenerne l'erosione.

La posa di serbatoi interrati contenenti fluidi a densità inferiore di quella dell'acqua, dovrà tenere conto della spinta idrostatica dell'acqua eventualmente presente e, quindi, dovrà essere predisposto un adeguato sistema di drenaggio intorno ai serbatoi.

I serbatoi di carburante dovranno essere a perfetta tenuta per evitare fenomeni di inquinamento delle varie matrici ambientali e successiva bonifica ai sensi del D.l.vo 22/97 e D.M.471/99. Si valuti l'opportunità di installare preventivamente dei sistemi di monitoraggio delle acque sotterranee e/o dei gas interstiziali.

Si rammenta che il punto A2 del D.M. 11/03/1988 indica che la caratterizzazione geotecnica dei terreni può essere ottenuta per mezzo di dati bibliografici solo in caso di costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale opera-terreno e che ricadano in zone già note

Art. 29 - Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale -Impianti tecnologici

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

Nelle aree di centro storico e del tessuto circostante di interesse ambientale, la realizzazione di manufatti destinati all'erogazione di pubblici servizi dovrà avvenire sotto suolo oppure all'interno degli edifici preesistenti.

Art. 30 - Norme per le aree destinate a verde attrezzato

Il P.R.G.C. individua le zone che, nel territorio comunale, sono destinate a verde attrezzato; in esse, per la parte pianeggiante, è ammessa la realizzazione di piccole aree attrezzate per la sosta mediante interventi che, preventivamente, siano finalizzati al riassetto idrogeologico.

In esse sono consentiti la sistemazione delle superfici e la realizzazione di infrastrutture (forniture idriche ed energetiche) volte a garantirne la fruibilità per la sosta temporanea.

Art. 31 - Norme per le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze

Si riferiscono alle sedi viarie esistenti ed in progetto rappresentante nelle tavole di Variante al Piano tenendo conto della loro funzione, dell'intensità di traffico attuale e futuro della tipologia e della volumetria degli edifici serviti.

Le sedi viarie sono destinate agli usi veicolari e/o pedonali atti a consentire, nel rispetto delle leggi vigenti, ogni necessario o comunque ammissibile accesso al territorio comunale od il suo attraversamento.

In esse è consentita, con l'autorizzazione del Sindaco, la realizzazione dei manufatti strettamente occorrenti a garantire la sicurezza e l'efficienza.

La realizzazione delle sedi definitive per gli svincoli già individuati nella Variante al P.R.G.C., dati per certi i tracciati delle aste principali potrà avvenire in sede di strumento esecutivo sulla base di progetti particolareggiati senza che comportino ulteriori varianti, quando le opere risultino comprese nelle fasce di rispetto stradali.

Il Comune, non può, autorizzare di norma opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterno al perimetro degli abitati. Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni adeguatamente attrezzate dagli assi stradali statali e provinciali di strade pubbliche organicamente inserite nella rete viabilistica del piano comunale ed opportunamente distanziati, a seconda delle caratteristiche dimensionali e di visibilità dell'arteria.

Art. 32 - Norme per le aree inedificabili: I1 da salvaguardare per il pregio paesistico, di Interesse storico, ambientale, ecc. e di tutela espansiva

Rappresentano le aree indicate in cartografia per le quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali paesaggistici naturalistici e/o funzionali ad eventuali future espansioni residenziali.

E' consentito l'uso agricolo con la prosecuzione delle coltivazioni in atto, ma non è ammesso alcun tipo di intervento edificatorio di iniziativa privata.

Per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante al P.R.G.C. sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 33 - Norme per le aree inedificabili: I2 Di rispetto alla viabilità, alle ferrovie, ai cimiteri, ecc.

A norma dell'art. L.R. 56/77 e 50/80, la Variante al P.R.G.C. individua le seguenti fasce ed aree di rispetto:

1) Per la viabilità urbana ed extra-urbana, secondo D.L. 30/04/1992 n. 285 e succ. modd. e Regolamento di cui al D.P.R. n. 495 del 16/12/1992 e succ. modd.:

- a) all'esterno dei centri edificati come indicati in cartografia, le seguenti distanze minime delle strade esistenti e in progetto:
- mt. 30 per strade statali, provinciali o comunali aventi larghezza della sede uguale o superiore a mt. 10,50;
 - mt. 20 per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede inferiore a mt. 10,50;
 - mt. 6 per le rimanenti strade.

Si intendono richiamare le disposizioni di cui all'art. 5 del D.M. 01/04/68 n. 1404 per le distanze in corrispondenza di incrocio.

2) Per le ferrovie.

A lato delle aree destinate alle ferrovie e ai servizi connessi è prevista una fascia di rispetto, da ambo i lati, di mt. 6,00 dal limite delle aree stesse o comunque lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire ampliare edifici e manufatti di qualsiasi tipo, ad una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m. 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia (art. 49 del D.P.R. n. 753 in data 11/07/80) a

meno che, nel corso del corso di validità della Variante sopraggiungono nuove disposizioni legislative, a cui verrà automaticamente fatto riferimento, senza che questo costituisca nuova Variante.

3) Per i cimiteri.

La zona di rispetto cimiteriale è definita con i criteri di cui al comma 5° dell'art. 27 L.R. 56/77 e 50/80.

4) Per i corsi d'acqua:

per tutti i corsi d'acqua esistenti sul territorio comunale, oltre alle prescrizioni limitative di cui alla "Carta di sintesi della Pericolosità Geomorfologica", è comunque vietata ogni nuova edificazione per una fascia di rispetto pari a:

- m. 100 dal ciglio superiore del fiume Tanaro;
- m. 10 dal piede esterno degli argini per i torrenti e i canali arginati;
- m. 200 per i laghi artificiali;
- m. 5 per fossi e balere.

Le fasce si intendono misurate secondo i criteri di cui all'Art. 29 della L.R. 56/77 e succ. mod., con le riduzioni previste al secondo comma dello stesso articolo. In queste fasce sono ammesse le utilizzazioni di cui al terzo comma dell'Art. 29 e di cui all'Art. 31 della stessa legge; si intendono riportati i disposti vincolanti contenuti nel T.U. approvato con R.D. 523/1904 in relazione all'applicazione delle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua pubblici e/o demaniali, ai sensi dell'art. 96, lett. f

Art. 34 - Norme per l'area destinata ad attrezzature sportive private da convenzionare

La Variante al P.R.G.C. individua un'area per attrezzature sportive a gestione privata per garantire un'adeguata ed ordinata localizzazione di attività turistico sportive.

Non sono ammesse costruzioni adibite a residenza salvo un unico nuovo fabbricato unifamiliare per il personale di custodia, per un massimo di cubatura di mc. 500.

Gli interventi ammessi dovranno essere regolati da apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale nella quale dovrà essere previsto il mantenimento della destinazione d'uso e del servizio in atto per interesse, turistico - sportivo per almeno 20 anni dalla data della convenzione stessa.

Art. 36 - Vincoli geomorfologici ed idrogeologici

La cartografia di Variante individua i settori che presentano omogeneità di pericolo geomorfologico e di idoneità all'utilizzazione urbanistica, sia in riferimento al P.S.F.F. che alla Circ. P.G.R. n. 7/LAP del 05/05/1996.

Le classi di edificabilità del territorio indagato, secondo le disposizioni della Circ. P.G.R. n. 7/LAP, sono:

CLASSE II	Pericolosità geomorfologica moderata
Classe II a	
Classe II b	
CLASSE III	Pericolosità geomorfologica elevata
Classe III a	
Classe III b	
Classe III c	

In ogni caso, qualora vengano riscontrati contrasti tra la cartografia di indagine idro-geologica e di progetto di Variante, prevarrà cautelativamente la norma più restrittiva.

Art. 36.1 - Classe II:

comprende le porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica possono richiedere interventi tecnici specifici, realizzabili nel singolo lotto esaminato e in un dintorno geomorfologicamente significativo. Tali condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici conformi al D.M. 11/03/1988 n. 47.

Sono consentiti tutti i tipi di intervento, salva la loro compatibilità con la documentazione e con le verifiche da prodursi in allegato alla richiesta di Autorizzazione o di Concessione Edilizia, giusto ai termini analiticamente puntualizzati per Classi e Sottoclassi all'art. 15 delle presenti.

Classe II a: edificabilità moderatamente condizionata da situazioni geologico-geomorfologiche di generale stabilità, per le quali si rendono comunque necessarie la verifica delle tipologie di intervento più idonee e la valutazione della compatibilità con l'assetto dell'area di interesse.

I caratteri geomorfologici impongono che venga verificato che gli interventi previsti non compromettano la stabilità del versante, nè possano influire negativamente sulle aree adiacenti, determinando condizioni di vulnerabilità superiori a quelle esistenti.

Gli interventi di nuova edificazione e di completamento che comportino rilevanti sovraccarichi aggiuntivi dovranno essere assoggettati a verifica circa la compatibilità con gli assunti progettuali delle opere già esistenti nell'intorno o con la stabilità complessiva dell'area.

Interventi Ammessi: sono ammessi tutti i tipi di intervento se compatibili sotto il profilo idro-geologico (art. 15 delle presenti).

Classe II b: edificabilità condizionata da situazioni geologico-geomorfologiche che non presentano fenomeni di dissesto in atto, ma che indicano l'esistenza di situazioni di equilibrio limite.

Interventi Ammessi: sono ammessi tutti i tipi di intervento se compatibili sotto il profilo idro-geologico (art. 15 delle presenti).

Art. 36.2 - Classe III:

comprende le porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Nuove destinazioni d'uso saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione delle condizioni di rischio, ad esclusione degli edifici ricadenti in Classe III c.

In caso di modesti interventi, in tali territori pericolosi e ancora ad esclusione degli edifici ricadenti in Classe III c, il cambio di destinazione d'uso potrà essere previsto solo in conformità ai dettati dell'art. 15 delle presenti.

In assenza delle opere di difesa, salva la conformità con i dettati dello stesso art. 15 e ad esclusione delle aree di grave pericolo, modesti incrementi del carico antropico saranno legittimabili soltanto per una più razionale fruizione degli edifici esistenti, escludendo invece la realizzazione di nuove unità abitative.

Classe III a: porzioni di territorio inedificate i cui caratteri geomorfologici o idrogeologici le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Qualsiasi intervento che modifichi l'assetto morfologico (scavi e/o riporti in terra) potrà essere attuato solo dopo la realizzazione di verifiche approfondite, riguardanti la sua compatibilità con le caratteristiche geomorfologiche e con i caratteri evolutivi del territorio in esame.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato nell'art. 31 della L.R. 56/77, ma sarà comunque necessario valutare, in via preliminare, la compatibilità tra l'assetto del territorio interessato e la tipologia dell'intervento previsto.

Classe III a1: le aree non sono utilizzabili ai fini edificatori. Le possibilità di intervento sono limitate alla realizzazione di opere finalizzate alla bonifica ed al miglioramento delle condizioni di stabilità esistenti, con le prescrizioni di cui all'art. 15 delle presenti.

Nelle aree che ricadono in fascia B di P.S.F.F. non sono consentite nuove edificazioni, neppure di tipo agricolo.

Gli edifici sparsi presenti possono essere mantenuti a condizione che i progetti funzionali agli interventi prevedano opere mirate e sufficienti alla mitigazione del rischio idrogeologico, nei termini di cui all'art. 15 delle presenti.

Interventi Ammessi: sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione dell'edificato esistente, senza aumenti di superficie o di volume e non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso con recupero di volumetria precedentemente destinata all'attività agricola. Sono inoltre consentiti gli adeguamenti igienico-funzionali degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

Classe III a2: aree ad elevata pericolosità potenziale.

Interventi Ammessi:

per le costruzioni agricole che ricadano in fascia B di P.S.F.F. e qualora le condizioni di pericolosità lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni sarà possibile: queste ultime dovranno riguardare in senso stretto attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.

Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'attività agricola; la loro fattibilità dovrà essere accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche ai sensi della Circolare 16 URE e del D.M. 11/03/1988. Tali indagini dovranno proporre interventi per la mitigazione della pericolosità e del rischio idrogeologico.

Per gli edifici presenti nelle aree IIIa2 sono consentiti, oltre agli adeguamenti igienico-funzionali, ristrutturazioni ed ampliamenti (ad es. realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricoveri attrezzi, ecc.); tali interventi dovranno essere condizionati, nella fase attuativa di P.R.G.C. (a livello di ogni singola Concessione Edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica costituiti da indagini geologiche e geotecniche atti a definire il rischio idrogeologico (ai sensi NTE CPGR 7/LAP) e gli eventuali interventi di mitigazione di quest'ultimo (ad es.: realizzazione di rilevati, drenaggi, opere di contenimento versanti, ecc.).

Revisioni delle classi III a in futuri P.R.G.C. e varianti:

Le aree classificate in classe IIIa1 potranno essere oggetto di successivi approfondimenti a scala maggiore, in occasione di revisioni al piano e varianti strutturali; a fronte di indagini geognostiche di dettaglio tali aree potranno essere attribuite a classi di minor pericolosità (classe III b, II).

L'accadimento di eventi calamitosi e l'eventuale acquisizione di nuove informazioni e conoscenze possono comportare la riclassificazione in termini più restrittivi di qualsiasi area precedentemente classificata.

Classe III b: comprende le porzioni di territorio già edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da imporre interventi a tutela del patrimonio esistente. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R.56/77, ma sarà comunque necessario valutare, in via preliminare, la compatibilità tra l'assetto del territorio interessato e la tipologia dell'intervento previsto, giusto ai termini di cui all'art. 15 delle presenti.

Gli interventi di riassetto non possono produrre riclassificazione delle aree III b, in quanto tali interventi necessiteranno di manutenzione ordinaria e straordinaria o di ulteriori opere di miglioramento. Tali interventi di riassetto di carattere pubblico potranno anche essere realizzati da uno o più soggetti privati, purché l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere siano competenza dell'ente pubblico. I tipi di intervento, secondo il P.A.I., sono distinti in:

- misure non strutturali: attività di previsione e sorveglianza, regolamentazione dell'uso nelle aree a rischio, fasce fluviali, mantenimento delle condizioni di assetto del territorio e dei sistemi idrografici;

- misure strutturali di tipo estensivo: interventi di riforestazione; interventi di miglioramento agricolo del suolo; interventi integrati di

rinaturazione e recupero di suoli; opere di idraulica forestale sul reticolo idrografico minore;

■ misure strutturali di tipo intensivo: opere di consolidamento; sistemazione e protezione sui versanti; opere di protezione delle valanghe; briglie o soglie di stabilizzazione del fondo alveo; briglie di trattenuto del trasporto solido; difese spondali longitudinali e trasversali; difese arginali; opere di impermeabilizzazione e intercettazione delle filtrazioni nelle difese arginali; modellamento d'alveo; diversivi e scolmatori; bacini e casse di laminazione opere di regolazione e di sostegno; tecniche di ingegneria naturalistica.

Gli interventi di mitigazione del rischio sono da considerarsi solamente quelli strutturali.

Classe III b1: Interventi Ammessi:

in assenza di interventi di riassetto del territorio sono consentite unicamente trasformazioni che non incrementino il carico antropico, nei termini di cui al pt. 7.3 delle N.T. della 7/LAP. Tali interventi riguardano adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltrechè gli adeguamenti igienico-funzionali: la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricoveri attrezzi, ecc., escludendo la realizzazione di nuove unità abitative. In assenza di interventi di riassetto, le ristrutturazioni e gli ampliamenti dovranno essere condizionati, nella fase attuativa di P.R.G.C. (a livello di ogni singola Concessione Edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica costituiti da indagini geologiche e geotecniche atti a definire il rischio idrogeologico (ai sensi NTE CPGR 7/LAP) e gli interventi di mitigazione di quest'ultimo (ad es.: realizzazione di rilevati, drenaggi, opere di contenimento versanti, ecc.).

Nuove costruzioni saranno possibili solo quando sarà completato l'iter della realizzazione (progettazione, realizzazione e collaudo) degli interventi strutturali (a carattere pubblico) previsti per la messa in sicurezza delle aree.

Classe III b2: Interventi Ammessi:

in tali aree sono consentite unicamente trasformazioni che non incrementino il carico antropico, nei termini di cui al pt. 7.3 delle N.T. della 7/LAP. Tali interventi riguardano adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltrechè gli adeguamenti igienico-funzionali: la realizzazione di ulteriori locali, il recupero di preesistenti locali inutilizzati, pertinenze quali box, ricoveri attrezzi, ecc., escludendo la realizzazione di nuove unità abitative.

Le condizioni di rischio sono tali per cui, anche a seguito della realizzazione degli interventi strutturali a carattere pubblico, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

Classe III c: comprende le porzioni di territorio ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione

urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale si intendono adottati i provvedimenti di cui alla L. n. 445 del 09/07/1908.

Art. 36.3 - Vincolo Idrogeologico:

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico, gli interventi che comportano modificazione e/o trasformazione d'uso del suolo sono subordinati all'ottenimento dell'autorizzazione di cui alla L.R. 45/89. L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco nei casi previsti al comma a) del pt. 1 dell'art. 2 e dal Presidente della Giunta Regionale nei casi previsti ai commi b) e c) del pt. 1 dello stesso articolo (interventi superiori a 2.500 mc. e 5.000 mq.).

Nella tabella riportata di seguito vengono evidenziati gli interventi assentibili con autorizzazione sindacale, mentre il successivo estratto della Circ. 30/01/1990 n. 2/AGR individua gli interventi realizzabili "senza" autorizzazione.

SCHEMA SINTETICO DEL QUADRO NORMATIVO ATTUALE PER LA GESTIONE
DEL VINCOLO IDROGEOLOGICO (L.R. 45/89) DI COMPETENZA COMUNALE

CATEGORIE DI INTERVENTO	< 50MC esclusivamente per i casi all'art. 56 lett. g della L.R. 56/77 e lett.A Circ. 31.01.1990 n.2/AGR	<100 MC < 250 MQ	< 2500 MC < 5000 mq eccetto interventi specificati all'art. 2 comma c della L.R. 45/89
<u>Aree in frana o potenzialmente franose da P.R.G.C.</u>	Normativa vigente: Non necessita autorizzazione. Consigliata: Relazione Geologica che valuti la compatibilità dell'intervento con la situazione riscontrata.	Normativa vigente : Prescritta la redazione della Relazione Tecnica o, se accettata dal Comune, di Perizia Tecnica asseverata e della Relazione geologica.	Normativa vigente: E' obbligatoria la redazione della Relazione Tecnica (a cura del Progettista) e della Relazione geologica (a cura del Geologo).
<u>Interventi ritenuti particolarmente importanti e/o in aree potenzialmente franose anche se non segnalate da P.R.G.C..</u>	Normativa vigente : Non necessita autorizzazione. Consigliata: Relazione Geologica che valuti la compatibilità dell'intervento con la situazione riscontrata	Normativa vigente: Prescritta la redazione di Relazione Tecnica o, se accettata dal Comune, di Perizia Tecnica asseverata. E' facoltà dell'Amministrazione della Relazione Geologico-tecnica Consigliata: Relazione Geologica che valuti la compatibilità dell'intervento con la situazione riscontrata	Normativa vigente: Prescritta la redazione di Relazione Tecnica. E' facoltà dell'Amministrazione la richiesta di Relazione Geologico-tecnica. Consigliata: Relazione Geologica che valuti la compatibilità dell'intervento con la situazione riscontrata
<u>Aree non in frana da P.R.G.C.</u>	Normativa vigente : Non necessita l'autorizzazione	Normativa vigente: Prescritta la redazione di Relazione Tecnica o, se accettata dal Comune, di Perizia Tecnica asseverata.	Normativa vigente: Prescritta la redazione di Relazione Tecnica a cura di Esperto assetto idrogeologico e stabilità dei terreni

lett. A Circ. 31.01.1990 n. 2/AGR:
INTERVENTI NON SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE

- 1) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di strade (esclusi i casi sia previsto un ampliamento della sezione trasversale o la rettificazione anche parziale del tracciato), piste agro-silvo-pastorali, strutture relative a sistemi trasporto pubblici e di erogazione di pubblici servizi;
- 2) i lavori di rimboschimento, la piantagione di alberi e miglioramenti forestali compreso le opere accessorie quali spianamenti, muretti di contenimento, escluse le piste forestali;
- 3) i lavori di mera manutenzione fondiaria a scopi agricoli o forestali e gli scavi di cui all'art. 56 lett. h della L.R. 56/77, effettuati da conduttori agricoli su terreni in attualità di coltivazione....;
- 4) le opere costituenti pertinenze dell'edificio (art. 56 lett. g della L.R. 56/77) intendendosi per tali quelle costituenti a catasto servizio complementare dell'edificio principale e non comportanti aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Oltre alle recinzioni richiamate nella legge, rientrano nella categoria le opere accessorie quali vasche, muri di contenimento, aiuole, strutture per l'erogazione di servizi, scale esterne...; restano escluse dalla categoria le autorimesse;
- 5) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti.

TITOLO IV - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 37 - Prescrizioni per la realizzazione di scavi, rilevati e/o di riporti:

cfr. Regolamento Edilizio.

Salve le più puntuali prescrizioni di cui all'Art. 64 del R.E, si indicano le linee guida per la realizzazione di rilevati e/o di riporti:

l'esecuzione di rilevati e/o riporti, oltre alla documentazione tecnica di cui al precedente art. 15 delle presenti, dovrà prevedere:

- 1) la predisposizione del piano di posa del rilevato, realizzata asportando la coltre superficiale del terreno in posto e migliorando al massimo le caratteristiche del terreno tramite costipamento; nel caso in cui il materiale presente non mostri caratteristiche geotecniche idonee (da verificare tramite prove specifiche) sarà indispensabile asportare un ulteriore strato e sostituirlo con terreno di caratteristiche adeguate;
- 2) la scelta di materiale adatto alla costruzione del rilevato, in relazione alla funzione che dovrà svolgere, effettuata secondo le classificazioni A.A.S.H.T.O.M. 145-49 e C.N.R. UNI 10006 delle terre;
- 3) la stesura dei materiali costituenti il rilevato, disposti per strati successivi di spessore variabile in funzione del terreno e dei mezzi utilizzati per la compattazione (comunque mai superiore a 0.5 metri); ogni strato dovrà essere compattato tramite rullatura;
- 4) la realizzazione, se necessario, di idonee opere di sostegno (privilegiando scelte che comportino il minor impatto visivo) e/o interventi di ingegneria naturalistica. In ogni caso, le scarpate dovranno essere inerbite per contenerne l'erosione.

Art. 38 - Disposizioni particolari per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine rurale

Negli interventi su edifici esistenti di origine rurale, in particolare all'interno delle aree di salvaguardia ambientale, delle borgate minori e delle zone di recupero, le opere da eseguire debbono, a seguito di una documentata analisi della tipologia edilizia e delle scelte costruttive adottate della pratica costruttiva tradizionale, uniformarsi alle preesistenti, riprendendo attraverso moderne reinterpretazioni che valorizzino gli elementi conservativi e vi si accostino con estrema sobrietà ed uniformità.

Norme generali di intervento:

1) Manti di copertura.

Nei rifacimenti dei manti di copertura si dovranno riprendere i materiali originari e in particolare i coppi alla piemontese.

2) Struttura a sporgenza del tetto (pantalere).

La struttura del tetto particolarmente per le porzioni sporgenti all'infuori dei muri perimetrali deve essere realizzata preferenziando l'impiego di elementi lignei ma comunque in coerenza con l'edificazione di antico impianto riscontrabile all'intorno.

3) Muratura esterna.

Le murature esterne in mattoni a vista devono essere conservate nel loro aspetto originario. Qualora si rendano necessarie operazioni di consolidamento e risanamento (in presenza di leganti terrosi o che comunque non offrano sufficienti garanzie di solidità e impermeabilizzazione) si deve procedere alla ripulitura ed alla stilatura dei giunti con

idonei leganti, ed alla sostituzione delle parti deteriorate. Le murature già originariamente rinzaffate, devono anch'esse essere mantenute o riprese con la stessa tecnica e l'impiego di leganti di grana e colore simili a quelli d'origine lasciati al naturale. Le murature già originariamente intonacate devono essere riprese con stessi tipi di materiali e tecniche escludendo sovrapposizioni di rivestimenti di qualsiasi tipo.

Nei casi in cui si debba procedere alla formazione di cordoli perimetrali di rinforzo questi devono essere opportunamente arretrati dal filo di facciata in modo da risultare completamente occultati dalla stessa muratura esterna in modo che questa non presenti alcuna interruzione di continuità.

4) Volte ed orizzontamenti.

Le volte non possono essere sostituite da diverso tipo di struttura a meno che ne venga documentata l'irrecuperabilità sotto il profilo statico da parte di un progettista strutturale.

Per eventualmente adeguare le altezze interne dei locali voltati alle esigenze attuali dell'abitare, si procede all'abbassamento del piano di calpestio fino ad ottenere una altezza conveniente.

Gli orizzontamenti esistenti possono essere variati di quota, per gli adeguamenti dell'altezza interna alle prescrizioni di legge.

L'adeguamento delle altezze interne nell'ultimo piano degli edifici può avvenire mediante la rimozione del solaio di sottotetto e l'utilizzo del volume compreso tra queste e le falde di copertura opportunamente coibentate e rifinite.

Le soglie e i davanzali esterni sono eseguibili in lastre di pietra.

6) Serramenti.

I serramenti esterni devono essere preferibilmente realizzati in legno, trattati al naturale, secondo un disegno improntato a semplicità con esclusione di specchiature del tipo all'inglese, di decorazioni o serramenti appariscenti. Non sono ammessi serramenti in alluminio anodizzato.

7) Ringhiere di ballatoi e balconate.

Le ringhiere dovranno essere in ferro o legno, di disegno semplice ed uniformato agli elementi preesistenti all'intorno, con esclusione di parti in vetro e/o alluminio o comunque incongrue con il contesto di appartenenza.

Art. 38 bis Prescrizioni relative al territorio comunale comprese nelle zone di eccellenza (Core Zone) e nelle zone tampone (Buffer Zone)

Zone di eccellenza (Core Zone):

I seguenti disposti normativi devono intendersi a maggiore tutela degli aspetti paesaggistici delle aree comprese nel perimetro delle "Core Zone 8-Area del Dolcetto di Dogliani", pertanto le stesse non sostituiscono totalmente le prescrizioni già vigenti ma ne integrano i contenuti e sono, quando in contrasto, su esse prevalenti.

1) Ai fini della tutela del paesaggio e dello strato fertile del suolo, non sono consentite aperture di nuove cave e significativi movimenti di terra se non preordinati all'impianto delle colture e/o ad opere collegate alle stesse e se realizzate secondo le vigenti normative.

E' vietato insediare o ampliare impianti di smaltimento -trattamento rifiuti, attività estrattive non compatibili, depositi di sostanze pericolose; è altresì vietata la localizzazione di impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. n°334 del 17/08/1999.

Per quanto riguarda emergenze quali: belvedere, bellezze panoramiche e vedute sul paesaggio, siti di valore estetico ambientale anche se non individuate sulle tavole di piano,

ma riconosciute nel PPR, ogni intervento eccedente le manutenzioni ed il restauro e risanamento conservativo delle stesse è subordinato alla redazione della relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005.

Non sono consentiti interventi che impediscano la percezione visiva dalle strade e/o dai punti panoramici così come non sono ammessi interventi che modifichino la morfologia e gli elementi visibili dell'edificato e della vegetazione costituenti il paesaggio agrario tradizionale esistente.

Sono vietate altresì estese impermeabilizzazioni del terreno e interventi legati alla produzione di energia siano essi riferiti al sistema eolico che al sistema fotovoltaico e alle centrali a biomasse.

Relativamente alla localizzazione di impianti per la produzione di energie alternative (sistema fotovoltaico e centrali a biomasse) devono essere osservate le prescrizioni di cui ai seguenti punti a) e b):

a) rispetto al sistema fotovoltaico sono consentite le installazioni dei pannelli nel rispetto dei seguenti criteri :

- solo sulle falde inclinate dei tetti degli edifici esistenti, ad esclusione di quelli classificati come Beni Culturali secondo l'art.10 del D.Lgs. n° 42/2004, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda purchè non emergano oltre la linea di colmo e siano integrati o parzialmente integrati (come da definizione riportata sulla normativa vigente specifica di settore);i serbatoi di accumulo di tali impianti devono essere posizionati all'interno degli edifici ;
- se la potenza installata è superiore alla quantità strettamente necessaria al soddisfacimento dell'autoconsumo e sono posizionati su fabbricati tipologicamente in contrasto con l'ambiente circostante, tale intervento è sottoposto al rilascio di permesso di costruire che ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica e ambientale dovrà essere corredato di elaborati progettuali riportante i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005 prevedendo accorgimenti atti a mitigare l'impatto visivo del manufatto e del contesto circostante (es. intonacare e tinteggiare con tonalità pastello le pareti dei manufatti produttivi agricoli , prevedere una barriera vegetale schermante mediante la piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone sull'area pertinenziale oggetto d'intervento) ;

b) rispetto all'installazione di centrali a biomasse sono consentite solo quelle di potenza non superiore al soddisfacimento dell'autoconsumo e, nelle more dell'approvazione di apposito Regolamento Comunale , sono assoggettate alla redazione della relazione paesaggistica di cui al DPCM 12/12/2005

Il reticolo idrografico superficiale non può essere modificato ,fatti salvi eventuali interventi motivati da peculiari esigenze aziendali necessari per l'attività agricola.

Lungo i corsi d'acqua ,ferme restando le prescrizioni legate al PAI ed al PTA,devono essere conservate le specie vegetali autoctone presenti.

Nelle aree di cui ai precedenti due commi e in generale in tutto il paesaggio agrario,eventuali interventi sul territorio devono essere realizzati ,ove e quando possibile ,utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.

Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario (terrazzamenti, ciglionamenti,ecc...) .Deve essere conservato l'assetto agrario del territorio ,che include le recinzioni del sistema insediativo storico,le alberature diffuse sia a gruppi ,sia a filari,sia a macchia ,fatto salvo il nuovo impianto a fini vitivinicoli dove deve essere privilegiato l'utilizzo di vitigni autoctoni. Sono comunque ammesse le colture agricole tradizionali della zona, anche al fine di mantenere la varietà colturale storicamente consolidata .

La palificazione dei vigneti e la manutenzione degli stessi deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali (naturali o con forme ,dimensioni e) cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali .

Eventuali nuove strade ,necessarie agli usi agricoli,non devono superare la larghezza massima di mt. 3 fatte salve esigenze legate alla difesa del suolo o alla protezione civile ;in caso di ulteriori esigenze degli aventi diritto dovrà essere predisposto apposito progetto che verifichi l'inserimento paesaggistico dell'infrastruttura.

2) In zona agricola al di fuori delle aree perimetrate, ai fini del mantenimento della piena fruizione del paesaggio, dalla linea del crinale da entrambi i lati delle strade, o parte di esse, di costa o di crinale e/o di fondovalle ,dalle quali è possibile apprezzare il paesaggio circostante e nei tratti di fondovalle dai quali si può avere una panoramica sui profili collinari è apposta una fascia di rispetto inedificabile di ampiezza non inferiore a mt.30 .Sono considerate inedificabili altresì le dorsali collinari ,pertanto non sono consentite nuove costruzioni il cui punto più alto ,qualunque esso sia, superi l'altezza delle linee orizzontali condotte dalla sommità o profilo delle dorsali collinari stesse. Sono fatti salvi gli interventi previsti dalle presenti norme per gli edifici esistenti ivi compresi gli eventuali ampliamenti consentiti.

Nelle more di un progetto unitario che disciplini aspetti estetici e dimensionali dei manufatti relativi alle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico ,degli arredi urbani,nonché della cartellonistica non è consentita la posa in opera di elementi di tale tipo.

Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrate .

Per quanto riguarda gli insediamenti rurali (abitazione degli agricoltori ,residenza in ambito rurale nonché per gli edifici tecnicamente necessari e funzionali per l'attività agricola) sono ammessi i seguenti interventi edilizi o infrastrutturali:

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- ristrutturazione edilizia ,
- ampliamento, degli edifici residenziali agricoli e extra agricoli esistenti e/o derivante dal recupero di fabbricati esistenti , non superiore al 20% della superficie utile lorda di pavimento per adeguamento igienico-sanitario e funzionale-distributivo ,
- ampliamento ,degli edifici produttivi connessi all'attività agricola,strettamente necessari per l'adeguamento funzionale degli stessi alle esigenze rilevabili.

E' comunque ammesso l'insediamento di nuova attività agricola con conseguente realizzazione di nuovi fabbricati qualora sia motivata e certificata l'impossibilità di riutilizzare strutture già esistenti .

Il prodotto edilizio risultante dagli interventi di cui al precedente comma di ristrutturazione e/o di nuova costruzione deve comunque essere riconducibile ai modelli tradizionali già esistenti ,in particolare per quanto riguarda le partiture architettoniche ,la pendenza delle falde di copertura e i materiali impiegati.

Per gli edifici con caratteristiche di valore architettonico ,storico artistico,e/o ambientale sono ammessi con permesso di costruire i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro conservativo,

le operazioni edilizie e/o infrastrutturali che eccedono tali tipi di intervento devono essere sottoposte a progetti unitari estesi al contesto paesaggistico circostante ,ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica e ambientale (gli elaborati progettuali devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005).

3) All'interno delle Aree insediative esistenti perimetrate nel PRGC vigente sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

-manutenzione ordinaria e straordinaria ,restauro e risanamento conservativo,ristrutturazione edilizia ,ampliamento dei fabbricati esistenti come da norme del Piano vigente.

E' ammesso il recupero a fini residenziali delle strutture edilizie esistenti con particolare riferimento alla normativa in materia di recupero dei rustici ; gli interventi devono garantire il corretto inserimento del prodotto edilizio nel profilo collinare alle condizioni di cui al precedente punto 2) evitando linee di separazione con il contesto.

Gli impianti tecnologici e le eventuali infrastrutture necessarie devono essere minimizzati e mimetizzati con l'impiego di schermature vegetali.

Per gli edifici non integrati nel paesaggio ed a forte impatto visivo, all'interno delle aree insediative esistenti perimetrate nel PRGC vigente, è necessario per gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria prevedere la riqualificazione degli stessi mediante l'adozione di un progetto unitario esteso all'ambito circostante che ponga attenzione agli aspetti paesaggistici. E' consentita la sostituzione delle parti non congruenti e delle superfetazioni degli edifici con corpi edilizi coerenti con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali.

Zone tampone (buffer zone) :Deve essere osservata la normativa in salvaguardia del PPR, gli interventi edilizi ammessi nel PRG vigente devono essere realizzati in sintonia con le indicazioni operative disciplinate nei Manuali Regionali e Provinciali allegati al fondo del presente articolo in attesa che vengano successivamente recepiti nel Regolamento Edilizio Comunale.

ALLEGATO - MANUALISTICA DI RIFERIMENTO

SEZIONE "A" LINEE GUIDA SULL'INSERIMENTO PAESAGGISTICO E SULLA PROGETTAZIONE

REGIONE PIEMONTE, Assessorato ai Beni Ambientali, Criteri e Indirizzi per la tutela del Paesaggio, D.G.R. n.21-9251 del 05/05/03 - B.U.R. n. 23 del 05/06/03.

REGIONE PIEMONTE, Assessorato Politiche Territoriali, a cura di DIPRADI, Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia, Torino 2010.

REGIONE PIEMONTE, Assessorato all'Urbanistica e alla Pianificazione Territoriale, Longhi A., Rolfo V., La struttura storica del paesaggio: buone pratiche di interpretazione, pianificazione e orientamento, Torino 2007.

REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, Sistema delle colline centrali del Piemonte. Langhe-Monferrato - Roero. Studio di inquadramento, Torino 1999.

SEZIONE "B" LINEE GUIDA SUL RECUPERO EDILIZIO

DANIELA BOSIA, Guida al recupero dell'architettura rurale del GAL. Langhe Roero Leader 2006.

REGIONE PIEMONTE, PROVINCIA DI ASTI, a cura di Ivana Bologna, /I recupero degli edifici rurali nella provincia di Asti, Asti 2000.

REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, a cura di Luciano Re, Guida per gli interventi edilizi nell'area territoriale dei Comuni dell'Associazione del Barolo, Torino 2000.

REGIONE PIEMONTE, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, Guida per gli interventi edilizi di recupero degli edifici agricoli tradizionali - Zone Bassa Langa e Roero, Torino 1998.

SEZIONE "C" LINEE GUIDA PER GLI INTERVENTI AMBIENTALI REGIONE PIEMONTE, Direzione Ambiente, Tecniche di sistemazione idrogeologica-naturalistica, Torino

TESTI LEGISLATIVI

Legge regionale 24 marzo 2000, n. 31, Disposizioni per la prevenzione e lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche

Legge regionale 29 aprile 2003, n. 9, Norme per il recupero funzionale dei rustici.

Legge regionale 3 aprile 1995, n. 50, Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali, di alto pregio naturalistico e storico, del Piemonte.

Art. 39 - Altre prescrizioni.

1 - Salubrità del terreno e della costruzione:
come da Art. 28 del Regolamento Edilizio

2 - Requisiti delle costruzioni:
come da Art. 31 del Regolamento Edilizio

3 - Inserimento ambientale delle costruzioni:
come da Art. 32 del Regolamento Edilizio

4 - Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private:
come da Art. 33 del Regolamento Edilizio

5 - Interventi urgenti
come da Art. 34 del Regolamento Edilizio

6 - Decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione:
come da Art. 35 del Regolamento Edilizio

7 Altezza dei fronti della costruzione:
come da Art. 13 del Regolamento Edilizio

8 - Altezza della costruzione H
come da Art. 14 del Regolamento Edilizio

9 - Numero dei piani della costruzione Np:
come da Art. 15 del Regolamento Edilizio

10 - Altezza interna dei locali abitativi:
come da Art. 36 del Regolamento Edilizio

11 - Distanza tra le costruzioni D, della costruzione dal confine Dc, della costruzione dal ciglio o confine stradale Ds:
come da Art. 16 del Regolamento Edilizio

12 - Distanza tra le costruzioni D, della costruzione dal confine Dc, della costruzione dal ciglio o confine stradale
come da Art. 16 del Regolamento Edilizio

14 - Allineamenti stradali.

Premesso e confermato l'enunciato di cui all'Art. 29 del R.E., l'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata.

Sul territorio comunale devono osservarsi per i nuovi interventi edificativi gli allineamenti stradali indicati nelle tavole di previsione della Variante al P.R.G.C.

a) fuori del perimetro delle zone residenziali e delle borgate minori, come individuate in cartografia, si debbono osservare le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade esistenti:

- mt. 30 per strade statali provinciali o comunali aventi larghezza della sede stradale uguale o superiore a mt. 10,5;
- mt. 20 per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede inferiore a m. 10,5,
- mt. 5 per le rimanenti strade (mt. 10 per gli edifici produttivi).

Si intendono richiamare le disposizioni di cui all'art.5 del D.M. 1.4.68 n. 1404 per le distanze in corrispondenza di incrocio.

In corrispondenza delle frazioni la distanza tra gli edifici ed il ciglio stradale non dovrà essere inferiore a m. 10; in particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico questa potrà essere ridotta a m. 6.

Non sono ammessi accessi diretti per le nuove costruzioni delle strade statali e provinciali, se non attrezzati secondo le modalità dell'art. 28 L.R. 5.12.1977 n. 56.

b) nelle zone di recupero, valgono gli allineamenti stradali in atto;

c) fatti salvi gli allineamenti in atto che il Comune intende far rispettare, nelle zone di completamento, e nelle zone di nuovo impianto l'allineamento degli edifici sulle strade, sarà di mt. 5 più la metà larghezza stradale da prevedere secondo quanto prescritto ai successivi punti 17 e 18 misurata dall'asse stradale.

Per gli interventi edificativi previsti da piani esecutivi convenzionati, diversi allineamenti potranno essere stabiliti in accordo con l'amministrazione comunale sempreché venga rispettata una distanza minima di mt. 6 tra fabbricati e ciglio della strada o strade di principale servizio all'insediamento.

In caso di costruzione, ricostruzione o notevoli trasformazioni di edifici, il Comune potrà imporre la rettifica degli allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a mt. 3 dalla linea di fabbricazione e dalle recinzioni già esistenti sulla linea stessa.

Potranno essere di volta in volta imposti allineamenti funzionali al miglioramento della coordinazione dei prospetti sugli spazi pubblici ma in ogni caso, all'esterno dell'abitato e dei nuclei frazionari, i fili delle recinzioni e/o dei manufatti dovranno essere collocati secondo quanto prescritto all'art. 61 pt. 2.2 delle presenti Norme.

Le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale sono inedificabili e devono essere mantenute a cura del proprietario a verde privato e/o parcheggio.

Gli arretramenti imposti dal Comune per rettifiche stradali saranno asservite a servitù di pubblico passaggio.

15 - Distanze da corsi d'acqua ed opere diverse.

Nel territorio comunale, fatta eccezione per le zone residenziali, per quelle destinate ad impianti produttivi e industriali e per le borgate minori perimetrate si devono rispettare negli interventi di nuova costruzione le seguenti distanze minime:

- mt. 100 dal perimetro di eventuali impianti pubblici di depurazione di acque luride, di bruciatura di rifiuti solidi, di discariche controllate.

Le nuove costruzioni devono inoltre rispettare le distanze stabilite da conduttori elettrici aerei stabilite dalle norme C.E.I.

Salve le maggiori distanze previste nelle specifica cartografia, le distanze dai corsi d'acqua sono normate dall'Art. 29 della L.R. 56/77 e succ. modd. che prevede:

- m. 100 per fiumi, torrenti e canali non arginati;

- m. 25 dal piede esterno degli argini maestri, per i fiumi, torrenti e canali arginati;

- m. 200 per i laghi naturali e artificiali.

Nelle fasce di rispetto sono consentite le utilizzazioni di cui al 3° comma dell'Art. 27 della L.R. 56/77 e succ. modd., nonché attrezzature sportive collegate con i corsi e gli specchi d'acqua.

16 - Fasce e zone di rispetto (art.27 L.R.56/77 50/80)

a) protezione dei nastri e degli incroci stradali si richiamano le disposizioni del D.M. 1 aprile 1968, n. 1404, del D. L.vo 30 aprile 1992 n. 285 e dei DD.P.R. n. 495/1992 e n. 147/1993.

Nelle fasce di rispetto stradali è concessa la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante, e ciò a titolo di precario.

17 - Strade pubbliche

In sede di strumento attuativo devono essere precisate le caratteristiche tecniche delle strade, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del prevedibile traffico futuro, della tipologia e della volumetria degli edifici serviti.

La sezione minima utile della carreggiata delle nuove strade a due sensi di marcia per le zone residenziali e destinate ad impianti produttivi di completamento o riordino, non deve essere inferiore a mt. 8,00 (compresi mt. 1,00 di marciapiede per parte), per strade a senso unico.

Sono ammesse riduzioni rispetto alle dimensioni del comma precedente, in sede di strumenti urbanistici esecutivi, quando lo stato di fatto imponga salvaguardia di preesistenze ambientali e quando sia possibile realizzare percorsi pedonali in sede propria.

In tutti i casi deve essere garantita una sezione minima di pavimentazione durevole della sede viaria di mt. 5,00 per strade veicolari a due sensi di marcia e di mt. 4,00 per strade ad un solo senso.

Le strade pubbliche o di uso pubblico non interessanti zone residenziali o destinate ad impianti produttivi devono avere una sezione minima di 3 mt..

Ove non fosse possibile rispettare tali prescrizioni l'amministrazione comunale determinerà, caso per caso, la dimensione più opportuna, valutando discrezionalmente la larghezza utile della strada in funzione della sua larghezza e delle preesistenze insediative nell'area da essa servita.

18 - Strade private:

come da Art. 57 del Regolamento Edilizio

19 - Aree a parcheggio privato.

Negli interventi edificativi di nuova costruzione deve essere destinata a parcheggio un'area pari a 1 mq. ogni 10 mc. costruiti. Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori della sede stradale. Oltre le superfici prescritte nel comma precedente occorre prevedere e predisporre:

- a) almeno 50 mq. di parcheggio pubblico per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, nel caso di nuovi insediamenti commerciali e direzionali o di ampliamento di quelli esistenti;
- b) almeno 20 mq. di parcheggio per ogni 3 letti in alberghi, pensioni o simili;
- c) almeno 20 mq. di parcheggio per ogni 5 posti a sedere, riferiti al prevedibile numero massimo di fruitori nello stesso momento in cinematografi, teatri, sale per conferenze, mostre, attrezzature sportive, ecc.

In sede di strumento urbanistico esecutivo le aree a parcheggio pertinenti agli edifici previsti possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purchè ne sia assicurato il pubblico accesso.

In ogni caso le aree a parcheggio privato di cui ai precedenti commi non possono essere computate come spazi pubblici.

20 - Salvaguardia e formazione del verde:

come da Art. 30 del Regolamento Edilizio

21 - Alberature a verde privato.

Nelle aree indicate a verde privato inedificabile e nelle zone di recupero, è vietato l'abbattimento di alberi ad alto fusto, anche isolati, di essenze non industriali, salva autorizzazione del Sindaco.

Negli interventi edificativi di nuova costruzione nelle zone di completamento e di nuovo impianto, è fatto obbligo di destinare, sistemare e mantenere a giardino o ad orto almeno il 30% dell'area libera del lotto fabbricabile.

22 – Zone Unesco. Per quanto non espressamente trattato al precedente Art. 38 bis, si richiamano, qualora applicabili, i disposti contenuti nell'allegato 3 della D.G.R. n. 87-13582 del 16.03.2010 e nel documento tecnico allegato alla Determina Dirigenziale n. 460 del 20.07.2010. La rappresentazione cartografica è contenuta nell'apposita Tav. 2°.

TITOLO V. PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

Art. 40. Antenne

come da Art. 37 del Regolamento Edilizio

Art. 41. Chioschi e mezzi pubblicitari

come da Art. 38 del Regolamento Edilizio

Art. 42. Coperture, canali di gronda e pluviali:

come da Art. 39 del Regolamento Edilizio

Art. 43. Cortili e cavedi:

come da Art. 40 del Regolamento Edilizio

Art. 44. Intercapedini e griglie di aerazione:

come da Art. 41 del Regolamento Edilizio

Art. 45. Misure contro la penetrazione di animali nelle costruzioni:

come da Art. 42 del Regolamento Edilizio

Art. 46. Muri di sostegno:

come da Art. 43 del Regolamento Edilizio

Art. 47. Numeri civici:

come da Art. 44 del Regolamento Edilizio

Art. 48. Parapetti e ringhiere:

come da Art. 45 del Regolamento Edilizio

Art. 49. Passaggi pedonali e marciapiedi:

come da Art. 46 del Regolamento Edilizio

Art. 50. Passi carrabili:

come da Art. 47 del Regolamento Edilizio

Art. 51. Piste ciclabili:

come da Art. 48 del Regolamento Edilizio

Art. 52. Portici e "pilotis":

come da Art. 49 del Regolamento Edilizio

Art. 53. Prefabbricati:

come da Art. 50 del Regolamento Edilizio

Art. 54. Rampe:

come da Art. 51 del Regolamento Edilizio

Art. 55. Serramenti:

come da Art. 53 del Regolamento Edilizio

Art. 56. Servitù pubbliche:

come da Art. 54 del Regolamento Edilizio

Art. 57. Soppalchi:

come da Art. 55 del Regolamento Edilizio

Art. 58. Sporgenze fisse e mobili:

come da Art. 56 del Regolamento Edilizio

Art. 59. Terrazzi:

come da Art. 58 del Regolamento Edilizio

Art. 60 Bassi fabbricati:

Sono da intendersi per "Bassi Fabbricati" le costruzioni di pertinenza di strutture principali, residenziali e/o produttive, che non superano l'altezza di 3,00 m. all'estradosso della copertura, misurata nel suo punto più alto dal p.d.c.. I bassi fabbricati ricadenti all'interno delle aree perimetrate dalla Variante al P.R.G.C., possono essere edificati a confine tra proprietà adiacenti, ma rientrano nel computo del volume e della superficie coperta.

In fregio alle strade ed agli spazi pubblici non potranno in alcun caso venire realizzati bassi fabbricati "isolati" che non costituiscano strutture di pubblico servizio; qualora invece essi formino corpo unico, del tutto connesso con l'edificazione maggiore, dovranno presentarne caratteristiche architettoniche unitarie e congrue sotto il profilo compositivo e costruttivo.

In ogni caso non sono ammesse realizzazioni di bassi fabbricati, a confine o interni alle proprietà, che siano realizzati in materiali e con finizioni incongrui con l'edificio cui sono asserviti e con il contesto di appartenenza; al contrario, il Sindaco potrà imporre la demolizione dei bassi fabbricati preesistenti che presentino carattere di precarietà o che siano dequalificanti per l'ambiente.

Nelle zone a destinazione agricola, ai proprietari dei fondi che non rientrano tra gli imprenditori agricoli, o a chi ne abbia titolo, potrà venire rilasciata Concessione Edilizia per la realizzazione di bassi fabbricati con destinazione di deposito di attrezzi agricoli, nei limiti di volumetria di 0,03 mc./mq., ma con superficie coperta comunque non superiore a mq. 60.

Art. 61 . Recinzioni e cancelli:
come da Art. 52 del Regolamento Edilizio

Art. 62 Recupero di sottotetti ai fini abitativi:

Ai sensi della L.R. 06/08/1998 n. 21, che si intende interamente richiamata e confermata, negli edifici esistenti destinati o da destinarsi in tutto o in parte alla residenza e serviti dalle urbanizzazioni primarie, è consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto, purchè risulti legittimamente realizzato alla data di entrata in vigore della stessa legge. L'altezza media minima interna non potrà essere inferiore a mt. 2,40 per i vani di permanenza continua e di mt. 2,20 per i vani accessori e dovranno essere rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie circa i rapporti tra superficie finestrata e superficie utile netta dei vani. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le altezze medie, l'altezza minima della parete non può essere inferiore a mt. 1,60 per gli spazi ad uso abitazione e a m. 1,40 per gli spazi accessori.

Gli interventi finalizzati al recupero dei sottotetti non devono comportare modificazioni alle quote di gronda e di colmo e alle pendenze di falda, salvi gli eventuali incrementi legittimati dalle presenti norme.

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è ammesso anche in deroga agli indici o parametri urbanistici ed edilizi delle specifiche Tabelle di Zona, salve e prevalenti le disposizioni di cui ai precedenti artt. 15 e 36.

TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 63 - Deroghe

Con riferimento agli art.41 ter e 41 quater della legge 1150/42 integrate dalla legge 765/67 è previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza del disposto dell'art.3 della Legge 1357/55.

Art. 64 - Destinazione d'uso in contrasto: rilocalizzazione delle attività produttive

Le attività svolte in contrasto con le destinazioni d'uso correnti e compatibili delle aree, devono nel tempo trasferirsi nelle zone di pertinenza, con l'osservanza dell'art. 53 L.R.U. Per i fabbricati che ospitano attività in contrasto sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria.

Art. 65 - Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano

Il Comune potrà disporre il tracciato definitivo delle strade previste dalla Variante al P.R.G.C. in accordo con gli altri Enti interessati e coerentemente agli strumenti generali sovracomunali.

I tracciati definitivi delle nuove strade previste dalla Variante al P.R.G.C. possono subire lievi variazioni conseguenti alla loro progettazione esecutiva dando comunque luogo a fasce di rispetto della stessa ampiezza della fascia originaria; tali variazioni non costituiscono comunque varianti al P.R.G.C.

La delimitazione degli ambiti normativi e delle aree eventualmente non coincidenti con le suddivisioni delle particelle catastali individuate in mappa o con elementi naturali (strade esistenti, rii, greti di fiumi o torrenti, ecc.) individuabili senza difficoltà, possono subire variazioni planimetriche in sede di strumento urbanistico esecutivo; anche tali variazioni non costituiscono variante al P.R.G.C., purchè sia in ogni modo assicurata la superficie delle aree a servizi necessari ai fini del rispetto agli standards in vigore.

Art. 66 - Barriere architettoniche

Ai fini del superamento delle barriere architettoniche l'attuazione di tutti gli interventi edilizi pubblici e privati previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale, compresa la realizzazione dei percorsi esterni pedonali, abbinati e non alle sedi veicolari, si fa espresso richiamo ai disposti dell'art.27 della Legge 30.03.1971 n. 118, del D.P.R. 27.04.1978 n.

384, della L. 09/01/1989 n.13, della L. 30/03/1971 n. 118 e di ogni altra disposizione in materia di barriere architettoniche.

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

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

Art. 67 - Validità, verifiche e revisione della Variante al P.R.G.C.

La Variante al P.R.G.C. formata tenendo conto delle limitazioni di cui all'art. 82 della legge n. 56 del 05.12.1977 dovrà essere adeguata al Piano territoriale quando questi sarà variato e pertanto prevede il soddisfacimento del fabbisogno abitativo arretrato e di quello addizionale riferito ad un periodo di 10 anni.

Le varianti necessarie seguono le procedure di legge.

Art. 68 - Entrata in vigore della Variante al P.R.G.C.

La Variante al P.R.G.C entrerà in vigore dopo l'approvazione con decreto del Presidente della Giunta Regionale e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con essa.

A decorrere dalla data della deliberazione di adozione della presente Variante al P.R.G.C., e fino all'approvazione, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 L.R.U..

Art. 69 - Verifiche geomorfologiche

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica dovrà garantire il rispetto delle disposizioni previste nella relazione geologico-tecnica facente parte integrante e sostanziale degli elaborati della Variante al Piano.