



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

P.R.G.C.

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

**OGGETTO:
NORME DI ATTUAZIONE**

DATA LUGLIO 2026

IL PROGETTISTA

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**

Il presente testo delle Norme di Attuazione è un testo coordinato cioè le Norme di Attuazione del progetto definitivo sono state integralmente riportate, le modifiche apportate a seguito della presente variante sono state visualizzate nel seguente modo:

- stralcio di norme adottate: testo precedente cancellato con linea continua
- modifiche Varianti ex art. 17 c.5 n.5 in fase preliminare: ***corsivo grassetto rosso***.

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

LEGENDA

CAPO I - GENERALITA'	pag 5
1.1. - Applicazione del Piano Regolatore Generale Comunale	
1.2. - Validita' e durata del P.R.G.C.	
1.3. - Documenti costituenti il progetto di P.R.G.C.	
CAPO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	pag 7
2.0. - Prescrizioni geologico-tecniche	
2.1. - Modalita' di attuazione del P.R.G.	
2.1.bis - Definizione degli interventi edilizi	
2.2. - Attività edilizia libera	
2.3. - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività	
2.4. - Interventi subordinati a permesso di costruire	
2.5. - Caratteristiche del permesso di costruire	
2.6. - Abitabilità ed usabilità delle costruzioni	
2.7. - Parametri urbanistici ed edilizi	
CAPO III - FASCE E DISTANZE DI RISPETTO	pag 14
3.1. - Fasce di rispetto stradale	
3.1.bis. - Viabilità	
3.2. - Fascia di rispetto cimiteriale	
3.3. - Fascia di rispetto da fiumi, torrenti, canali	
3.4. - Zone a vincolo idrogeologico vigente e zone boscate	
3.5. - Fascia di rispetto degli elettrodotti	
CAPO IV - AREE A STANDARDS URBANISTICI	pag 17
4.1.- Aree per l'istruzione destinate ad asili nido, scuole materne, elementari, media dell'obbligo ed aree destinate ad attrezzature di interesse comune quali: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi	
4.2. - Aree a parco pubblico, per il gioco, per lo sport, per il verde	
4.3. - Area a parcheggio	
4.4. - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi	
4.5. - Aree per impianti tecnologici	
4.6. - Aree per attrezzature di interesse generale private: Casa di Riposo	
4.7. - Aree per impianti di urbanizzazione indotta	
CAPO V - AREE RESIDENZIALI Centro Storico-Centro Abitato	pag 22
5.1. - Norme per gli insediamenti residenziali del centro storico	
5.2. - Norme per gli insediamenti nelle aree residenziali CA1/CA27	
5.3. - Norme generali per gli insediamenti delle aree residenziali di origine rurale	
5.4. - Area agricola di tutela per futuro ampliamento del Centro Abitato	
5.5. - Norme particolari per le aree residenziali CA01/CA27 - CAR1/CAR5	
5.6. - Caratteristiche architettoniche del Centro Abitato CA06-CA10-CA07-CA11-CA12-CA13-CAR1/2/3/4	
CAPO VI - AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI CD01-CD02-CD03-CD05	pag 61
6.1. - Generalità	
6.2. - Edifici ad uso civile abitazione esistenti in aree a destinazione produttiva	
CAPO VII - AREA TURISTICO RICETTIVA CT01	pag 67

CAPO VIII - AREE AGRICOLE	pag 68
8.1. - Generalità	
8.2. - Operatività	
8.3. - Caratteristiche edificatorie	

CAPO IX - AREE DI ELEVATA VALENZA AMBIENTALE	pag 72
--	--------

CAPO X - NORME FINALI E TRANSITORIE	pag 73
10.1. - Deroghe	
10.2. - Cartografia	
10.3. - S.U.E. vigenti	
10.4. - Disposizioni di legge con finalità abbattimento barriere architettoniche	

CAPO I GENERALITA'

1.1. - Applicazione del Piano Regolatore Generale Comunale

Ai sensi della Legge 17/08/42 n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni, ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale 05/12/77 n° 56 e s.m.i. il Comune è tenuto a dotarsi di P.R.G.C. al fine di disciplinare urbanisticamente tutto il territorio Comunale.

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

1.2. - Validità e durata del P.R.G.C.

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

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

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

- Relazione illustrativa
- Elaborati di ricerca del vigente P.R.G.C.

tav. A) uso del suolo	scala 1:5000
tav. B) urbanizzazioni primarie	scala 1:5000
tav. C) servizi - acquedotto e fognatura	scala 1:2000
tav. D) servizi - illuminazione pubblica e metano	scala 1:2000
tav. E) stato di conservazione dei fabbricati	scala 1:2000
tav. F) destinazione edifici-piano terreno	scala 1:2000
tav. G) destinazione edifici-piani superiori	scala 1:2000
tav. H) tavola dei vincoli (aggiornata novembre 2005)	scala 1:5000
- Tavole di Piano:
 - Tav.1) Inquadramento territoriale in scala 1/25000 esteso al territorio Comunale e alla fascia marginale dei Comuni contermini
 - Tav.2) Progetto di Piano in scala 1/5000
 - Tav.3) Progetto di Piano in scala 1/2000
 - Tav.4) Progetto di Piano in scala 1/1000
 - Tav.5) Vincoli non aedificandi in scala 1/5000
- Norme di attuazione
- Relazione di verifica di compatibilità alla classificazione acustica.
 - 1. Relazione e normativa geologica
 - Tav. 1) Carta del reticolo idrografico e del sedime dei corsi d'acqua demaniali in scala 1:10000
 - Tav. 2) Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore in scala 1:10000
 - Tav. 3) Carta geolitologica in scala 1:10000
 - Tav. 4) Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10000
 - 2. Analisi del rischio idraulico nella fascia fluviale del Torrente Riddone
 - Tav. 2.1) Bacino idrografico
 - Tav. 2.2) Fasce di esondazione EB in scala 1:5000

Relazione geologico tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica.

Le prescrizioni delle relazioni geologico-tecniche allegate alla precedente Variante approvata con D.G.R. n. 7-1058 in data 16/10/2000, relative alle aree di intervento previste e non ancora attuate, si

intendono richiamate per quanto ancora valide e non in contrasto con gli elaborati di indagine approvati in data successiva.

CAPO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

2.0. - Prescrizioni geologico-tecniche

CLASSI DI RISCHIO IDROGEOLOGICO

Il P.R.G. individua, su tutto il territorio comunale, le classi d'idoneità d'uso e di rischio idrogeologico. Queste sono:

- | | |
|-----------------------|--------------------------------|
| ▪ Classe II | |
| ▪ Classe III | (indifferenziata) |
| ▪ Classe III- A p | corrispondente alle aree Eb |
| ▪ Classe III- A - 1 p | corrispondente alle aree Em |
| ▪ Classe III- A c | corrispondente alle aree Fa/Fq |
| ▪ Classe III- B - 3p | corrispondente alle aree Eb |
| ▪ Classe III- B - 3c | corrispondente alle aree Fq |
| ▪ Classe III-C | corrispondente alle aree Fa |

CLASSE II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme d'attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Trattasi di porzioni di territorio mediamente stabili, prive di rischi idrogeologici evidenti e prive di dati ed informazioni storiche su dissesti al loro interno. Terreni edificabili solo a seguito di rigorosi accertamenti geognostici, con verifiche locali del substrato di fondazione, con prescrizione delle eventuali opere di sistemazione idrogeologica e di contenimento ed individuazione delle più opportune tipologie di fondazione.

Entro questa classe sono stati inseriti limitati settori collinari e le principali creste collinari ove sufficientemente ampie da poter accogliere nuove espansioni edilizie.

Le aree di Classe II si caratterizzano da una totale assenza di rischio idraulico, ma con possibilità di modesti allagamenti dovuti alla carenza della rete di drenaggio superficiale e/o presenza di numerosi canali irrigui. In particolare i settori subpianeggianti siti in prossimità della Frazione Riddone, inseriti nella Classe II p, presentano difficoltà di drenaggio e presenza di falda libera molto superficiale.

Per il settore collinare l'edificabilità è stata formata con precise limitazioni e prescrizioni per ogni trasformazione d'uso del suolo, indicando, tra l'altro, le massime altezze di sbancamento e riporto consentite.

Per il settore di fondovalle sono stati indicati i rialzi minimi dal p.c. dei piani terra degli edifici e limitazioni alla realizzazione di vani interrati.

La presenza della Classe II ai sensi della Circolare P.G.R. n° 7/LAP dell'8/5/96 per alcuni ambiti di territorio delimitati come "alvei dei torrenti" non potrà costituire deroga alle limitazioni di cui al R.D. 523/1904.

CLASSE III (indifferenziata)

Porzioni del territorio inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, ritenute potenzialmente dissestabili o ad incerta stabilità. Sino ad ulteriori indagini di dettaglio in Classe III indifferenziata valgono tutte le limitazioni previste per la Classe III-A.

Queste porzioni di territorio, pur ritenute nel complesso a rischio idrogeologico moderato, risultano generalmente inidonee a recepire nuove previsioni edificatorie, salvo ulteriori analisi di dettaglio finalizzate a nuove opere che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, ma che non implicino un aumento del rischio:

$$\text{Rischio totale} = \text{Pericolosità} \times \text{Valore esposto} \times \text{Vulnerabilità}$$

Ne deriva che grandi interventi edilizi sull'esistente che innalzino il valore esposto, nonché nuove edificazioni, richiedono necessariamente, qualora possibili e compatibili, accorgimenti tecnici atti a diminuire la Pericolosità dell'area (punto 2 NTE).

CLASSE III - A p

Aree a ridosso del T. Riddone e del Rio Piccolo coinvolgibili da acque d'esondazione con pericolosità elevata: Eb

Trattasi di porzioni del territorio inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, a pericolosità elevata, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Sono comprese, inoltre, tutte le aree allagabili con battenti idrici valutati superiori a 30 cm, ritenute a pericolosità elevata, le aree di pertinenza dei corsi d'acqua e le loro aree a ridosso.

CLASSE III - A - 1 p

Aree di pertinenza dei corsi d'acqua principali, comprendenti i loro alvei e le loro sponde, coinvolgibili da fenomeni con pericolosità molto elevata: Ee

CLASSE III - A c

Aree coinvolgibili da processi legati alla dinamica dei versanti con pericolosità molto elevata (Fa) o elevata (Fq).

Porzioni di territorio inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologico idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti ed ampliamenti dell'esistente.

CLASSE III - B - 3 p

Aree edificate del concentrico di Corneliano coinvolgibili da fenomeni con pericolosità elevata: Eb

Porzioni del territorio edificate, ricadenti o attigue ad aree a pericolosità elevata per esondazioni e dissesti di carattere torrentizio lungo l'asta del T. Riddone e del Rio Piccolo, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da richiedere, cautelativamente, interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico o privato a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Le Tavole 2, 3 e 4 riportano la perimetrazione di questa Classe d'idoneità urbanistica.

Si sottolinea che la Classe III-B si identifica in quanto edificata ed i necessari interventi di riassetto e difesa del patrimonio esistente non possono essere risolti, come per la Classe II, attraverso l'adozione ed il rispetto di "modesti accorgimenti tecnici" realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, ma devono essere affrontati mediante interventi di riassetto territoriale pubblico o privato. Si precisa, inoltre, che la realizzazione di piani di riassetto non può consentire la declassazione da Classe III-B a Classe II delle aree interessate, in quanto tali riassetti -necessiteranno, nel tempo, di interventi di controllo e manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere stesse.

La procedura che porterà alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (confr. Legge 3.08.1998, n.267, art. 1 e s.m.i.) - progettazione, realizzazione e collaudo - potrà essere gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati.

Spetterà comunque sempre all'Amministrazione Comunale verificare che gli interventi realizzati abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica delle aree interessate (punto 7.10 della NTE).

Sempre il punto 7.10 della NTE richiede, quale documento di massima allegato agli elaborati per la revisione del Piano, un cronoprogramma con indicati gli interventi strutturali ritenuti necessari.

Per la suddetta area si è proceduto alla stesura del relativo cronoprogramma, riportato nella scheda allegata alla presente Relazione.

CLASSE III - B - 3 c

Aree collinari coinvolgibili da processi legati alla dinamica dei versanti con pericolosità elevata: Fq

Porzioni del territorio edificate ricadenti o attigue ad aree a pericolosità elevata per dissesti gravitativi (aree Fq), nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da richiedere, cautelativamente, interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico o privato a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Sono stati classificati nella Classe III-B-3c alcuni edifici in località Valeirole, sottostanti ripide scarpate coinvolgibili da frane di crollo o di liquefazione delle coperture superficiali.

Anche per questa classe valgono le considerazioni indicate per la Classe III-B-3p

CLASSE III - C

Area collinare coinvolta da processi legati alla dinamica dei versanti con pericolosità molto elevata: Fa

Per quest'area non è più proponibile una utilizzazione urbanistica.

La normativa generale di carattere geologico che fa parte integrante di questa normativa è specificata puntualmente al capo 10 della "relazione e normativa geologica" redatta dal dott. Geologo Orlando Costagli.

Su tutte le previsioni cartografiche e sulle normative specifiche e particolari sono prevalenti i vincoli di intervento e d'uso derivanti dalla classificazione dell'idoneità urbanistica, nonché dalle eventuali maggiori limitazioni derivanti dall'art. 9 delle N.T.A. del P.A.I. per le aree classificate Ee Eb.

In ogni caso gli interventi edificatori previsti nelle aree di Classe III, sono attuabili previa rinuncia al risarcimento del danno o in presenza di copertura assicurativa.

"Viabilità in aree di classe III: con riferimento alla previsione del tratto stradale di accesso all'area CD02 dalla circonvallazione provinciale posto presso il Torrente Riddone entro un'area caratterizzata da condizioni di pericolosità per esondazione di tipo Eb ai sensi del P.A.I., vista la direttiva approvata dalla Autorità di Bacino con D.C.I. n. 2 dell'11/5/1999, che formula anche alcuni indirizzi per la realizzazione di opere pubbliche interferenti i corsi d'acqua anche non interessati dalla delimitazione del P.S.F.F. e l'art. 38 delle N.T.A. del P.A.I., si precisa che lo studio di compatibilità delle opere dovrà essere sottoposto all'esame della Autorità Idraulica competente.

2.1. - Modalità di Attuazione del P.R.G.

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal P.R.G.C., nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione e dal D.P.R. 06/06/2001 n°380 e s.m.i.

Ai sensi della Legge 28/01/1977 n° 10 e della Legge 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni, l'Attuazione del P.R.G. avviene sulla base delle seguenti modalità:

- interventi edilizi diretti
- strumenti urbanistici esecutivi (a sensi art. 32 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni) quali:
 - P.P. (PIANI PARTICOLAREGGIATI) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942 n.1150 e successive modificazioni, all'art. 27 della legge 22.10.1971 n.865 ed agli artt. 38-39-40 della Legge Regionale 56 del 5.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni.
 - P.E.E.P. (PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE), di cui alla Legge 18.04.1962 n° 167, all'art. 41 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
 - P.E.C. (PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI) di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56 del 5.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni.

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

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

- P.R. (PIANI DI RECUPERO) del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 27-28-30 della legge 5.8.1978 n° 457 ed all'art. 41 bis della L.R. 56 del 5.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni.
- P.T.E. (PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE) di cui all'art. 47 della L.R. 56 del 5.12.1977.

2.1.bis - Definizione degli interventi edilizi

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

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

- d) «interventi di ristrutturazione edilizia», gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e «ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente» fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Le modalità di ristrutturazione relativamente agli interventi entro la perimetrazione del Centro Storico sono visualizzate sulla tavola n° 4 e normate in base alle disposizioni della Circolare Regionale 5/SG/URB del 27/04/1984.

- e) «interventi di nuova costruzione», quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle precedenti lettere. Sono comunque da considerarsi tali:
- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
 - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
 - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
 - e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito;
- f) gli «interventi di ristrutturazione urbanistica», quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2.2. - Attività edilizia libera

Salve le disposizioni contenute nel D.L. 29/10/1999 n° 490 i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

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

2.3. - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

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

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

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

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

Gli interventi di cui al terzo comma sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16.

La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29-10-1999 n. 490.

2.4. - Interventi subordinati a permesso di costruire

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

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

Il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie relative all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a mq. 1.500 è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del d.lgs. 114/1998, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq.4.000.

2.5. - Caratteristiche del permesso di costruire

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

2.6. - Abitabilità ed usabilità delle costruzioni

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

2.7. - Parametri urbanistici ed edilizi

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

CAPO III

FASCE E DISTANZE DI RISPETTO

3.1. - Fasce di rispetto stradale

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

Le distanze minime da osservarsi stabilite dai Decreti Legislativi di cui sopra sono da misurarsi a partire dal confine stradale e saranno puntualmente riverificate prima del rilascio dei provvedimenti di competenza Comunale.

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

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

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

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

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

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

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

Le Concessioni a costruire recinzione e nuovi accessi a strade statali o provinciali, saranno rilasciate previo nullaosta degli Enti interessati.

La chiusura dei passaggi carrai deve essere arretrata di mt.5,00 dal ciglio bitumato.

Nel caso in cui il passaggio carraio sia lungo 9,00 mt l'arretramento minimo da rispettarsi sarà di mt 3,00 previa verifica di compatibilità dei singoli casi con le vigenti normative sulla sicurezza della circolazione.

Nel caso di modifica di passaggi carrai esistenti l'intervento può avvenire in deroga alle distanze di cui sopra purchè venga a crearsi un miglioramento delle condizioni di viabilità.

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

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

Qualora particolari condizioni ambientali lo richiedano, le recinzioni potranno essere chiuse e di altezza massima mt. 2,00=. Non sono ammesse recinzioni in pannelli chiusi prefabbricati fatta eccezione per le aree artigianali ed industriali dove l'altezza massima potrà essere di mt. 2,50.

Al di fuori dei Centri Abitati perimetrati con D.G. n° 173 del 28/12/93 a sensi art. 4 D.L. 285/22 le recinzioni dovranno osservare le seguenti distanze dal confine stradale:

- muri di cinta:
 - 5 mt. per strade di tipo A, B
 - 3 mt. per strade di tipo C, F

- siepi vive fino a 1 mt. di altezza	1,00 mt.
- siepi vive oltre 1 mt. di altezza	3,00 mt.
- siepi morte (legno, reti metalliche, ecc.)	
.fino a mt.1,00 con cordolo fino a 30 cm.	1,00 mt.
.oltre mt.1,00 con cordolo superiore a 30 cm.	3,00 mt.

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

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici di tutela della pubblica incolumità, si consente la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche questi risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purchè non in contrasto con la Legge 19/06/1939 n° 1497 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale. Non costituiscono variante al P.R.G.C. modifiche di tracciato in allargamento di strade esistenti o in progetto se sono dimensionalmente contenute entro la loro fascia di rispetto, fermo restando l'obbligo di ripristinare, dopo la modifica del tracciato, la misura originaria delle fasce. Queste modifiche dovranno risultare in ogni caso di limitata entità e giustificate dallo stato di fatto e da precise esigenze funzionali.

3.1. bis - Viabilità

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

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

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

Nel caso in cui sulle tavole di Piano sia prevista la costruzione di una nuova strada che ricada in due ambiti distinti (metà a carico di ogni singola zona), qualora gli interventi non siano contestuali il primo operatore dovrà realizzare l'intervento garantendo una struttura viaria provvisoria di larghezza non inferiore a mt 6,00.

3.2. - Fascia di rispetto cimiteriale

E' visualizzata sulle Tavole di Progetto e per essa valgono le norme di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge 166/02 art. 28 "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree Cimiteriali". La riduzione della fascia di rispetto è stata autorizzata dal CO.RE.SA. pratica n° 38-22 parere favorevole in data 16/03/2000.

3.3. - Fascia di rispetto da fiumi, torrenti, canali

Valgono i disposti dell'art. 29 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge 08/08/1985 n° 431, delle L.R. 03/04/1989 n° 20 e L.R. n° 3 del 05/01/1995.

Nell'ambito delle Aree perimetrate la normativa specifica è indicata sulle tabelle delle singole zone; si richiamano per quanto applicabili (vedi Circolare 8 Ottobre 1998 n. 14 LAP/PET) i disposti del R.D. 25 Luglio 1904, n. 523 con precisazione che gli arretramenti prescritti dovranno essere applicati in riferimento alla sponda o al limite esterno dell'alveo (vedasi parere Dir. Reg. Servizi tecnici di Prevenzione Prot. n. 5800/20.6 del 13/07/2000).

Sono vigenti le norme di cui agli art. 30-31-32-33-34-35-36-37-38-39 della allegata:

1) relazione e normativa geologica.

3.4. - Zone a vincolo idrogeologico vigente e zone boscate

In tali zone valgono i disposti della L.R. 09/08/1989 n° 45.

"Nuove norme per interventi da eseguire in terreni sottoposti a Vincolo per scopi idrogeologici - Abrogazione Legge Regionale 12/08/1981, n° 27" che si intendono integralmente riportati.

I vincoli di cui alla predetta Legge 431/85 sono da intendersi richiamati anche per il territorio coperto da boschi e per le zone gravate da usi civici.

3.5. - Fascia di rispetto degli elettrodotti

Valgono i disposti del Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri 23/05/92 e s.m.i..

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

-linee a 132 KV > 15 mt.

-linee a 220 KV > 18 mt.

-linee a 380 KV > 28 mt..

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

Per linee a tensione inferiore a 132 KV restano ferme le distanze previste dal decreto interministeriale 16/01/1991.

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

La distanza di rispetto delle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni nella cabina o sottostazione stessa. "Si richiama la normativa di settore vigente alla data di richiesta di intervento".

CAPO IV AREE A STANDARDS URBANISTICI

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

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

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

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

Monetizzazioni

Nelle aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo fatta salva la cessione delle aree a parcheggio per le aree a verde è consentita la monetizzazione in quanto il fabbisogno complessivo derivante al rispettivo standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. è già garantito dalla individuazione sulle tavole di P.R.G.C. vigente delle aree a tale destinazione.

Nelle aree perimetrate in caso di intervento su attività commerciali, direzionali, turistico-ricettive, professionali e artigianato di servizio la dotazione di aree a parcheggio e a verde, derivanti dal rispetto del relativo standard dovrà essere garantita anche in caso di mutamento di destinazione d'uso di immobili o parti di immobili preesistenti; qualora non siano reperibili aree a parcheggio e a verde all'interno delle singole proprietà l'obbligo di assicurare tali aree potrà essere virtualmente assolto mediante monetizzazione nel caso in cui, a giudizio della A.C. la dotazione da dismettere risulti troppo esigua o preesista una idonea dotazione di aree a parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze come previsto nel successivo art. 4.3..

Il valore unitario da corrispondersi in caso di monetizzazione è quello definito secondo i criteri che saranno individuati dalla Giunta Comunale e che avrà la destinazione prevista dall'art. 12 della L. 28/01/1977 n° 10 e s.m.i..

Le somme versate dai concessionari in luogo della cessione delle aree verdi necessarie al rispetto del disposto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, dovranno essere incamerate su apposito capitolo di bilancio, con vincolo di destinazione, e quindi potranno essere utilizzate esclusivamente per l'acquisto e la sistemazione ed arredo di aree verdi, gioco e sport e parcheggio individuate in P.R.G.C..

Resta salvo il rispetto della L.R. n° 43 del 23/03/1995.

Per quanto attinente alle dotazioni di superfici a parcheggio privato si richiama quanto disposto dalla L. 122/1989 (1 mq/10 mc di costruzione).

Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti in materia di distanza da strade.

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

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

- rapporto di copertura	40	%
- indice fondiario	2 mc./mq.	
- numero piani fuori terra	2	
- distanza dei confini	5,00 mt. o a confine	
- distanza da fabbricati latitanti	10,00 mt.	
- distanza dai fili stradali	6,00 mt.	o a cortina per Aree in C.S.

- altezza massima 8,00 mt.
- area a parcheggio 1 mq. / 10 mc.
- strade interne -larghezza- 6,00 mt.
- piste pedonali e ciclabili -larghezza- 1,50 mt.

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

In queste aree sono ammessi i seguenti interventi:

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

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

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

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

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

4.3. - Area a parcheggio

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

Per le dotazioni di parcheggio pubblico si richiama quanto disposto dall'art. 21 della L.R.56/77 fatte salve le ulteriori dotazioni di spazi a parcheggio da prevedersi per le destinazioni d'uso terziarie in base alle specifiche leggi di settore.

Per quanto attinente agli spazi a parcheggio privato si richiama quanto disposto dalla Legge 122/1989 (1 mq/10 mc di costruzione, per tutte le destinazioni d'uso come specificato da Circolare P.G.R. 14/7/1993, n. 12/URE).

Nel Centro Storico ed in Centro Abitato per attività commerciali, direzionali e turistico-ricettive la dotazione di aree a parcheggio, derivanti dal rispetto del relativo standard dovrà essere garantita anche in caso di mutamento di destinazione d'uso di immobili o di parti di immobili preesistenti; qualora la trasformazione interessi globalmente una superficie, utile fino a mq. 200 e non siano reperibili aree di parcheggio all'interno delle singole proprietà l'obbligo di assicurare tali aree potrà essere virtualmente assolto mediante il pagamento, all'atto del rilascio del provvedimento autorizzativo, di una somma determinata secondo criteri che saranno individuati dalla Giunta Comunale e che avrà la destinazione prevista dall'art. 12 della L. 28/01/1977 n° 10 e s.m.i..

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

L'area AMM è destinata a parcheggio e deposito autoveicoli di proprietà Comunale; l'eventuale costruzione di fabbricati dovrà tener conto della vicina presenza della viabilità provinciale ed essere realizzata ad un solo piano con altezze limitate a quanto strettamente necessario.

4.4. - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto. Le aree a parcheggio privato previste all'art. 4.3. non concorrono al soddisfacimento delle aree a standards di cui al presente articolo.

Nell'ambito di tali aree la costruzione di centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie avverrà nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto di copertura	30	%
- indice fondiario	1	mc./mq.
- numero dei piani fuori terra	2	
- distanza dai confini	5,00	mt.
- distanza da fabbricati latitanti	10,00	mt.
- distanza da fili stradali	20,00	mt.
- distanza da rii arginati	12,50	mt. fatti salvi i casi in cui sono previste distanze maggiori dalle tavole di progetto n. 2 e 3
- altezza massima	7,50	mt.

Queste aree sono state individuate ai sensi dell'art. 21 punto 2) della L.R. 56/77 e s.m.i. e dimensionalmente sono stabilite nella misura del 20% della superficie territoriale per aree di nuovo impianto e nella misura del 10% della superficie fondiaria per aree di riordino e completamento.

Tutti gli interventi edificatori relativi alla costruzione, ristrutturazione o ampliamento di impianti produttivi devono prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree di cui sopra:

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

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

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

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

4.5. - Aree per impianti tecnologici

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

Fatti salvi i disposti della L. n° 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici".

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

E' vietata all'interno delle aree residenziali e gli impianti di telefonia mobile e la localizzazione di ripetitori per l'emittenza radio-TV.

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

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

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

4.6. - Aree per attrezzature di interesse generale private: Casa di Riposo

In tale Area il Piano si attua tramite intervento edilizio diretto applicando i seguenti criteri:

- rapporto di copertura 40%
- indice di fabbricabilità 2,50 mc./mq.
- numero piani fuori terra 3
- distanza dai confini 5,00 mt.
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- distanza dai fili stradali 6,00 mt.
- altezza massima 10,00 mt.
- area a parcheggio privato 1 mq. / 10 mc.

4.7. - Aree per impianti di urbanizzazione indotta

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

- rapporto di copertura 50%
- distanza dai confini 5,00 mt
- distanza da strade, rii e bealere si richiamano i disposti di cui all'art. 3.1. e 3.3. delle presenti norme di attuazione.

CAPO V

AREE RESIDENZIALI

Centro Storico - Centro Abitato

Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenza
- Attività professionali
- Artigianato di servizio
- Locali per il commercio al minuto limitatamente quanto previsto dalla D.C.C. n°42 del 27/11/2007 dei criteri approvati
- Alberghi, ristoranti, pensionati o simili
- Locali di spettacolo

Destinazioni d'uso vietate:

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

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

NORMA TECNICA GENERALE RELATIVA ALL'ASSETTO IDROGEOLOGICO

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III	Art. 7-8-9-10
III - Ac	Art. 15-16-17
III - Ap	Art. 11-12
III - A - 1p	Art. 13-14
III - B - 3p	Art. 18-19-31-32-34-35-36-37-38-39 (cronoprogramma scheda 1)

Per quanto concerne l'ambito di Classe III-B-3p, corrispondente ad un'area 'Eb' ai sensi del P.A.I. dovranno essere escluse previsioni di nuove edificazioni e di ampliamento di edifici esistenti, ad eccezione degli interventi di ristrutturazione o di adeguamento igienico-funzionale consentiti dall'art. 9 delle N.T.A. del P.A.I. per le aree 'Eb'. Solo ad avvenuta realizzazione delle opere di sistemazione ritenute necessarie e previa condivisione in sede regionale del mutato quadro del dissesto in accordo con gli 'Indirizzi di attuazione del PAI nel settore urbanistico' di cui alla DGR 45-6656 del 15/7/2002, potranno essere eventualmente attuate previsioni di 'modesto aumento del carico antropico' in deroga all'art.9 delle N.T.A. del P.A.I. per le aree 'Eb'. A seguito dell'ultimazione delle opere di sistemazione previste nel concentrico, la possibilità di modifica della delimitazione e dei vincoli associati all'area 'Eb', dovrà essere sottoposta all'esame di competenza del Settore Decentrato OO.PP. di Cuneo".

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

Le aree di Centro Storico sono classificate beni culturali ambientali ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e s.m.i.

Individuato sulla Tavola n° 4 in esso sono fattibili interventi rivolti al recupero ambientale del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente definito a sensi della Circolare Regionale n5/SG/URB del 27 Aprile 1984.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi per tutti gli edifici compresi entro la perimetrazione del Centro Storico .

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

a) Edifici vincolati ai sensi del D.L. 29/10/99 n° 490 Interventi di manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo da effettuarsi previo preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti del Piemonte.

b) Interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alla circolare n5/SG/URB del 27/04/84.

c) Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A) di cui alla circolare n5/SG/URB del 27/04/1984.

d) Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B) di cui alla circolare n5/SG/URB del 27/04/1984 nel rispetto dei fili stradali e dell'impronta planimetrica esistente.

E' fatta salva la norma che prevede per le tettoie, i bassi fabbricati, le superfetazioni, quale unico intervento ammesso la demolizione.

Comunque in tutto il Centro Storico CS, per particolari condizioni di degrado ambientale è facoltà dell'Amministrazione richiedere che l'intervento venga effettuato tramite Piano di Recupero redatto ai sensi dell'art. 41bis della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

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

In sede di Piano di recupero sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione che può comportare anche una diversa impronta dei fabbricati in ragione della demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria, fatti salvi i fili stradali e nel rispetto delle caratteristiche edificatorie.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle seguenti caratteristiche esistenti *e nel rispetto delle norme del piano colore*:

a) numero dei piani esistenti;

b) altezze esterne esistenti (è ammessa per i soli edifici in cui è consentita la ristrutturazione edilizia di tipo B una tolleranza di mt.0,80= in più o in meno solo nel caso di ristrutturazione edilizia che prevede allineamenti dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici esistenti adiacenti o la modifica delle quote di imposta minima degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70=) o per risanamenti igienici del piano terreno;

c) conservazione del tessuto viario esistente;

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

e) le facciate dovranno essere eseguite con intonaci di tipo tradizionale *in calce idraulica naturale a*, le zoccolature saranno in pietra *naturale* lavorata a massello (*vedere l'elenco dei materiali ammessi*) o *a rilievo in intonaco di calce idraulica. fare riferimento all'allegato B-NTA del Piano Colore*;

f) le dimensioni delle aperture saranno di tipo tradizionale;

g) tutti i serramenti esterni ivi compresi negozi e garages saranno in legno, le finestre saranno oscurate con persiane ad ala larga di tipo antico sarà inoltre consentito, a giudizio insindacabile della Commissione Edilizia, l'utilizzo di serramenti o persiane in alluminio o in ferro, ivi compresi in negozi, previa campionatura sia del tipo di serramento, persiana o vetrina, *la scelta delle cromie dovrà essere fatta tra le colorazioni RAL disponibili nell'allegato C2 (tavola cromatica dei serramenti) e si dovrà verificare la compatibilità del colore del serramento scelto con quello del fondo di cui all'allegato C5 (tavola accostamento fondi-serramenti) del Piano Colore*;

h) i tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lisciati a vista i passafuori in legno, *è comunque possibile la sostituzione dei manti di copertura in laterizio non a coppi con manti di copertura in coppi*;

- i) i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;
- l) i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti;
- m) i particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati;
- n) Il colore esterno degli edifici *dovrà essere scelto nell'elenco dei colori proposti nell'allegato C1 (tavola cromatica dei fondi, cornici e basamenti) del piano colore, inoltre si dovrà verificare la compatibilità del colore scelto con quello degli edifici confinanti di cui all'allegato C3 (tavola accostamento fondi-fondi) del Piano Colore. Nel caso in cui vengano effettuati saggi stratigrafici che evidenzino cromie storiche preesistenti, l'ufficio tecnico, previo richiesta di parere preventivo alla Soprintendenza, può approvare interventi sulle facciate che esulino dalle prescrizioni del Piano Colore.*
- o) agli edifici su Piazza Cottolengo contrassegnati con l'asterisco * sono ammessi incrementi di volumetria pari al 30% della volumetria esistente per la realizzazione di 3 piani fuori terra o comunque per realizzare come massimo l'allineamento dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici esistenti adiacenti.

Per quanto attiene i disposti di cui alla precedente lettera b) si precisa che:

- l'allineamento delle altezze a quelle degli edifici circostanti, se non finalizzato all'assorbimento delle superfetazioni non costituisce indicazione operativa del P.R.G.C., in quanto la difformità delle altezze di facciate e complessiva degli edifici originari è un elemento caratterizzante dei nuclei di impianto storico
- detta operazione è da intendersi ammessa solo nel caso in cui non induca modificazioni rispetto alle inclinazioni di falda genericamente ricorrenti nel Centro Storico di Corneliano o la perdita di eventuali volte od orizzontamenti di pregio.
- Nel caso si intervenga sul patrimonio edilizio esistente con operazioni di ristrutturazione di tipo B, o con Piano di Recupero o su motivata richiesta del richiedente o per specifica disposizione dell'Amministrazione, può essere concesso, solo nel caso di fabbricati isolati la modifica in arretramento del filo stradale per consentire l'allargamento della sede viaria. E' comunque fatto divieto di modificare i fili stradali delle cortine esistenti.
- Il fabbricato individuato in Via Lemonte con la lettera N, sul quale è fattibile un intervento di ristrutturazione di tipo B), potrà essere recuperato nel rispetto dell'impronta planimetrica rilevabile dalla planimetria catastale.

5.2. - Norme per gli insediamenti nelle aree residenziali CA1 ÷ CA27

Il Piano Regolatore individua le aree compromesse con destinazione prevalentemente residenziali classificate come aree sature, aree di completamento e di nuovo impianto caratterizzate da insediamenti omogenei se di recente formazione ed eterogenei se di formazione più remota.

Le singole tabelle di zona disciplinano e normano le modalità degli interventi ammessi.

Fa parte integrante della presente Normativa la Relazione Geologico Tecnica che puntualizza per ogni ambito le prescrizioni geologico tecniche e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento edilizio.

L'individuazione dell'accesso alla viabilità di circonvallazione contraddistinto con la lettera "Z" è indicativo e potrà subire variazioni entro il perimetro delle aree CA18 e CA19 al fine di ricercare soluzioni funzionali che escludano situazioni di pericolo per gli utenti della strada fermo restando la necessità di accordo con le previsioni della Provincia di Cuneo qualora questa ravvisi la necessità di modificarlo o di realizzare una rotatoria.

Sarà pertanto cura dell'Amministrazione Comunale concordarne le caratteristiche e posizionamento con i competenti uffici provinciali e, se necessario, con le proprietà interessate da eventuali modifiche del tracciato viario prima di procedere all'approvazione definitiva dei due P.E.C..

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

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CA1 completamento	mq. 61.000	mq. 59.800	mc. 37.500	n° 110	mc. 4.360	n° 48

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina fatte salve maggiori distanze previste dalla Tavola di progetto n° 3
- Distanza da confini 5,00 mt. o a cortina
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Modalità di intervento: Permesso di costruire

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III - A c	Art. 15-16-17
III - B- 3 c (Eb)	Art. 18-19-42-43-44-45 (cronoprogramma scheda 2)

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CA2 completamento	mq. 43.350	mq. 39.800	mc. 25.400	n° 108	mc. 2.610	n° 29

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina fatte salve maggiori distanze previste dalla Tavola di progetto n°3
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Modalità di intervento: Permesso di costruire

Sul fabbricato ricadente nel mappale n° 167 del foglio 11 l'unico intervento ammesso è la demolizione.

Ambito di recupero individuato all'interno dell'area.

Per questo ambito l'intervento edificatorio è assoggettato, nel caso in cui si proceda ad operazioni di demolizione e ricostruzione dell'esistente, a preventiva redazione di Piano di Recupero.

L'intervento dovrà avvenire nel rispetto della volumetria esistente. La nuova costruzione non deve comunque superare l'altezza massima fissata in mt. 9,00; salvo maggiori arretramenti la distanza da strada è fissata in mt. 6,00.

Al fabbricato indicato in cartografia con la lettera H (foglio 11, mappale 556, inserito con la variante parziale n.4) è data la possibilità di un incremento volumetrico una tantum pari a mc.150.

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III - B - 3c	Art. 18-19-42-43-44-45 (Cronoprogramma scheda 2)
III - C	Art. 20-21
III - A c	Art. 15-16-17

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CA3 completamento	mq. 57.200	mq. 48.190	mc. 29.280	n° 120	mc. 4.753	n° 53

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Distanza da torrente arginato 12,50 mt. fatte salve distanze maggiori rilevabili sulle tavole di Piano (Classe III A p)
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Modalità di intervento: Permesso di costruire

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III - A p	Art. 11-12
III - B - 3p (Eb)	Art. 18-19

Il fabbricato indicato in cartografia con la lettera F ha una disponibilità di cubatura realizzabile pari a 300 mc. Tale cubatura dovrà essere utilizzata per l'ampliamento del fabbricato esistente con l'allineamento dei cornicioni dei fabbricati censiti al foglio n. 11 mappale n. 355. Si specifica che il colmo del tetto dovrà avere la stessa quota di quello del fabbricato limitrofo già esistente, così come dovrà avere la medesima inclinazione delle falde.

AREA	Sup.	Sup.	Volum.	Ab.	Vol.	Ab.
------	------	------	--------	-----	------	-----

NORMATIVA	ter.	fond.	esist.	resid.	prevista	prev.
CA4 satura	mq. 20.700	mq. 19.700	mc. 21.600	n° 65	mc. ===	n° ===

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,00 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a cortina
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Distanza da torrente arginato 12,50 mt. fatte salve distanze maggiori rilevabili sulle tavole di Piano (Classe III A p)
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Modalità di intervento: Permesso di costruire

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III - A p	Art. 11-12

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CA5 satura	mq. 14.850	mq. 13.100	mc. 13.400	n° 58	mc. ===	n° ===

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,00 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo fascia di rispetto individuata in cartografia
- Distanza da confine stradale Variante Esterna S.P. 10 20,00 mt. salvo maggiori distanze per fascia rispetto individuata in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Distanza da torrente arginato 12,50 mt. fatte salve distanze maggiori rilevabili sulle tavole di Piano (Classe III A p)
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Modalità di intervento: Permesso di costruire

E' vietato costruire nuovi accessi alla Variante Esterna della Strada Provinciale n° 10.

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III - A p	Art. 11-12
III - A - 1p	Art. 13-14

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CA6 satura	mq. 40.950	mq. 33.400	mc. 58.260	n° 198	mc. ===	n° ===

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,70 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a cortina
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Distanza dall'asse del rio 10,00 mt. fatte salve distanze maggiori rilevabili sulle tavole di Piano (Classe IIIB 3 p) o derivanti dai disposti dell'art. 96, lettera f) del R.D. 25/07/04, n. 523
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Modalità di intervento: Permesso di costruire

I fabbricati esistenti adiacenti alla zona CA2 possono essere oggetto di operazioni di recupero dell'esistente senza aumento di volumetria.

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III - A - 1 p	Art. 13-14
III - B - 3p - III - B - 3c	Art. 18-19-31-32-34-35-36-37-38-39-42-43-44-45 (Cronoprogrammi schede 1 e 2)
III - A c	Art. 15-16-17

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CA7 satura	mq. 11.300	mq. 11.300	mc. 13.850	n° 66	mc. ===	n° ===

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,20 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a cortina
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Distanza da Torrente arginato 12,50 mt. fatte salve distanze maggiori rilevabili sulle tavole di Piano (Classe III A p)
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Modalità di intervento: Permesso di costruire

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III - B - 3p	Art. 18-19
III - A - 1p	Art. 13-14

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CA8 satura	mq. 17.600	mq. 15.400	mc. 16.600	n° 72	mc. 1.880	n° 21

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,20 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a cortina
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Distanza da Torrente arginato 12,50 mt. fatte salve distanze maggiori rilevabili sulle tavole di Piano (Classe III A p)
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Modalità di intervento: Permesso di costruire

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III - A p	Art. 11-12
III - A - 1 p	Art. 13-14
III - B - 3 p	Art. 18-19

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CA9 satura	mq. 17.860	mq. 11.280	mc. 20.800	n° 86	mc. ===	n° ===

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,70 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Distanza da torrente arginato 12,50 mt. fatte salve distanze maggiori rilevabili sulle tavole di Piano (Classe III A p)
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Modalità di intervento: Permesso di costruire

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III - A p	Art. 11-12
III - A - 1 p	Art. 13-14

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CA10 completamento	mq. 22.323	mq. 21.273	mc. 9.670	n° 50	mc. 966	n° 11

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,50 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 20 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a cortina
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Distanza da asse canalizzazioni di drenaggio 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Modalità di intervento: Permesso di costruire

Divieto di intubare le canalizzazioni in condotte.

Divieto di realizzazione di sovrappassi a mezzo di manufatti tubolari, eventuali ponticelli devono essere realizzati a tutta sezione.

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III	Art. 7-8-9-10
III - A c	Art. 15-16-17
III - A - 1 p	Art. 13-14

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CA11 satura	mq. 3.180	mq. 3.180	mc. 4.660	n° 26	mc. ===	n° ===

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

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

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
III - B - 3p	Art. 18-19

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CA12 satura	mq. 11.550	mq. 10.050	mc. 17.700	n° 75	mc. ===	n° ===

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,30 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Distanza da torrente arginato 12,50 mt. fatte salve distanze maggiori rilevabili sulle tavole di Piano (Classe III A p)
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

La porzione dell'area individuata al Foglio 12, mappale 579, precedentemente destinata a standard urbanistico e successivamente stralciata con la Variante n. 5 al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L.R. 56/77 e s.m.i. nel 2026, non viene computata ai fini della volumetria residenziale del lotto

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III - A p	Art. 11-12
III - B - 3p	Art. 18-19

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CA13 satura	mq. 5.350	mq. 5.000	mc. 8.200	n° 40	mc. ===	n° ===

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

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

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CA14 completamento	mq. 49.269	mq. 44.242	mc. 29.000	n°	mc. 2.138	n° 24

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade 6,00 mt. fatte salve maggiori distanze previste dalla tavola di progetto n° 3
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza 6,00 mt.

Al fabbricato indicato in cartografia con la lettera G (foglio 12, mappale 1179, inserito con la variante parziale n.4) è data la possibilità di un incremento volumetrico una tantum pari a mc.150.

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III - A p	Art. 11-12
III - A c	Art. 15-16-17
III A1 p	Art. 13-14

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CA14/1 completamento	mq. 4.900	mq. 4.900	mc. 3.340	n°	mc. 100	n° 1

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade 6,00 mt. *fatte salve maggiori distanze previste dalla tavola di progetto n° 3*
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza 6,00 mt.

NORME PARTICOLARI

Nell'area sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- *interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia;*

Sono ammessi i completamenti realizzabili esclusivamente nelle aree già parzialmente edificate o in aree interstiziali tra lotti edificati su almeno due lati.

Sono ammessi i nuovi interventi edilizi nelle aree in continuità e a ridosso delle zone già edificate ed urbanizzate. Per tali interventi gli elaborati di progetto devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12.12.2005. Il rilascio dell'autorizzazione comunale dovrà essere preceduto dal parere favorevole della Commissione Paesaggistica Comunale.

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III	Art. 7-8-9-10
III - A c	Art. 15-16-17

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CA15 satura	mq. 6.600	mq. 4.050	mc. 5.300	n° 30	mc. ===	n° ===

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

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

NORME PARTICOLARI

Divieto di realizzazione di piani interrati o seminterrati.

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
III - B - 3 p	Art. 18-19
III - A - 1 p	Art. 13-14

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CA16 completamento	mq. 21.600 22.223	mq. 20.000 20.623	mc. 11.100	n° 59	mc. 3.000 3.436	n° 33 38

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade 6,00 mt. fatte salve maggiori distanze previste dalla
Tavola di progetto n° 3
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Distanza da torrente arginato 12,50 mt. fatte salve distanze maggiori
rilevabili sulle tavole di Piano
(Classe III A p)
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza 6,00 mt.

NORME PARTICOLARI

Per la porzione adiacente il Rio Riddone:

- divieto di realizzazione di piani interrati o seminterrati
- distanza di rispetto dal Torrente visualizzata in cartografia.

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III - A p	Art. 11-12
III - A - 1 p	Art. 13-14

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CA17 completamento	mq. 12.560	mq. 12.560	mc. 4.800	n° 18	mc. 1.480	n° 16

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,50 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 20 %
- Distanza da strade 6,00 mt. fatte salve maggiori distanze previste dalla
Tavola di progetto n° 3
- Distanza da confine stradale
Variante Esterna S.P.10 20,00 mt. salvo maggiori distanze per fascia rispetto
individuata in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza 6,00 mt.

NORME PARTICOLARI

E' vietato realizzare nuovi accessi alla Variante esterna della Strada Provinciale n° 10.

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CA18 espansione	mq. 16.500	mq. 13.000	mc. 390	n°	mc. 6.110	n° 68

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità territoriale 0,50 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade 6,00 mt. fatte salve maggiori distanze previste dalla Tavola di progetto n° 3
- Distanza da confine stradale Variante Esterna S.P.10 20,00 mt. salvo maggiori distanze per fascia rispetto individuata in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Distanza da torrente arginato 12,50 mt. fatte salve distanze maggiori rilevabili sulle tavole di Piano (Classe III A p)
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza 6,00 mt.

NORME PARTICOLARI

Obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato nell'ambito evidenziato.

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree verdi pari a 12,50 mq./abitante e parcheggi pari a 2,5 mq./abitante considerando 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale. E' vietato realizzare nuovi accessi alla Variante esterna della Strada Provinciale n° 10.

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III - A p	Art. 11-12
III - A - 1 p	Art. 13-14

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CA19 espansione	mq. 16.300	mq. 13.000	mc. ===	n° ===	mc. 6.500	n° 72

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità territoriale 0,50 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade 6,00 mt. fatte salve maggiori distanze previste dalla
Tavola di progetto n° 3
- Distanza da confine stradale
Variante Esterna S.P.10 20,00 mt. salvo maggiori distanze per fascia rispetto
individuata in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Distanza da torrente arginato 12,50 mt. fatte salve distanze maggiori
rilevabili sulle tavole
di Piano (Classe III A p)
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza 6,00 mt.

NORME PARTICOLARI

Obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato esteso a tutta l'area.

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree verdi pari a 12,50 mq./abitante e parcheggi pari a 2,5 mq./abitante considerando 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale. E' vietato realizzare nuovi accessi alla Variante esterna della Strada Provinciale n° 10.

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III - A p	Art. 11-12
III - A - 1 p	Art. 13-14
III - B - 3 p	Art. 18-19

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CA20-21 espansione	mq. 15.372,5	mq. 12.093,28	mc. 3.700	n° ===	mc. 3.980,25	n° 44

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità territoriale 0,50 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fascia rispetto individuata in cartografia
- Distanza da confine stradale Variante Esterna S.P.10 20,00 mt. salvo maggiori distanze per fascia rispetto individuata in cartografia
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza 6,00 mt.

NORME PARTICOLARI

Obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato esteso a tutta l'area.

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree verdi pari a 12,50 mq./abitante e parcheggi pari a 2,5 mq./abitante considerando 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale. E' vietato realizzare nuovi accessi alla Variante esterna della Strada Provinciale n° 10.

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III - A p	Art. 11-12

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CA22 espansione	mq. 4.030	mq. 3.230	mc. ===	n° ===	mc. 3.627	n° 40

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità territoriale 0,90 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Distanza da torrente arginato 12,50 mt. fatte salve distanze maggiori rilevabili sulle tavole di Piano (Classe III A p)
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza 6,00 mt.

NORME PARTICOLARI

Permesso di costruire convenzionato a sensi art. 49 c. 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III - A p	Art. 11-12
III - A - 1 p	Art. 13-14

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CA23 espansione	mq. 5.800	mq. 4.600	mc. ===	n° ===	mc. 3.220	n° 35

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità territoriale ~~0,90~~ 0,70 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Distanza da torrente arginato 12,50 mt. fatte salve distanze maggiori rilevabili sulle tavole di Piano (Classe III A p)
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza 6,00 mt.

NORME PARTICOLARI

Obbligo di Permesso di costruire Convenzionato esteso a tutta l'area.

E' richiesta una dotazione di aree verdi pari a 12,50 mq./abitante e parcheggi pari a 2,5 mq./abitante considerando 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale.

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III - A p	Art. 11-12
III - A - 1 p	Art. 13-14

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CA24 espansione	mq. 7.760 8.323	mq. 6.390 7.091	mc. ===	n° ===	mc. 4.473	n° 50

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 **0,63** mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade 6,00 mt. fatte salve maggiori distanze previste dalla Tavola di progetto n°3
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza 6,00 mt.

NORME PARTICOLARI

Obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato esteso a tutta l'area.

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree verdi pari a 12,50 mq./abitante e parcheggi pari a 2,5 mq./abitante considerando 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale. E' vietato realizzare nuovi accessi alla Variante esterna della Strada Provinciale n° 10.

La posizione della strada da realizzarsi interna al lotto individuata sulla tavola di PRGC è da ritenersi indicativa e deve essere resa esecutiva come posizione e dimensione in ambito di estensione del PEC

Classi di rischio presenti in questa area

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CA25 espansione	mq. 8.300 8.358	mq. 6.580 6.757	mc. ===	n° ===	mc. 4.606	n° 51

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 **0,68** mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade 6,00 mt. fatte salve maggiori distanze
previste dalla Tavola di progetto n° 3
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza 6,00 mt.

NORME PARTICOLARI

Obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato esteso a tutta l'area.

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree verdi pari a 12,50 mq./abitante e parcheggi pari a 2,5 mq./abitante considerando 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale. E' fatto divieto realizzare nuovi accessi alla Variante esterna della Strada Provinciale n° 10. **La posizione della strada da realizzarsi interna al lotto individuata sulla tavola di PRGC è da ritenersi indicativa e deve essere resa esecutiva come posizione e dimensione in ambito di estensione del PEC in accordo con l'Amministrazione comunale.**

Classi di rischio presenti in questa area

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CA27 espansione	mq. 6.150	mq. 4.500	mc. ===	n° ===	mc. 3.150	n° 35

Destinazioni ammesse: vedi capo 5° - Aree residenziali -
Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade 6,00 mt. fatte salve maggiori distanze previste dalla Tavola di progetto n° 3
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza 6,00 mt.

NORME PARTICOLARI

Obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato esteso a tutta l'area.

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree verdi pari a 12,50 mq./abitante e parcheggi pari a 2,5 mq./abitante considerando 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale. E' fatto divieto realizzare nuovi accessi alla Variante esterna della Strada Provinciale n° 10.

Classi di rischio presenti in questa area

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6

5.3. - Norme generali per gli insediamenti delle aree residenziali di origine rurale

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

Destinazioni ammesse:

- Residenza
- Residenza rurale
- Locali per artigianato di servizio legati all'attività agricola, di riparazione meccanica, installazione impianti, laboratori di analisi chimica e simili da effettuarsi anche tramite il cambio di destinazione d'uso di edifici agricoli, con possibilità di demolizione e sostituzione degli stessi.
- Impianti commerciali e produttivi, legati alla trasformazione ed alla commercializzazione di prodotti agricoli derivanti da fondi singoli, associati e cooperative, quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria), locali di esposizione e vendita dei prodotti agricoli.

Destinazioni escluse: vedi capo 5° - Aree residenziali -

Le norme particolari per le aree CAR sono riportate al successivo art. 5.5.

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CAR1 satura	mq. 8.000	mq. 8.000	mc. 6.900	n° 24	mc. ===	n° ===

PARAMETRI ED INDICI

- Indici di edificabilità fondiaria 0,50 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq. / 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza - 6,00 mt.
- Modalità di intervento: permesso di costruire

NORME PARTICOLARI

- Fascia di rispetto inedificabile della larghezza di mt.10,00 dal limite superiore del comparto da adibirsi a verde con divieto di trasformazione del suolo o modifica del versante.

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III - A c	Art. 15-16-17

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CAR2 completamento	mq. 32.352	mq. 32.352	mc. 13.500	n° 65	mc. 2.676	n° 29

PARAMETRI ED INDICI

- Indici di edificabilità fondiaria 0,50 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq. / 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza - 6,00 mt.
- Modalità di intervento: permesso di costruire

NORME PARTICOLARI

Nell'area sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- *interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia;*

Sono ammessi i completamenti realizzabili esclusivamente nelle aree già parzialmente edificate o in aree interstiziali tra lotti edificati su almeno due lati.

Sono ammessi i nuovi interventi edilizi nelle aree in continuità e a ridosso delle zone già edificate ed urbanizzate. Per tali interventi gli elaborati di progetto devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12.12.2005. Il rilascio dell'autorizzazione comunale dovrà essere preceduto dal parere favorevole della Commissione Paesaggistica Comunale.

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III	Art. 7-8-9-10

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CAR3 completamento	mq. 14.935	mq. 12.734	mc. 4.750	n°	mc. 2.513	n° 28

PARAMETRI ED INDICI

- Indici di edificabilità fondiaria 0,50 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade 20,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq. / 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza - 6,00 mt.

- Modalità di intervento: permesso di costruire

- Non è ammessa la realizzazione di nuovi accessi diretti sulla strada provinciale.

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III	Art. 7-8-9-10

NORME PARTICOLARI

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CAR4 satura	mq. 8.358	mq. 8.358	mc. 8.800	n° 16	mc. ===	n° ===

PARAMETRI ED INDICI

- Indici di edificabilità fondiaria 0,50 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq. / 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza - 6,00 mt.
- Modalità di intervento: permesso di costruire

NORME PARTICOLARI

Vincolo di inedificabilità per la porzione di comparto ubicata a monte della Strada Vicinale Migliero. Sono comunque ammessi interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente.

- Distanza dall'asse della canalizzazione di drenaggio mt. 10,00.

Al fine di garantire un allargamento della sede viaria nel lotto di terreno individuato con la lettera A Foglio n° 8 particelle 242-243-245 è ammesso l'intervento di sostituzione edilizia nel rispetto della volumetria esistente. Il nuovo fabbricato sarà costruito ad una distanza minima di mt. 10,00 dal sedime della strada risultante dopo la cessione della striscia di terreno della larghezza di mt 2,00.

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III - A p	Art. 11-12

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Volum. esist.	Ab. resid.	Vol. prevista	Ab. prev.
CAR5 satura	mq. 10.500	mq. 10.500	mc. 7.000	n°	mc. ===	n° ===

PARAMETRI ED INDICI

- Indici di edificabilità fondiaria 0,50 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 25 %
- Distanza da strade 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq. / 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza - 6,00 mt.

- Modalità di intervento: Permesso di costruire

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6

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

Tali aree definite planimetricamente con apposita simbologia sono congelate allo stato attuale.

Interventi edificatori opportunamente normati potranno effettuarsi solo in seguito alla redazione di un aggiornamento al presente strumento urbanistico.

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

5.5. - Norme particolari per le aree residenziali CA1 / CA 27 - CAR1 / CAR5

In queste aree sono altresì ammessi i seguenti interventi:

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

Per tutti i fabbricati a destinazione residenziale esistenti, in deroga all'indice fondiario è comunque ammesso "una tantum" un incremento di superficie residenziale di mq. 25 per ogni unità abitativa per il miglioramento delle condizioni igieniche e distributive.

Contestualmente alla richiesta di permesso di costruire deve essere presentato atto sostitutivo di notorietà con il quale il richiedente attesti che il fabbricato oggetto dell'intervento non ha mai usufruito in passato di tale "norma particolare".

- La costruzione di bassi fabbricati uso garage potrà essere effettuata nel rispetto degli indici di zona (superficie copribile) e nel rispetto dei seguenti parametri:

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

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

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

- Per attività artigianali non nocive e moleste sono ammessi ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie coperta complessiva o di calpestio con un massimo di 200 mt..

In ogni caso il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà interessata dall'edificazione.

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

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

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

Gli ampliamenti non sono ammessi per stalle ed allevamenti di qualunque tipo e per ogni altro insediamento nocivo e/o molesto incompatibile con la destinazione residenziale.

In entrambi i casi non sono ammessi accorpamenti di terreni non adiacenti e gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle distanze e altezze imposte nelle singole schede.

Il fabbricato individuato sulla tavola 3 in scala 1/2000 con la lettera K potrà essere ampliato una-tantum di mc 50 nel rispetto della tipologia architettonica preesistente e nel rispetto delle altezze esistenti.

5.6. - Caratteristiche architettoniche del Centro Abitato CA06-CA10-CA07-CA11-CA12-CA13-CAR1/2/3/4.

Nelle Aree di Centro Abitato di vecchio impianto identificato con le sigle di cui sopra e di Centro Abitato di origine rurale per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o per nuove costruzioni dovranno essere rispettate le tipologie architettoniche del Centro Storico cioè i manti di copertura dovranno essere in coppi alla piemontese o in tegole laterizio tipo portoghesi; i

serramenti esterni in legno con persiane, le facciate dovranno essere o in intonaco con frattazzo alla piemontese, o in paramano di tipo antichizzato.

L'allegato C1 al Piano Colore – Tavola cromatica dei fondi, delle cornici e dei basamenti, fornisce una casistica di colori ammessi che possono essere estesi anche al Centro Abitato. Proposte diverse dovranno preventivamente essere concordate con l'Ufficio Tecnico.

E' fatto divieto di uso di strutture leggere in acciaio, coperture tipo plexiglas o lamiere grecate preverniciate.

Ogni intervento edificatorio è insindacabilmente soggetto al giudizio di ornato espresso dalla Commissione Edilizia.

Per quanto attiene gli interventi sulle preesistenze di vecchio impianto si precisa che questi dovranno pertanto tendere alla:

- conservazione delle originarie forme e volumi
- conservazione delle tipologie architettoniche caratteristiche del Centro Abitato
- conservazione della tipologia strutturale
- mantenimento dei materiali di facciata (interni ed esterni) dei manti di copertura ed in genere di tutti quei materiali caratteristici della tipologia architettonica del Centro Abitato.

CAPO VI

AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

CD01 ÷ CD02 ÷ CD03 ÷ CD05 ÷ CD06

6.1. - Generalità

Sono suddivise in aree compromesse a permesso di costruire e di nuovo impianto con obbligo di P.E.C..

Sono destinate prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale e di piccola industria; in esse sono ammessi in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 5/12/1977 n° 56, i seguenti interventi:

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

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

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

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

La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità ed igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, tenendo debito conto che per le attività non strettamente produttive consentite dovrà essere garantita la dotazione specificatamente prevista al 1° c. punto 3) e 2° c..

Caratteristiche architettoniche

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

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

La sistemazione delle aree libere dovrà essere già prevista in sede di progetto.

Fasce a verde, piantumate a file sfalsate con essenza arboree forti, autoctone di alto fusto dovranno essere realizzate lungo il perimetro del lotto confinante con aree ad altra destinazione d'uso in modo da costituire una idonea barriera antirumore ed antinquinamento.

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

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

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) restauro e risanamento conservativo
- c) ristrutturazione edilizia
- d) sostituzione

e) ampliamento nella misura del 40% del volume preesistente già a destinazione residenziale per sistemazioni igieniche e tecniche.

La sostituzione potrà essere autorizzata solo in caso di accertata e documentata fatiscenza dell'immobile e sarà realizzata nel rispetto della superficie coperta esistente e della volumetria esistente fatti salvi minimi incrementi di volumetria conseguenti alla modifica delle quote di imposta minima degli orizzontamenti dei piani stabilito in mt.2,70.

L'ampliamento del 40% di cui alla suddetta lettera e) è da intendersi limitata a quanto necessario al conseguimento di una superficie residenziale di 120 mq. utili per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione della Variante a P.R.G.C. (26/6/97).

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Sup. cop. esistente	Sup. cop. ammessa
CD01	mq. 40.159	mq. 33.300	mq. 9.443	mq. 12.242,86

PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 54%
- Distanza dai confini 5,00 mt.
- Distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Distanza dai confini stradali *comunali* 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- Distanza da torrente arginato 25,00 mt.
- Altezza massima 13,50 mt. salvo infrastrutture tecnologiche
- Area a parcheggio privato 10 mq./100 mq. superficie di calpestio (non meno di 10 mq./add.)
- Area a verde privato 5 % superficie lotto
- Strade interne - larg. min - 8,00 mt. compreso marciapiede
- Piantumazione di alberi di alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale.

L'area perimetrata a permesso di costruire convenzionato nella parte Ovest del lotto non potrà avere nuovi accessi sulla strada provinciale SP10, per tale area risulta necessaria la realizzazione delle opere compensative seguenti, elencate sinteticamente e non esaustivamente, da realizzarsi in sede di convenzionamento con l'Amministrazione comunale, previo parere dei competenti enti sovracomunali:

- o *interventi di costituzione e valorizzazione di formazioni arboreo-arbustive lineari*
- o *opere di miglioramento boschivo;*
- o *contenimento di specie vegetali esotiche e infestanti;*
- o *ripristino fasce fluviali;*
- o *eventuali opere di difesa spondale*

con conseguente miglioramento della funzionalità dei corridoi ecologici presenti sull'asta dei Riddone tra la zona di intervento e il confine con il Comune di Sommariva Perno e nell'asta del Rio Montaldo tra la zona di intervento e il confine con il Comune di Baldissero.

I nuovi insediamenti produttivi devono configurarsi come Aree Produttive Ecologicamente attrezzate, di cui al D.lgs 112/1998 ed all'art.3 della L.R.34/2004 come previsto dall'Art.21 del Piano Territoriale Regionale, in particolar modo per quanto riguarda la gestione delle acque derivanti dal dilavamento meteorico delle superfici scolanti.

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III	Art. 7-8-9-10
III - A p	Art. 11-12
III - A - 1 p	Art. 13-14

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Sup. cop. esistente	Sup. cop. ammessa
CD02 area di riordino	mq. 47.300	mq. 46.000	mq. 10.000	mq. 13.000

PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) 10,00 mt.
- Distanza da confini stradali 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 10 mq. / 100 mq. superficie di calpestio (non meno 10 mq./add)
- Area a verde privato 10 % sup. lotto
- Piantumazione alberi alto fusto 1 albero / 150 mq. sup. lotto
- Distanza da torrente arginato 12,50 mt. fatte salve distanze maggiori rilevabili sulle tavole di Piano (Classe III A p)
- Modalità di intervento: permesso di costruire

E' vietato realizzare nuovi accessi alla Strada Provinciale "Variante esterna S.P. 10".
Nell'area CD02 non sono ammessi nuovi insediamenti di tipo industriale.

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III - A p	Art. 11-12

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Sup. cop. esistente	Sup. cop. ammessa
CD03 area di riordino	mq. 96.910	mq. 93.630	mq. 16.000	mq. 30.815

PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) 10,00 mt.
- Distanza da confini stradali 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 10 mq. / 100 mq. superficie di calpestio (non meno 10 mq./add)
- Area a verde privato 10 % sup. lotto
- Piantumazione alberi alto fusto 1 albero / 150 mq. sup. lotto
- Distanza da rio Montaldo 25,00 mt.
- Distanza da asse del rio piccolo 10,00 mt.
- Modalità di intervento: permesso di costruire

Divieto di intubare il rio in condotta.

Norme particolari:

costruzione di locale uso bar-ristorante a servizio delle attività insediate.

Questo intervento oltre alle disposizioni di cui sopra in ordine a distanze e verde deve rispettare le seguenti norme:

- Rapporto di copertura 30%
- Indice di edificabilità fondiario 0,70 mc/mq
- Altezza massima 7,50 mt

I parcheggi devono essere realizzati nel rispetto dell'art. 4.3. delle presenti Norme.

Nell'area è ammessa la destinazione sportivo privata o convenzionata

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III	Art. 7-8-9-10
III - A p	Art. 11-12
III - A - 1 p	Art. 13-14

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Sup. cop. esistente	Sup. cop. ammessa
CD05	mq. 33.460	mq. 25.000	mq. ===	mq. 12.500

PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Distanza da torrente arginato 25,00 mt.
- Altezza massima 8,00 mt. salvo infrastrutture tecnologiche
- Area a parcheggio privato 10 mq. / 100 mq. superficie di calpestio (non meno 10 mq./add)
- Distanza da torrente arginato 25,00 mt.
- Altezza massima 10,00 mt. salvo infrastrutture tecnologiche
- Area a parcheggio privato 10 mq/100 mq superficie di calpestio (non meno di 10 mq/add)
- Area a verde privato 5 % superfici lotto
- Strade interne - larg. min - 8,00 mt compreso marciapiede

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale.

La viabilità interna dell'area dovrà essere costruita in prosecuzione della strada esistente nell'adiacente ambito CD01.

“L'edificazione dovrà avvenire entro i limiti di arretramento di m. 25 e 30 espressamente individuati in cartografia in modo da consentire la contemporanea realizzazione, a carico dei proponenti, di una adeguata fascia di rispetto ex art. 27 della L.R. 56/77 e s.m. come prevista al precedente punto 6.1, costituita dall'impianto di una compatta schermatura vegetale internamente al perimetro con piante ad alto fusto e cespugliame, secondo le indicazioni (profondità e specie vegetale) che saranno dettate dal Comune che fornirà anche indicazioni finalizzate ad uniformare le tipologie dei fabbricati e delle recinzioni. L'assenza di accesso sulla viabilità provinciale e la previsione dei predetti arretramenti e schermatura vegetale finalizzata a limitare l'impatto sul paesaggio costituiscono previsione strutturale di Piano”.

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata “Relazione e Normativa geologica”
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III	Art. 7-8-9-10
III - A p	Art. 11-12
III - A - 1 p	Art. 13-14

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Sup. cop. esistente	Sup. cop. ammessa
CD06 speciale	mq. 4.830	mq. 4.830	mq. 2.000 satura	mq. 0

PARAMETRI ED INDICI

- Distanza da confini stradali 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 10 mq. / 100 mq. superficie di calpestio (non meno 10 mq./add)
- Area a verde privato 10 % sup. lotto
- Piantumazione alberi alto fusto 1 albero / 150 mq. sup. lotto
- Modalità di intervento: permesso di costruire

Norme particolari

Sono consentiti nell'area solo il riutilizzo dei capannoni esistenti tramite il cambio di destinazione d'uso. E' consentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio edilizio esistente; mentre non è consentita la demolizione e la ricostruzione. Non sono consentiti ampliamenti ai fabbricati esistenti.

La destinazione d'uso ammessa è di magazzino, direzionale e servizi accessori.

Non è consentita l'attività manifatturiera di qualunque genere.

L'area ricade in Classe acustica III, in sede di rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere redatta apposita relazione che attesti il rispetto dei parametri di emissione acustica propri della Classe III.

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6

CAPO VII AREA TURISTICO RICETTIVA CT01

Il P.R.G.C. individua l'area di pertinenza di una attività ricettiva esistente nella località Sioneri.

AREA NORMATIVA	Sup. ter.	Sup. fond.	Vol. esistente	Vol. prevista
CT01	mq. 5.500	mq. 5.500	mc. 2.850	mc. 2.100

PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 35 %
- Indice di edificabilità fondiaria 0,90 mc/mq
- Altezza massima 8,50 mt.
- Distanza da strada statale: 30 mt.
- Distanza da strada di interesse locale 6,00 mt.
- Distanza dai confini 5,00 mt.
- Distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio 100 mq./100 mq. superficie lorda di calpestio
- Area a verde 20 mq./100 mq. superficie lorda di calpestio
- Modalità di intervento : permesso di costruire
- Devono essere rispettati i disposti dell'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i..

NORME PARTICOLARI

- Fascia di rispetto inedificabile della larghezza di mt.10,00 dal limite superiore del comparto da adibirsi a verde con divieto di trasformazione del suolo o modifica del versante.

Classi di rischio idrogeologico presenti in questa area:

Classe	Prescrizioni di cui alla allegata "Relazione e Normativa geologica"
II	Art. 1-2-3-4-5-6
III - A c	Art. 15-16-17

CAPO VIII AREE AGRICOLE

8.1. - Generalità

Nelle aree destinate ad attività agricole (a sensi dell'art. 25 L.R. 5/12/1977 n° 56 e modifiche ed integrazioni), obiettivo prioritario è la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive tenendo conto della fertilità dei terreni, dell'entità delle aziende agricole esistenti, dell'accorpamento dei terreni, dell'irrigazione, dei nuclei frazionali rurali esistenti, con lo scopo di salvaguardare all'uso agricolo i più fertili terreni del territorio Comunale nel quadro delle indicazioni generali fornite dall'art. 11 del Piano Territoriale Regionale.

Nelle aree agricole sono consentiti i seguenti interventi:

- A) Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione di tutti gli edifici esistenti nelle aree agricole;
 - B) Costruzione residenze rurali legate alla conduzione del fondo agricolo strettamente necessario al nucleo familiare;
 - C) Ampliamento delle residenze agricole anche tramite il recupero dei rustici esistenti (anche mediante ampliamento, demolizione e ricostruzione), nel rispetto degli indici edificatori previsti per le aree agricole di cui all'art. 25 della L.R. 56/77;
 - D) Costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini deposito attrezzature e derrate agricole, necessarie alla conduzione del fondo;
 - E) Costruzione di impianti commerciali e produttivi legati alla trasformazione di prodotti agricoli derivanti da fondi singoli, associati e cooperative, quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria), locali di esposizione e vendita dei prodotti agricoli; *attività florovivaistica e sue specializzazioni complementari*
 - F) Riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole;
 - G) Ampliamento massimo del 40% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G.C. per ogni edificio ad uso civile abitazione, da rilasciarsi anche in deroga all'indice agricolo esistente, con minimo comunque ammesso di 25 mq., di superficie utile ed un massimo di mc. 150;
 - H) Cambiamento di destinazione d'uso previsto dall'art. 25 L.R. 56/77 comma 10 e successive modifiche ed integrazioni;
 - I) Riutilizzo di edifici rurali esistenti da destinarsi ad agriturismo.
- L'insediamento di attività di allevamento di cui al 2° comma lettera b) dell'art. 25 della L.R. 56/77 non è previsto dal vigente P.R.G.C. all'occorrenza si ricorrerà alle procedure di Variante.
- L) Il fabbricato individuato con l'asterisco sulla tavola n° 3 in scala 1/2000 potrà essere demolito e ricostruito, come in seguito specificato all'art. 8.2. per destinazioni compatibili con quelle previste nelle precedenti lettere, fermo restando il rispetto dei vincoli di inedificabilità gravanti in adiacenza (classe III-Ac).
- M) *Nel fabbricato sito in località Sionieri individuato con la lettera W in cartografia avente destinazione d'uso in parte commerciale e in parte residenziale potrà essere concesso il cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale per i soli locali siti a piano terreno dell'estensione di circa mq. 85. Nelle vicinanze dell'edificio è stata individuata un'area a standards destinata a parcheggio all'interno della quale verranno reperite le dotazioni a servizio dell'attività commerciale. La sistemazione di tale area, soprattutto per quanto concerne la definizione dell'ingresso e dell'uscita dei veicoli dal parcheggio, dovrà essere preventivamente concordata con il Settore Viabilità della Provincia di Cuneo.*

8.2. - Operatività

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

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

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

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

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

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

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

La costruzione di nuove residenze rurali e gli ampliamenti delle residenze rurali esistenti, attuati anche mediante il recupero dei rustici, potranno sommare (fra esistente ed ampliamento) non più di 1500 mc. per azienda.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

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

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

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

Gli indici di densità fondiaria sono i seguenti:

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

Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi 09/05/1975 n° 153 e 10/05/1976 n° 352 e delle Leggi Regionali 12/05/1975 n° 27 e 23/08/1982 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, part-time ai sensi del penultimo ed ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12/10/1978 n° 63 e successive modifiche ed integrazioni, che hanno residenza e domicilio nella sede dell'azienda interessata e che abbiano la disponibilità del terreno necessario per minime 150 giornate lavorative calcolate secondo lo schema regionale e che coltivino in proprio senza salariati e con il solo aiuto dei familiari.

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

Caratteristiche edificatorie per gli interventi nelle aree agricole

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

- rapporto di copertura 30 % sup. lotto

- altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche 7,50 mt.
- distanza dai confini 5,00 mt. o a confine
- distanza da strade vicinali 10,00 mt.

Le distanze da strade statali, provinciali e comunali sono stabilite dal D.L. 30/4/92 n°285, dal D.P.R. n° 495 del 16/12/92, dal D.P.R. n° 147 del 26/04/93 e s.m.i.. Le distanze minime di cui sopra sono da misurarsi a partire dal confine stradale

- distanza da torrenti e fiumi non arginati demaniali mt. 100
- distanza da torrenti e fiumi arginati demaniali mt. 50
- distanza da piccoli rii o bealere mt. 25
- distanza da fabbricati latitanti mt. 10,00 o in adiacenza
- distanza per allevamenti e per concimaie con interposto filtro verde di alberi ad alto fusto:
 - dal perimetro del Centro Abitato
 - Allevamenti di suini 150,00 mt.
 - Allevamenti di bovini, ovini, altri 100,00 mt.
 - Allevamenti suini da edifici residenziali 50,00 mt.
 - Allevamenti bovini, ovini ed altri da edifici residenziali 30,00 mt.

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

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

E) Costruzione di impianti commerciali e produttivi legati alla trasformazione di prodotti agricoli derivanti da fondi singoli, associati e cooperative, quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria), locali di esposizione e vendita dei prodotti agricoli; *attività ortoflorovivaistica comprendendo l'attività commerciale complementare alla attività agricola per la vendita di substrati, fertilizzanti, contenitori per l'allevamento delle piante, attrezzi per la gestione del verde, componenti per la realizzazione del giardino.*

La costruzione di impianti produttivi e commerciali legati alla commercializzazione dei prodotti dell'azienda agricola sarà condizionata alla presentazione di piano aziendale agricolo.

Il dimensionamento degli impianti dovrà essere proporzionale alle esigenze delle aziende agricole interessate. Ogni intervento dovrà essere preventivamente verificato ed autorizzato in sede di Commissione Comunale per l'agricoltura.

I soggetti legittimati ad intervenire sono quelli di cui al 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

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

La trasformazione della destinazione d'uso ammessa è:

- residenza civile
- attività turistico-ricettiva limitatamente ai ristoranti tipici di modesta dimensione
- servizi collegati ad attività sportive a raso di uso familiare.

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

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

G) Ampliamento massimo del 40% della volumetria esistente alla data di adozione del P.R.G.C. per ogni edificio ad uso civile abitazione, con un minimo comunque ammesso di 25 mq. di superficie utile.

Tali edifici, fatta salva la normativa generale per le aree agricole in ordine a distanze, altezze, ecc., possono essere ampliati del 40% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale Comunale; 25 mq. sono comunque consentiti nel

rispetto delle caratteristiche edificatorie anche se eccedono tale percentuale; il limite massimo ammissibile è fissato in 150 mc..

H) E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12/10/1978 n° 63 e successive modifiche ed integrazioni.

I) Riutilizzo di edifici rurali da destinarsi ad agriturismo.

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

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

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

c) delle limitazioni di intervento derivanti dalle classificazioni operate a sensi della Circolare P.G.R. n. 7/LAP 1996.

L) Il fabbricato individuato con l'asterisco sulla tavola n° 3 in scala 1/2000 potrà essere demolito e ricostruito nel rispetto del posizionamento esistente, della volumetria max di mc 300, realizzabile con la costruzione di un piano seminterrato e di un piano fuori terra, e nel rispetto delle caratteristiche edificatorie dell'art. 8.3.

M) *Nel fabbricato sito in località Sionieri individuato con la lettera W in cartografia avente destinazione d'uso in parte commerciale e in parte residenziale potrà essere concesso il cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale per i soli locali siti a piano terreno dell'estensione di circa mq.85. Nelle vicinanze dell'edificio è stata individuata un'area a standards destinata a parcheggio all'interno della quale verranno reperite le dotazioni a servizio dell'attività commerciale. La sistemazione di tale area, soprattutto per quanto concerne la definizione dell'ingresso e dell'uscita dei veicoli dal parcheggio, dovrà essere preventivamente concordata con il Settore Viabilità della Provincia di Cuneo.*

8.3. - Caratteristiche edificatorie -

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- a) le facciate dovranno essere eseguite con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata a massello o in cemento o paramano del tipo antico;
- b) le dimensioni delle aperture saranno di tipo tradizionale;
- c) tutti i serramenti esterni saranno in legno, le finestre saranno oscurate con persiane ad ala larga di tipo antico;
- d) i tetti dovranno essere realizzati in tegole laterizie tipo coppo o in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno ;
- e) i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;
- f) i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti;
- g) i particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati.
- h) gli interventi di recupero e di riutilizzo ed ampliamento degli edifici agricoli per le destinazioni d'uso consentite dovranno tendere alla conservazione e valorizzazione delle forme, tipologie e materiali tradizionali in modo tale da consentire la "lettura" dei caratteri originari connessi alla destinazione d'uso agricola ed escludere fratture ambientali.

8.4. – AMBITO DI TUTELA PAESAGGISTICA PERIMETRATO QUALE ZONA DI ECCELLENZA (AUTOCANDIDATURA UNESCO)

Nell'ambito perimetrato

- *Non è consentito aprire o ampliare impianti di smaltimento/trattamento dei rifiuti e di attività estrattive non compatibili, depositi di sostanze pericolose o localizzazione di*

- impianti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334;*
- *Non sono consentiti interventi che impediscano la preesistente percezione visiva dalle strade e dai punti panoramici, comprese le modifiche dell'impianto colturale, il disegno parcellare e il sesto d'impianto. Sono comunque fatti salvi, gli interventi previsti dai disciplinari di produzione delle denominazioni di origine, gli interventi di lotta obbligatoria alle fitopatie e gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola; analogamente non sono consentiti interventi che alterino la morfologia e gli elementi visivi dell'edificato e della vegetazione che compongono il paesaggio agrario;*
 - *Deve essere incentivato il ripristino degli aspetti alterati da interventi pregressi, favorendo la rilocalizzazione o la dismissione delle attività e degli edifici incompatibili, o la mitigazione di impatti irreversibili, con particolare riferimento agli impianti produttivi industriali e agricoli e alle attrezzature tecnologiche;*
 - *Gli interventi che modificano la trama del paesaggio agrario (sistemazione e/o ampliamento della viabilità esistente, realizzazione nuova viabilità, parcheggi), che comportino sbancamenti e/o muri contro terra, possono essere realizzati facendo ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica;*
 - *Nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli possono essere realizzate con larghezza massima di 3 m., fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la difesa del suolo e la protezione civile o motivati da esigenze aziendali e/o produttive di aventi diritto. In questi casi dovrà essere predisposto apposito progetto che verifichi l'inserimento paesaggistico dell'infrastruttura;*
 - *Deve essere prevista una adeguata fascia di rispetto lungo le strade di costa e di crinale in quanto tratti di elevato interesse paesaggistico che consentono di leggere e apprezzare il paesaggio circostante e nei tratti di fondovalle dai quali si può avere una panoramica sui profili collinari;*
 - *Nelle more di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico, non è consentita la posa in opera di manufatti edilizi necessari per la realizzazione e manutenzione di opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico e di elementi di arredo urbano fatti salvi gli interventi urgenti nei casi di emergenza pubblica o di calamità naturali. Le nuove reti energetiche e di comunicazione devono essere interrate;*
 - *Nelle more di un progetto unitario che disciplini le caratteristiche dimensionali e di aspetto estetico della cartellonistica, non è consentita la posa in opera di cartelli pubblicitari ed ogni altra simile attrezzatura; sono fatte salve le indicazioni strettamente necessarie ai fini della sicurezza stradale dei servizi pubblici essenziali e per le insegne turistiche esistenti;*
 - *Deve essere mantenuta la trama agricola costituita dal sistema viticolo/frutticolo storicamente consolidato:*
 - *Sono vietate le alterazioni significative dello strato fertile del suolo, in particolare movimenti di terra (se non preordinati all'impianto delle colture e ad opere ad esso collegate se realizzate secondo le vigenti normative), attività estrattive, estese impermeabilizzazioni e interventi per la produzione di energie;*
 - *Deve essere mantenuto il reticolo idrografico superficiale, necessario alla corretta regimazione delle acque superficiali, il sistema dei pozzi, le sorgenti, la viabilità minore e le trame agricole. Sono comunque fatti salvi gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola;*
 - *Deve essere mantenuta la morfologia del terreno naturale e di quello conseguente alla costruzione del paesaggio agrario mediante il ricorso alle tradizionali forme di sistemazioni del terreno (terrazzamenti, ciglionamenti, etc.);*
 - *Deve essere conservato l'assetto agrario costruito, le recinzioni storiche del sistema insediativo storico, le alberature diffuse (isolate, a gruppi, a filari, a macchia);*
 - *Sono ammessi i nuovi impianti viticoli privilegiando i vitigni autoctoni;*
 - *Oltre ai vigneti, sono ammesse le colture agricole tradizionali per mantenere la varietà colturale storicamente consolidata;*
 - *La palificazione dei vigneti deve avvenire preferendo l'utilizzo di materiali cromaticamente simili a quelli naturali tradizionali.*

Per le misure inerenti le tecniche colturali si rimanda ai rispettivi disciplinari di produzione delle denominazioni di origine e ai criteri di gestione obbligatori e alle buone condizioni agronomiche e ambientali.

Relativamente ai fabbricati esistenti nelle aree perimetrate sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia per adeguamenti funzionali alle esigenze della azienda agricola.

Tali interventi dovranno attenersi ai modelli dei rustici tradizionali esistenti in particolare per quanto riguarda le partiture architettoniche, la pendenza delle falde delle coperture e dei materiali di finitura.

CAPO IX AREE DI ELEVATA VALENZA AMBIENTALE

9.1. - Aree di elevata valenza ambientale

In questa area individuata ai sensi dell'art. 24, 1° c. punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i. è prescritta la conservazione dell'ambiente naturale, sono ammesse ed incentivate attività agricole di forestazione, tutela e sviluppo della flora e della fauna locale, sono consentite attività sportive per il tempo libero, sono altresì ammesse costruzioni interrato pertinenti all'attività agricola.

Viabilità: saranno ripristinati ed in parte realizzati ex novo percorsi pedonabili e ciclabili (questi ultimi nel rispetto del D.G.R. 26/05/1997, n° 85-1958 - L.R. 17/04/1990 n° 33 art. 2 comma 2 - D.M. n° 557/99).

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

Saranno potenziate o realizzate, sulla base di uno studio preventivo esteso all'intero ambito protetto, alcune strade di servizio della larghezza massima di ml. 5,00. Sia i sentieri che le aree di servizio dovranno essere inghiaiate o in terra battuta.

Attrezzature a corredo degli spazi di sosta

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

Le infrastrutture (ciabot) dovranno essere realizzate sulla base delle seguenti caratteristiche:

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

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

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

CAPO X

NORME FINALI E TRANSITORIE

10.1. - Deroghe

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di interesse pubblico, limitatamente alle altezze ed al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.

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

I poteri di deroga sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21/12/1955 n° 1357 della Legge 06/08/1967 n° 765 e nel rispetto della Circolare P.G.R. 30/12/91, n° 21/URE (BUR n°2/92); l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

10.2. - Cartografia

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

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

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

10.3. - S.U.E. vigenti

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

10.4. - Sulla base dei disposti dell'art. 91 octies della L.R. 56/77 e s.m.i. tutti gli edifici pubblici e privati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione devono attenersi alle disposizioni della Circolare M. LL.PP. 19/06/68, del D.P.R. 384/78, della Legge 13/1989 e della Circolare esplicativa Min. LL.PP. 22/06/89 n. 1669 aventi come finalità l'abbattimento delle barriere architettoniche.