

REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI MONTICELLO D'ALBA

VARIANTE PARZIALE

N° 16 AL P.R.G.C.

L.R. n°56/77 e L.R. n°3/2013

PROGETTO DEFINITIVO

elaborato:

**NORME DI ATTUAZIONE
- TESTO INTEGRATO -**

committente:

COMUNE DI MONTICELLO D'ALBA

Inquadramento territoriale
REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
A.S.L. CN2

progettista:

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

Data

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

NORME DI ATTUAZIONE

**Le parti modificate con la presente Variante Parziale n°16
sono riportate in grassetto.**

CAPO 1°

GENERALITA'

1.1 – Applicazione del Piano Regolatore Generale Comunale

Ai sensi della Legge 17/08/1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, ai sensi dell'art. 19 della Legge regionale 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni, il Comune di Monticello d'Alba si è dotato di P.R.G.C. al fine di disciplinare urbanisticamente tutto il territorio Comunale.

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni il Comune provvede alla redazione di una Variante Organica resasi necessaria per sopravvenute esigenze.

Tutte le opere esistenti che siano in contrasto con le norme della presente Variante Organica 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.

CAPO 2°

ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

2.1 – Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C.

Sono definiti ai sensi dell'art. 32 Legge 05.12.1977 i seguenti interventi:

- PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.) di cui all'art. 13 e segg. della Legge 17.08.42 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E:C.) di iniziativa privata; ed inoltre:
- PIANI DI RECUPERO (P.R.) del patrimonio edilizio esistente di cui alla Legge 5.8.1878 n° 457 Titolo IV.

2.2 – Intervento edilizio diretto

Si definisce intervento edilizio diretto ogni attività edificatoria sui singoli lotti od immobili subordinati al rilascio della Concessione Edilizia e/o Autorizzazione secondo i disposti della Legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della Legge 28.01.1977 n° 10, della Legge 05.08.1978 n° 457, della Legge 28.02.1985 n° 47, della L.R. n° 56 del 05.12.1977, della L.R. 20.05.1980 n° 50 e L.R. n° 61 del 06.12.1984.

2.3 – Tipi di intervento

I principali tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, oltreché quelli in attuazione dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n° 457, riguardano le operazioni di:

- conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente;
- ristrutturazione edilizia (tipo A e tipo B);
- demolizione e ricostruzione;
- demolizione totale o parziale;

- ristrutturazione urbanistica;
- interventi di nuova costruzione:
 - completamento
 - nuovo impianto

Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le definizioni di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5/SG/URB del 27/04/84.

Gli interventi di cui al comma precedente sono precisati nelle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale nel rispetto delle seguenti definizioni:

➤ Manutenzione ordinaria

La manutenzione ordinaria comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

L'intervento di manutenzione ordinaria è ammesso per tutti gli immobili, a meno delle superfetazioni e volumi precari.

In particolare le opere ammesse consistono in:

- pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi esterni, ringhiere, recinzioni, senza alterazione dei tipi di materiali e delle tinte esistenti;
- ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci, rivestimenti e pavimenti esterni;
- riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli, riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
- riparazione e sostituzione delle finiture interne agli alloggi;
- riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari; purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
- per gli edifici produttivi sono ammessi la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, purchè non comportino modifiche dei locali, nè aumento delle superfici utili.
-

➤ Manutenzione straordinaria

La manutenzione straordinaria comprende 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 d'uso.

L'intervento di manutenzione straordinaria è ammesso per tutti gli immobili, ameno delle superfetazioni, dei volumi precari e degli edifici a demolizione parziale o totale.

In particolare le opere ammesse consistono in:

- rifacimento totale di intonaci e rivestimenti, del manto di copertura, di pavimentazioni esterne;
- tinteggiatura totale di facciate, sostituzione di infissi e ringhiere;
- consolidamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, rifacimento parziale di muri perimetrali degradati purchè ne sia mantenuto il posizionamento, non si alterino i prospetti e non si modifichino le aperture;
- modifiche interne agli alloggi che non alterino l'assetto distributivo e il numero delle unità immobiliari;
- installazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici;
- per gli edifici produttivi è ammessa l'installazione degli impianti tecnologici e degli impianti finalizzati all'igiene e sicurezza del lavoro, purchè non comportino aumento delle superfici utili, né mutamento delle destinazioni d'uso.

➤ Restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi 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 anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

- Restauro conservativo

Il restauro conservativo è finalizzato alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale. Sono sottoposti a tale interventi gli immobili vincolati ai sensi della legge 1.6.1939 n° 1089 e legge 29.6.1939 n° 1497, nonché gli immobili individuati dal P.R.G.C. come beni di interesse storico-artistico.

In particolare le opere ammesse consistono in:

- eliminazione delle superfetazioni;
- restauro e ripristino delle finiture, delle fronti esterne ed interne, degli ambienti interni;
- ripristino delle parti alterate, consolidamento statico degli elementi strutturali, rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
- ricostruzione filologica di parti di edificio crollate;
- ripristino e valorizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali e delle parti comuni dell'edificio; ripristino dell'impianto distributivo originale;
- conservazione e ripristino degli spazi aperti quali porticati, corti, giardini, piazzali, chioschi;
- realizzazione e integrazione degli impianti igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici.

Gli interventi sopracitati devono essere realizzati con l'impiego di materiali e tecniche originarie, senza alterazioni planimetriche, di sagoma, dei prospetti, nè alterazioni delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Gli interventi di restauro conservativo sono sottoposti al provvedimento autorizzativo previsto dal comma 15, articolo 49 della legge regionale n° 56/77 e successive modifiche.

- Risanamento conservativo

Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

Questo tipo di intervento è previsto in particolare per gli edifici di interesse culturale-ambientale definiti dal P.R.G.C..

Le opere ammesse consistono in:

- ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, rifacimento di parti limitate di muri perimetrali qualora siano degradate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento;
- ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà; sono ammesse modifiche parziali che non alterino i caratteri originari;
- eliminazione delle superfetazioni;
- salvaguardia di elementi di pregio artistico quali cornicioni, portali, iscrizioni, affreschi, elementi lignei e in pietra;
- restauro e ripristino degli ambienti interni nel caso in cui siano presenti elementi di pregio;
- traslazione di solai di nessun valore per adeguamento delle altezze interne;
- inserimento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici.

Di norma gli interventi devono avvenire senza alterazioni planimetriche e di sagoma, nè alterazioni degli orizzontamenti, delle quote di imposta e di colmo delle coperture. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio.

In caso di rifacimento del tetto è consentita l'apposizione di un cordolo di cm 20 di altezza sui muri perimetrali per esigenze statiche, purchè opportunamente ricoperto dal materiale costituente la facciata.

➤ 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.

La ristrutturazione edilizia di tipo A e B ammette la chiusura e la devoluzione a destinazione d'uso non agricola dei volumi rurali quali fienili, porticati, stalle e simili, se si tratta di edifici non a servizio dell'azienda agricola o dei quali sia documentabile la non utilizzazione a fini produttivi agricoli.

In tutti i casi gli interventi sugli ex-rustici annessi al fabbricato principale (stalle, fienili, legnaie) o porticati e logge aperte, non devono deturpare l'assetto formale dell'edificio, ma consentirne il riconoscimento. Inoltre gli interventi previsti non devono comprendere la possibilità di recupero a fini residenziali di semplici tettoie e volumi tecnici isolati, se non per destinazioni di volumi accessori alla residenza (garage, ecc).

- Ristrutturazione edilizia di tipo A

Si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurino aumenti di superfici e volumi.

In particolare sono ammesse le seguenti opere:

- consolidamento e sostituzione degli elementi strutturali, rifacimento di parti limitate di muri perimetrali degradate purchè ne sia mantenuto il posizionamento;
- rifacimento di tamponamenti esterni e modifica delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti;
- modifiche dell'assetto distributivo interno, aggregazione e suddivisione di unità immobiliari;
- installazione di impianti tecnologici e igienico-sanitari.

In caso di rifacimento del tetto è consentita l'apposizione di un cordolo di cm 20 di altezza sui muri perimetrali per esigenze statiche, purchè opportunamente ricoperto dal materiale costituente la facciata.

- Ristrutturazione edilizia di tipo B

Si riferisce ad interventi che possono configurare anche variazioni di superficie utile e di volume.

In linea generale l'incremento ammesso nelle aree di Centro Storico consiste in ampliamenti una-tantum delle abitazioni per il miglioramento igienico sanitario funzionale - distributivo non superiore al 20% della superficie utile lorda esistente.

Tale intervento si attua quando non è prevista la conservazione dell'impianto originario dell'edificio ed in particolare:

- sugli edifici le cui pessime condizioni statiche non consentano il mantenimento del volume originario;
- sugli edifici che hanno subito radicali trasformazioni edilizie, per cui risultano estranei al contesto urbanistico in cui sono inseriti;
- sugli edifici con larghezza di manica insufficiente per l'utilizzo a fini residenziali;
- sui corpi secondari quali garage, depositi;
- sui volumi agricoli che non presentano valori ambientali, per i quali le norme del P.R.G.C. ammettono la trasformazione in volumi a destinazione residenziale;
- sugli edifici di recente costruzione che non presentano caratteri architettonici di rilievo.

➤ Demolizione e ricostruzione

E' l'intervento riguardante edifici pericolanti o sprovvisti di caratteristiche che ne giustifichino la conservazione, e dei quali è ammessa la ricostruzione nel rispetto delle esigenze ambientali; è consentita mediante la ricostruzione, la realizzazione di un volume o di una superficie utile non superiore a quella documentata in progetto come esistente prima della demolizione, con l'aggiunta dell'ampliamento consentito con la ristrutturazione edilizia di tipo B; l'altezza non potrà superare il valore massimo dell'edificio preesistente alla demolizione, fatte salve le maggiorazioni consentite secondo l'articolo 5.2;

Il progetto di ricostruzione dovrà comunque tener conto della tipologia dell'edificio da demolire e del tessuto edilizio circostante, in modo da garantire un corretto inserimento ambientale. In particolare, in assenza di diverse prescrizioni di Piano, dovrà rispettare il filo di fabbricazione dell'edificio preesistente.

A discrezione della Giunta Comunale potranno essere prescritte distanze da osservare rispetto alle strade in funzione della realtà dei luoghi.

L'intervento di cui alla presente norma può essere consentito, ove si verifichi, per caso fortuito, il crollo di fabbricati interessati da interventi di ristrutturazione edilizia, che precede, nel solo caso in cui venga documentato - mediante relazione di tecnico competente, asseverata avanti all'autorità giudiziaria - l'imprevedibilità del crollo stesso.

➤ Demolizione totale o parziale

Sono interventi volti al miglioramento delle condizioni igieniche dei tessuti edilizi; al ripristino e alla valorizzazione dei caratteri storici, artistici, paesaggistici di singoli edifici, aree ed ambienti urbani e naturali; sono altresì preordinati alla formazione di sedi viarie, di spazi e opere pubbliche.

La demolizione non è ammessa sugli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/1939 e 1497/1939 e su quelli di valore storico, artistico, ambientale segnalati dal P.R.G.C..

La demolizione totale consiste nella rimozione di un volume, autonomo o collegato ad altri volumi, sino al piano del terreno con conseguente ripristino delle aree rese libere e delle parti di fabbricati adiacenti.

La demolizione parziale consiste nella diminuzione in altezza o in pianta di volumi esistenti, con conseguente recupero funzionale della restante parte dell'edificio.

Le tavole grafiche e le norme di zona definiscono compiutamente le caratteristiche di tali interventi.

➤ Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi 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.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono attuati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi. Il P.R.G.C. definisce la cubatura massima ricostruibile, che deve

in linea generale non superare quella esistente, nonchè allineamenti e altezze massime degli edifici, previsioni cartografiche e normative di aree per servizi pubblici.

➤ Interventi di nuova costruzione

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

- 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 al successivo sesto punto;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che, 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% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

–

➤ Completamento

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alla caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

➤ Nuovo impianto

Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni tipologiche.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, salvo che il Piano Regolatore Generale, per le specifiche aree interessate, non precisi i contenuti di cui ai punti 2), 3), 4), dell'art.38 della L.R. 56/77 e s.m.i.

2.4 - Interventi soggetti a: attività edilizia libera, permesso di costruire, denuncia di inizio attività (D.P.R. n° 380/2001 e D.Lsg. n° 301/2002)

Possono essere eseguiti senza titolo abitativo (art. 6. D.P.R. n° 380/2001):

- 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.

Sono subordinati a permesso di costruire (art. 10. D.P.R. n° 380/2001):

- 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.

Sono subordinati a denuncia di inizio attività (art. 22. D.P.R. n° 380/2001):

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 e all'art. 6, che siano conformi alle previsioni del P.R.G. e del regolamento edilizio.

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. 10, 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 piano – 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 piano – volumetriche.

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.

Qualora l'intervento oggetto di D.I.A. o comunque intervento soggetto a permesso di costruire non venga ultimato nel termine di validità della stessa o nei termini della eventuale successiva proroga, il Sindaco potrà imporre il completamento dei lavori con particolare riguardo all'esecuzione di tutte le opere necessarie a rendere l'immobile sotto l'aspetto del decoro architettonico compatibile con il tessuto urbanistico circostante disponendo, in caso di mancata volontaria esecuzione dei

predetti lavori da parte del proprietario, la realizzazione d'ufficio di tali opere a spese di quest'ultimo.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- 2.5 - Superficie territoriale (St)
(Come definito all'art. 22 del Regolamento Edilizio)
- 2.6 - Superficie fondiaria (Sf)
(Come definito all'art. 21 del Regolamento Edilizio)
- 2.7 - Indice di densità edilizia territoriale (It)
(Come definito all'art. 27 del Regolamento Edilizio)
- 2.8 - Indice di densità edilizia fondiaria (If)
(Come definito all'art. 26 del Regolamento Edilizio)
- 2.9 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
(Come definito all'art. 25 del Regolamento Edilizio)
- 2.10 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
(Come definito all'art. 24 del Regolamento Edilizio)
- 2.11 - Superficie coperta della costruzione (Sc)
(Come definito all'art. 17 del Regolamento Edilizio)
- 2.12 - Rapporto di copertura (Rc)
(Come definito all'art. 23 del Regolamento Edilizio)
- 2.13 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)
(Come definito all'art. 18 del Regolamento Edilizio)
- 2.14 - Superficie utile netta della costruzione (Sun)
(Come definito all'art. 19 del Regolamento Edilizio)
- 2.15 - Volume della costruzione (V)
(Come definito all'art. 20 del Regolamento Edilizio)
- 2.16 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)
(Come definito all'art. 13 del Regolamento Edilizio)

2.17 - Altezza della costruzione (H)

(Come definito all'art. 14 del Regolamento Edilizio)

2.18 - Numero dei piani della costruzione (Np)

(Come definito all'art. 15 del Regolamento Edilizio)

2.19 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

(Come definito all'art. 16 del Regolamento Edilizio)

2.20 - Piano Seminterrato

E' considerato piano seminterrato quello emergente dal terreno naturale per non più di mt. 1,20. Tale misura è calcolata come rapporto tra la superficie fuori terra delle facciate ed il perimetro del fabbricato facendo riferimento all'intradosso del solaio.

2.21 - Requisiti di "abitabilità o agibilità" del piano sottotetto

I sottotetti abitabili, negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, devono rispettare i requisiti fissati dal D. M. 5 luglio 1975 e dall'art. 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Per i sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 6 agosto 1998, n. 21, nel caso di recupero a fini abitativi valgono i requisiti di abitabilità fissati dalla stessa legge.

Il piano sottotetto, quando non possiede i requisiti di abitabilità suddetti, è considerato "agibile" per destinazioni diverse dalla residenza, fatto salvo quanto previsto qui di seguito.

Il piano sottotetto è considerato "non abitabile o non agibile" (e quindi non viene conteggiato nel calcolo della superficie utile lorda, volume, numero dei piani della costruzione) solo se presenta contemporaneamente tutte le seguenti caratteristiche:

- distanza tra la linea di imposta del tetto e il piano di pavimento del sottotetto non superiore a cm. 100, misurata sul lato esterno del muro perimetrale; altezza interna intradosso del colmo non superiore a cm. 300;

- pendenza del tetto non superiore al 50%, con falda ad unica pendenza e senza taglio con sopraelevazione di parte della stessa falda;
- aperture, da realizzarsi sul piano di falda o sui muri perimetrali o mediante abbaino, non superiori in totale a mq. 0,50 per falda (da considerarsi cumulabili in una o più aperture), considerando un numero massimo di quattro falde per ogni edificio autonomo, anche se con tetto a capanna. Gli abbaini non possono avere larghezza esterna superiore a cm. 120;
- assenza di impianto di riscaldamento, assenza di impianto idrico e igienico.

2.22 - Calcolo convenzionale delle volumetrie edilizie

In attuazione delle disposizioni per il risparmio energetico degli edifici fissate dal Decreto Ministero infrastrutture e trasporti 27/07/2005, art. 2 comma 7 e art. 4 comma 3, e dalla Legge regionale 28/05/2007 n. 13, art. 8, il calcolo delle volumetrie edilizie viene effettuato con le seguenti modalità:

Lo spessore delle murature esterne, tamponature o muri portanti, superiore ai 30 centimetri nelle nuove costruzioni, il maggiore spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici, e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali.

Le disposizioni di cui sopra valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, tra gli edifici se non comportano ombreggiamento delle facciate, e dalle strade ferme restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

Tali disposizioni si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici esistenti in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli rilevati ed asseverati dal progettista, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

Valgono inoltre i restanti commi dell'art. 8 della citata Legge regionale
28/05/2007 n. 13.

CAPO 3°

AREE DI RISPETTO E DISTANZE

3.1 - Rispetto alla viabilità

Le fasce di rispetto alla viabilità, relative a strade esistenti e in progetto, definiscono la distanza minima da osservarsi nella edificazione: in esse non è ammessa la costruzione di nuovi edifici e quelli esistenti se demoliti non possono essere ricostruiti.

Le dimensioni delle fasce di rispetto alla viabilità individuate topograficamente sulle tavole di P.R.G. hanno valore puramente indicativo, valendo le norme dell'art. 3.10.

Ogni costruzione e trasformazione del suolo all'interno di tali fasce deve rispettare le prescrizioni del Codice della Strada (D.L. 30.4.1992 n° 285 e s.m.i.; Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e s.m.i.).

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

In tali fasce di rispetto sono consentiti, fatto salvo il parere dell'autorità competente, impianti ed infrastrutture per il trasporto dell'energia elettrica, attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazione e coltivazione agricole che non limitino la visibilità negli incroci, punti di vendita stagionali che non richiedano attrezzature permanenti e non limitino la circolazione e la visibilità.

Gli ingressi carrabili su strade non urbane devono avere una piazzola di sosta di almeno ml. 4,00 di profondità, fatta salva una maggiore dimensione se richiesta dall'Ente competente.

L'apertura di passi carrabili sulle strade urbane è regolata secondo i disposti di cui all'art. 46 del D.P.R. 16.12.1992 n° 495 Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada ivi comprese le deroghe contenute nel comma 4° dello stesso articolo che recitano:

"Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o dei portoni che delimitano gli accessi. E' consentito derogare l'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione."

Si specifica inoltre che l'apertura dei cancelli e dei portoni non deve invadere la sede stradale e sono obbligatori portoni sezionali.

Le concessioni ad edificare che comportino aperture di nuovi accessi su strade provinciali o statali possono essere rilasciate solo a seguito dell'autorizzazione all'apertura dei nuovi accessi rilasciata dall'Ente interessato.

Le fasce di rispetto alla viabilità sono preordinate all'esproprio per la realizzazione o il miglioramento funzionale delle infrastrutture.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamento e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità può essere consentita la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche questa risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purchè non in contrasto con la legge n° 1497/1939 e non si tratti di aree di particolare pregio. La ricostruzione deve rispettare le distanze dalle strade pubbliche fissate dalle presenti norme.

Il tracciato viario indicato sulle Tavole di Piano può subire variazioni senza che queste comportino Variante al P.R.G.C. in sede di progettazione esecutiva all'interno delle fasce di rispetto da questo indicate.

Nelle fasce di rispetto è ammessa l'esecuzione di recinzioni con arretramento del ciglio della strada veicolare e pedonale come descritto all'art. 11.1

3.2 - Rispetto Cimiteriale

L'area a vincolo cimiteriale è destinata alle attrezzature cimiteriali; non sono ammesse nuove costruzioni, sono tuttavia consentite su eventuali fabbricati esistenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, senza aumento di volumetria.

Nell'area a vincolo cimiteriale è ammessa la localizzazione di parcheggi, colture arboree industriali e attrezzature verdi di interesse collettivo che non comportino l'elevazione di fabbricati fatta eccezione per chioschi per fiori, e piccole costruzioni tecniche, quali servizi igienici, per il pubblico, ecc., purché costruiti per iniziativa comunale su terreni di proprietà comunale.

Le riduzioni oltre il limite di mt. 150 riportate in cartografia (Tav. 2/V9) entreranno in vigore solo a seguito espletamento, con esito favorevole, delle procedure di cui alla circolare P.G.R. n°16/URE del 9/12/1987.

3.3 - Rispetto alle sorgenti e opere acquedottistiche

Valgono le disposizioni contenute nel D.Legs. 11 maggio 1999 n° 152, modificato ed integrato dal D.Legs 18 agosto 2000 n° 258.

Il rispetto a pozzi, sorgenti e opere di captazione di acquedotti pubblici agisce per una fascia di ml. 200,00.

Tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, con le procedure "di legge" previste.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimenti di pesticidi e fertilizzanti;

- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j) impianti di trattamento reflui;
- k) pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti per quelli esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

3.4 - Rispetto alle condotte idriche principali e collettori fognari principali

Le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza minima di ml. 3,00 dall'asse delle condotte e dai collettori principali, ove questi non corrono entro le sedi viarie esistenti o previste.

3.5 - Rispetto alle linee elettriche

La costruzione di manufatti e la piantumazione di alberi di alto fusto devono rispettare le distanze dai conduttori e funi di guardia delle linee elettriche fissate dal D.P.C.M. 08/07/2003 in applicazione della L. n° 36 del 22/02/2001 e della L.R. n° 19 del 03/08/2004.

In tutto il territorio comunale non è consentito realizzare nuove linee elettriche aeree ma dovranno essere completamente interrate.

Dovranno altresì essere interrate le linee aeree esistenti in seguito ad interventi di loro rifacimento o ristrutturazione fatto salvo casi particolari dove il Consiglio Comunale potrà derogare dalla citata prescrizione.

Nei casi di cui ai due precedenti commi devono essere adottate le seguenti distanze:

- mt. 3,00 per parte rispetto all'asse linea relativamente alla costruzione di manufatti;
- mt. 6,00 parte rispetto all'asse linea relativamente alla piantumazione di alberi.

Inoltre le linee interessate non dovranno interessare le aree in dissesto risultanti nella carta geomorfologica e dei dissesti allegata al P.R.G.C.

3.6 - Fasce di rispetto delle Ferrovie

Nella fascia di rispetto della ferrovia fissata in mt.30,00 a partire dall'asse del binario più esterno, fermi restando i divieti di cui all'articolo 235 della Legge 20/3/1985 n° 2.248 e successive modifiche ed integrazioni, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni o attrezzature pubbliche o di uso pubblico, o di impianti produttivi. Gli edifici esistenti in tali zone non possono essere ampliati; sono però ammessi i seguenti interventi:

- restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti
- per gli edifici rurali, ad uso residente e non possono essere autorizzati aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire al lato opposto a quello dell'infrastruttura ferroviaria da salvaguardare; nelle fasce di rispetto possono altresì essere ubicati impianti e infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

3.7 - Fascia di rispetto metanodotto

Valgono i disposti del D.M. del 24/11/1984 così come modificato dal D.M. del 16/11/1999 e le disposizioni derivanti da specifiche norme di servitù del metanodotto.

Ogni intervento è subordinato al preventivo esame della ripartizione tecnica della SNAM con sede in Fossano.

In cartografia è evidenziata la fascia di rispetto calcolata secondo la normativa in vigore.

Eventuali deroghe per distanze anche inferiori concesse dalla SNAM saranno, caso per caso, valutate dall'Amministrazione Comunale.

3.8 - Rispetto all'abitato

Sono considerate aree di tutela e sono finalizzate alla conservazione di zone marginali al tessuto edilizio edificato esistente e/o edificando.

In tali aree è vietata la nuova edificazione ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

3.9 Distanza delle costruzioni dalle strade e distanza in corrispondenza di incroci

Distanza fuori dai centri abitati:

Fuori dai Centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada (Decreto legislativo 30.04.1992 n° 285 e successive modificazioni ed integrazioni), le distanze dal confine stradale esistente o di progetto, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quelle fissate dal Codice Stradale (art. 26 - D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i.), e precisamente con riferimento alla viabilità esistente nel territorio comunale:

- 1) 30 m. per le strade di tipo C; strade extraurbane secondarie (strada statale)
- 2) 20 m. per le strade di tipo F: strade locali (strade provinciali e comunali);
- 3) 10 m. per le strade vicinali ad uso pubblico.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale (aree del Centro Abitato CA1 e CA2; centro abitato di

origine rurale CAR. Aree per nuove edificazioni, con esclusione delle aree agricole), le distanze dal confine stradale esistente o in progetto, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quelle fissate dal Codice stradale, e precisamente con riferimento alla viabilità esistente nel territorio comunale:

- 1) 10 m. per le strade di tipo C: strade extraurbane secondarie (strada statale e strade provinciali)
- 2) 6 m. per le strade di tipo F: strade locali (strade comunali)
- 3) 5 m. per le strade vicinali ad uso pubblico.

Le distanze dal confine stradale nell'aprire canali o fossi, eseguire escavazioni, impiantare alberi o siepi, costruire recinzioni, non possono essere inferiori a quelle stabilite dai commi 1, 6, 7, 8 dell'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i..

I limiti di distanza dalle strade pubbliche nelle curve, per gli interventi di cui ai commi precedenti, non possono essere inferiori a quelli stabiliti dall'art. 27 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i..

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso i limiti di distanza dalle strade sono ampliati nella misura prevista dall'art. 16 comma 2° del D.L. 30.4.1992 n° 285.

Nel caso di modifica della classificazione delle strade da parte dell'Ente competente, le distanze dalle strade pubbliche per gli interventi di cui ai commi precedenti vengono adeguate automaticamente a quelle stabilite, per la nuova classe di appartenenza, nel Codice stradale

Distanza nei centri abitati

All'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada, le distanze minime dal confine stradale esistente o di progetto, sono le seguenti:

- 1) nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti verso il lato strada: m. 5;

- 2) gli ampliamenti di fabbricati esistenti possono essere realizzati in allineamento ai prospetti fronteggianti la strada anche se non viene rispettata la distanza fissata al punto precedente.
- 3) in caso di strumento urbanistico esecutivo esteso a più aree o edifici costituenti un quartiere urbanistico, a discrezione del Comune i fabbricati potranno essere costruiti a confine della strada comunale.

Distanze maggiori di quelle prescritte nel presente articolo possono essere indicate topograficamente sulle tavole del P.R.G.C.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso le distanze minime dal confine stradale sono ampliate nella misura prevista dall'art. 18 comma 2° del D.L. 30.4.1992 n° 285.

Le distanze dalle strade devono essere conteggiate con riferimento ai confini o manufatti stradali esistenti in loco, e non con riferimento all'indicazione cartografica della strada riportata sulle tavole del P.R.G.C.

Nelle fasce di rispetto stradali sono ammesse unicamente le destinazioni a: percorsi pedonali, piantumazioni e sistemazione a verde e la formazione di parcheggi pubblici, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole.

Agli edifici rurali ad uso residenziale, possono essere concessi, nelle fasce di rispetto di cui sopra, aumenti di volume sino al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della strada.

Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni del Codice della Strada.

CAPO 4°

AREE A STANDARD URBANISTICI ED IMPIANTI SPECIALI

4.0 - 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 (art. 3 D.M. 2/4/68 numero 1444 modificato ed integrato dall'art. 21 della L.R. n° 56 del 5/12/1977 e successive modifiche ed integrazioni).

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione (punti 10, 11 e 12) allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

La dotazione complessiva di aree per servizi sociali è fissata in 25 mq./ab., così ripartita:

- a) 5 mq./ab. di aree per l'istruzione
- b) 5 mq./ab. di aree per l'attrezzatura di interesse comune
- c) 12,5 mq./ab. di aree per spazi pubblici a parco, ecc.
- d) 2,5 mq./ab. di aree per parcheggi pubblici.

Nelle more dell'acquisizione da parte del Comune delle aree a servizi pubblici in progetto, preordinate all'esproprio ai sensi del D.P.R.n°387/2001 di cui al presente Capo 4° possono essere recintate a titolo provvisorio, previo impegno alla cessione e senza indennizzo per le stesse opere di recinzione, da formalizzarsi con le modalità stabilite dal Comune.

Nelle aree edificabili a destinazione residenziale sottoposte a SUE la cessione di aree per servizi pubblici stabilita dal successivo articolo 5.3 sarà regolata dai seguenti criteri:

- 1) le aree a parcheggio già individuate in cartografia non possono essere monetizzate;

2) le aree a parcheggio individuate in cartografia o previste quantitativamente dalle norme di cui al successivo articolo 5.3, se in proprietà del richiedente il permesso di costruire, possono essere, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, cedute direttamente al Comune oppure assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione;

3) le restanti aree a parco, gioco e sport (mq 12.5/ab.), a discrezione dell'Amministrazione Comunale in funzione della realtà dei luoghi possono essere monetizzate totalmente o parzialmente in sostituzione della cessione; in tal caso deve essere reperita all'interno del lotto una pari quota di aree a verde privato con alberatura di medio fusto in aggiunta a quanto stabilito all'art. 5.3.

Tali aree sono indicate con apposita simbologia sulle Tavole di Progetto di P.R.G.C.

Il Comune può concedere aree a destinazione pubblica in diritto di superficie a Enti, società, cooperative, privati per la realizzazione delle finalità previste dal P.R.G.C. subordinando la concessione alla stipula di una convenzione che ne fissi la durata i criteri e l'uso pubblico delle medesime.

La destinazione specifica delle aree pubbliche può essere variata all'interno delle destinazioni a servizi di interesse pubblico con la deliberazione consiliare di approvazione del progetto dell'opera, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici.

Nelle aree di centro storico e centro abitato è ammessa la costruzione di parcheggi posti al di sotto delle aree a parcheggi pubblici, della superficie coperta dei servizi edificati e inoltre al di sotto delle altre aree per attrezzature e servizi pubblici, purché sia garantita la piena fruibilità e funzionalità dei sovrastanti servizi. Tali parcheggi possono rimanere in proprietà a privati purché l'area sovrastante destinata a servizi pubblici sia ceduta al Comune o assoggettata ad uso pubblico.

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

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

- rapporto di copertura	30 %
- indice fondiario	2 mc./mq.
- numero piani fuori terra	3
- distanza dei confini	5 mt.
- distanza da fabbricati latitanti	10 mt.
- distanza dai fili stradali	6 mt.
- altezza massima	10 mt.
- area a parcheggio	1 mq./10 mc.
- strade interne –larghezza-	6 mt.
- piste pedonali e ciclabili –larghezza-	1,5 mt.

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

In queste aree sono ammessi i seguenti interventi:

a) nelle aree destinate al verde: sistemazione dell'area per servire allo scopo cui è destinata, costruzioni di chioschi con annessi punti di ristoro e di attrezzature per il gioco aventi le seguenti caratteristiche:

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

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

- rapporto di copertura	70 %
- indice fondiario	1,5 mc./mq.
- numero dei piani fuori terra	2

- distanza dai confini	5 mt.
- distanza dai fabbricati latitanti	10 mt.
- distanza dai fili stradali	6 mt.
- altezza massima	in rapporto al tipo d'impianto
- area a parcheggio	1 mq./10 mc.
- strade interne –larghezza-	6 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. – Aree a parcheggio

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

Oltre alle superfici di parcheggio derivanti dal rispetto del relativo standard previsto dalla L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni dovranno essere predisposti:

- 1) per insediamenti residenziali: parcheggio privato in misura non inferiore a mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione;
- 2) per nuovi insediamenti commerciali e direzionali: parcheggio pubblico o di uso pubblico in fregio alla sede viaria accessibile senza barriere pari al 50% delle aree per attrezzature definite al punto 3) dell'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni fatto salvo quanto prescritto al successivo punto 5);
- 3) per nuovi insediamenti produttivi: parcheggio privato pari 1mq./10mc.. Per tutti i nuovi insediamenti e per l'ampliamento di quelli esistenti dovrà essere assicurata la dotazione di aree per servizi di cui al punto 2) dell'art. 21 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni fatto salvo quanto prescritto al successivo punto 5);
- 4) per attività turistico-ricreative (alberghi, ristoranti, locali di spettacolo): dovrà essere previsto un parcheggio privato pari a mq. 5 per fruitore e più specificatamente:

- ristoranti, locali di spettacolo: mq. 5 ogni posto a sedere
- alberghi : mq. 5 ogni posto letto;

5) le aree destinate quali attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, anche se già individuate nella cartografia di Piano potranno, a discrezione dell'Amministrazione Comunale essere monetizzate in alternativa alla cessione al Comune nel seguente modo:

- nelle Aree di Riordino e Completamento è ammessa la monetizzazione totale qualora sia dimostrata l'esistenza di aree in proprietà destinate a parcheggi in aggiunta a quelli privati nella quantità stabilita dal P.R.G.C. a soddisfacimento dello standard urbanistico;
- nelle Aree Produttive con obbligo di S.U.E. o già in fase di realizzazione è ammessa la monetizzazione parziale pari al 50% dello standard prescritto dal P.R.G.C.; è obbligatorio il reperimento del restante 50% da adibire a parcheggio pubblico o di uso pubblico
- Limitatamente all'area artigianale industriale sottoposta a P.P. già approvato, di cui all'articolo 8.2 è ammessa la monetizzazione parziale pari a 60% dello standard prescritto dal PRGC.

6) Ai soli fini della superficie a parcheggi privati, necessaria per il soddisfacimento della dotazione prevista dalla legge n° 122/89 (1mq/10mc di volume) l'altezza di piano degli edifici commerciali, ricreativi, industriali, artigianali e produttivi in genere viene considerata pari ad un valore teorico di mt. 3,00.

Limitatamente all'area turistico-ricettiva ubicata in loc.Orbignano è ammessa la monetizzazione delle aree a verde pubblico (50% di S.U.L.) mentre deve essere ceduta gratuitamente la superficie, visualizzata sulla Tav.2/V12 " Progetto di Piano" in scala 1:2000, di area a parcheggio pubblico in eccedenza allo standard residenziale riferita all'area edificabile confinante contrassegnata con la sigla P.P.1..

In riferimento all'area prevista a parcheggio pubblico in loc.Casà-Pautassi contrassegnata con la sigla P.P 15 devono essere rispettate le seguenti prescrizioni: è consentito un unico accesso /recesso nel rispetto delle condizioni di sicurezza per la circolazione preventivamente autorizzato dalla Provincia

Art 4.4 – Destinazioni d'uso ammesse

Nelle predette aree del presente Capo 4°, ad esclusione del successivo art.4.5, è ammesso il riutilizzo di fabbricati esistenti abbandonati di proprietà comunale con destinazioni funzionali alla fruizione del verde pubblico e dei parcheggi quali la somministrazione di alimenti e bevande , bed & breakfast ,spogliatoi e servizi igienici,attrezzature tecnologiche di servizio (bancomat,servizi informatici,ecc...) nel rispetto della volumetria preesistente .

Limitatamente nell'area pubblica esistente su via Stazione compresa nell'area "produttiva di riordino e completamento (EX-PP)" di cui all'art.8.2 ,è consentita la realizzazione ,direttamente dal Comune ovvero da privati in diritto di superficie,di un chiosco nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al precedente 1° comma con esclusione di "bed & breakfast", del Nuovo Codice della Strada e dei seguenti parametri:

-S.U.L. = max mq 80

-Altezza= mt 4,50

4.5. - Aree per impianti di teleradiocomunicazioni

Sono le parti di territorio destinate ad assicurare agli insediamenti l'erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile di livello variabile da locale a sovracomunale.

Solo all'interno dell'area ubicata in loc. Monte Oliveto, denominata "Polo Tecnologico" ed individuata con apposita retinatura sulla Tav. 2/V10 "Progetto di Piano" in scala 1:2 000, è consentita l'installazione di nuovi impianti di teleradiocomunicazioni (fatto salvo quanto precisato al seguente ultimo comma).

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

- superficie coperta : max 50 mq.;
- altezza: max 3,00 mt. alla gronda;
- altezza tralicci: come da progetto edilizio;
- distanza dai confini di proprietà: 3,00 mt. o a confine previo accordo scritto tra le parti;
- materiali utilizzabili box operatori:
 - pareti perimetrali in muratura intonacata e tinteggiata con colori tenui da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale;
 - copertura: a due falde in coppi;
 - gronde: rame;
 - serramenti: legno o ferro.
- recinzioni: muretto in calcestruzzo di altezza max 0,50 mt. e sovrastante rete plastificata, mascherato con siepe sempreverde fino ad un'altezza max di 2,00 mt..

Nell'ambito a destinazione artigianale e industriale di riordino e completamento (ex P.P.) ubicato tra la Strada Statale n°231 Cuneo-Alba, la ferrovia Alba-Bra, il torrente Mellea e il comune di Alba (opportunitamente perimetrato sulla Tav. 3/V13 "Progetto di Piano" in scala 1:2 000) è ammessa l'installazione di nuovi impianti di teleradiocomunicazione, con antenne montate esclusivamente su strutture metalliche leggere ancorate ai capannoni esistenti.

Nell'area per "attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi " compresa nel Piano Particolareggiato della zona industriale è consentito sull'impianto esistente

l'installazione di attrezzature tecniche necessarie per il proseguimento del funzionamento dell'impianto stesso nonché eventuali ulteriori impianti che si rendessero necessari al fine di migliorare il servizio.

CAPO 5°

AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (NUCLEO STORICO – CENTRO ABITATO)

Generalità

Destinazione d'uso ammesse:

- Residenza
- Attività professionali
- Artigianato di servizio
- Locali per il commercio al minuto fino a mq 150 di superficie di vendita (esercizi di vicinato L.R. n°28/99). Sono fatti salvi eventuali esercizi commerciali esistenti di maggiore dimensione e per questi sono consentiti ampliamenti fino alla soglia di vendita massima prevista per la tipologia distributiva di cui fa parte attualmente l'esercizio.
- Alberghi, ristoranti, pensionati o simili
- Locali di spettacolo
- Attività agricole solo se preesistenti.

Destinazione d'uso vietate:

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

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

Limitatamente al Centro Storico nei casi ammessi di attuazione di una media struttura commerciale a discrezione dell'Amministrazione Comunale potranno essere monetizzate totalmente o parzialmente le aree di cessione (parcheggi pubblici o di uso

pubblico) di cui all'art. 21 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. e/o dell'art.25 del D.G.R. n° 563 - 13414 del 29/10/1999.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione (punti 10, 11 e 12) allegata alla Relazione Geologico-Tecnica.

Art. 5.1. – Norme per gli insediamenti residenziali del Centro Storico

Individuato sulla Tavola n° 4/V9 in esso sono fattibili interventi rivolti al recupero ambientale e del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente definito a sensi della Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo 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 immobili e ambiti esistenti classificandoli come segue:

- a) Edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/39
- b) Edifici di valore documentario ambientale
- c) Edifici residenziali e loro pertinenze ristrutturati o di recente costruzione
- d) Edifici a prevalente destinazione residenziale
- e) Edifici rurali e/o ex rurali ora di servizio alla residenza.

Relativamente alla suddivisione di cui sopra possono essere effettuati con Permesso di costruire diretto i seguenti interventi:

- a) Edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/39 interventi di risanamento conservativo da effettuarsi previo parere della Soprintendenza ai Monumenti del Piemonte
- b) Edifici di valore storico – ambientale interventi di risanamento conservativo di cui alla circolare n. 5/SG/URB del 27/4/1984

- c) Edifici residenziali e loro pertinenze ristrutturati o di recente costruzione interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A) di cui alla circolare n. 5/SG/URB del 27/4/1984
- d) Edifici a prevalente destinazione residenziale interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B) di cui alla circolare n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 per tali interventi sono ammessi ampliamenti delle abitazioni per il miglioramento igienico sanitario, non superiore al 20% della superficie utile esistente a destinazione residenziale; tali ampliamenti possono avvenire una tantum per il miglioramento funzionale delle abitazioni esistenti o all'interno della sagoma stessa del fabbricato con la trasformazione di rustici, portici o fienili qualora ciò non fosse possibile con inserimenti ambientali non deturpanti nel rispetto dei fili stradali e delle cortine esistenti.
- e) Edifici rurali e/o ex rurali ora di servizio alle residenze fatta salva la norma che prevede per le superfetazioni, quale unico intervento ammesso la demolizione, sui restanti edifici sono ammissibili gli interventi previsti per gli edifici a prevalente destinazione residenziale ivi compreso il cambiamento di destinazione d'uso da agricolo a residenziale. Relativamente a tettoie, box e bassi fabbricati esistenti la cui preesistenza sia documentata, che non garantiscono un corretto inserimento ambientale, su ordinanza del Sindaco e/o del Responsabile del Settore Tecnico dovranno essere adeguati ai materiali e ai particolari costruttivi in base alle prescrizioni di rispetto estetico ambientale di cui all'art. 10.1; nel caso in cui la loro preesistenza non sia documentata questi dovranno essere demoliti.

“I volumi tecnici a carattere agricolo (portici, ecc.), se a un piano fuori terra, staccati dal corpo di fabbrica principale non potranno essere recuperati a fini residenziali ma solo come accessori (garages, ecc.) negli altri casi potranno essere recuperati anche a fini residenziali”.

Norme particolari per il Centro Storico

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

Nei fabbricati esistenti nell'area individuata con apposita retinatura in Via Umberto n°31 è consentito il proseguimento dell'attività esistente consistente nell'allevamento e pensionamento di animali domestici. Sui predetti fabbricati è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia di Tipo B nel rispetto della normativa sanitaria vigente.

Art. 5.2. – Caratteristiche edificatorie

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle seguenti caratteristiche esistenti:

- a) volumetria esistente e superficie coperta esistente (salvo disposto di cui alla lettera d) art. 5.1. relativo agli ampliamenti);
- a1) numero piani esistenti;
- b) altezze esterne esistenti (è ammessa una tolleranza di mt.1,20 in più o in meno solo nel caso di ristrutturazione edilizia di tipo B che prevede la modifica delle quote di imposta minima degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70);
- c) conservazione del tessuto viario esistente;

Art. 5.3. – Operatività nel Centro Abitato (C.A.)

Il Centro Abitato è individuato sulle Tavole di P.R.G.C. in scala 1/5000 e 1/2000; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al capo 5° alla voce "Generalità".

Esso è stato suddiviso in aree parzialmente edificate ed in aree libere con obbligo di P.E.C.

Sugli edifici esistenti, ricompresi nelle perimetrazioni del Centro Abitato CA1, CA2 e del Centro Abitato Rurale CAR, sono ammessi ampliamenti per il miglioramento igienico-sanitario e funzionale-distributivo non superiore al 20% della superficie utile esistente a destinazione residenziale. Tali ampliamenti sono concessi una tantum in deroga all'indice fondiario di zona e al rapporto di copertura.

E' consentita l'esecuzione di piccole attrezzature sportive e di uso strettamente privato quali: piscine, campi da tennis, gioco bocce, ecc. e di ricovero attrezzi e arredi da giardino, tettoie, dehors, pergolati, gazebo, forni, barbecue e manufatti in genere destinati all'utilizzo delle aree verdi. Non è consentita la destinazione a residenza e funzioni accessorie, quali garages, depositi di merci, lavanderie, laboratori;

- superficie coperta massima: mq. 15,00, al lordo di analoghe costruzioni esistenti, per l'intera area di pertinenza del fabbricato principale destinato a residenza, attività ricettive o ricreative;
- altezza massima: mt. 3,00;
- devono essere rispettate le distanze dalle strade pubbliche definite per le varie zone delle presenti norme; devono inoltre essere rispettate le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati previste all'art. 13.1 per la costruzione dei bassi fabbricati;
- le strutture chiuse e aperte dovranno essere realizzate in muratura intonacata, pietra, legno, ferro pieno lavorato; è vietato l'uso di materiali poveri o di recupero, quali lamiera, plastica, compensato, truciolato. I serramenti dovranno essere in legno o ferro e con tetto a due falde e manto di copertura in cotto;
- le costruzioni suddette sono consentite "una tantum" in deroga agli indici di densità fondiaria.

Nelle aree parzialmente edificate gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri, fatto salvo quanto previsto ai due precedenti commi:

a) Area individuata con la sigla "CA1":

- | | |
|---------------------------|---|
| - rapporto di copertura | 30 % |
| - indice fondiario | 2 mc./mq. |
| - utilizzazione fondiaria | 0,666 mq/mq di S.F. |
| - numero dei piani | 2 + un piano interrato come definito all'art. 2.18 o seminterrato come definito all'art. 2.20 |
| - altezza massima | 7,50 mt. e limitatamente per le costruzioni |

- realizzate su un versante in declivio è incrementata di mt. 1,50
- distanza dai confini da mt. 5,00 a confine previa scrittura privata registrata di assenso tra le parti; sono fatte salve scritture private già in essere.
 - distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. anche nel caso di una sola parete finestrata o a cortina
A mt. 0,00 e senza assenso fra le parti nel caso preesista sul confine stesso un fabbricato con parete cieca con possibilità di incrementare l'altezza max di mt. 1,20 ai fini della modifica delle quote di imposta minima degli orizzontamenti stabiliti in mt. 2,7.
 - distanza da fili stradali 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
 - parcheggio privato 1 mq./10mc.
 - area a verde privato 30 %
 - distanza da torrenti vedi NTA geologiche punto 2
 - distanza da piccoli rii e bealere 5,00 mt.

b) Area individuata con la sigla "CA2":

- rapporto di copertura 30 %
- indice fondiario 1 mc./mq.
- utilizzazione fondiaria 0,333 mq/mq di S.F.
- numero dei piani 2 + un piano interrato come definito all'art. 2.18 o seminterrato come definito all'art. 2.20
- altezza massima 7,50 mt. e limitatamente per le costruzioni realizzate su un versante in declivio è incrementata di mt. 1,50
- distanza dai confini da mt. 5,00 a confine previa scrittura privata registrata di assenso tra le parti; sono fatte salve scritture private già in essere.
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. anche nel caso di una sola parete finestrata o a cortina
A mt. 0,00 e senza assenso fra le parti nel caso preesista sul confine stesso un fabbricato con parete cieca con possibilità di incrementare l'altezza max di mt. 1,20 ai fini della modifica delle quote di imposta minima degli orizzontamenti stabiliti in mt. 2,7.
- distanza da fili stradali 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato 1 mq./10mc.
- area a verde privato 30 %
- distanza da torrenti vedi NTA geologiche punto 2
- distanza da piccoli rii e bealere 5,00 mt.

Prescrizione Puntuale n° 3 (PP3): sull'edificio residenziale esistente in Via Stazione individuato con la sigla PP3 (prescrizione puntuale n. 3) sulla tavola 2 – Progetto di Piano – alla scala 1:2.000, è consentito il recupero attraverso l'intervento di demolizione e ricostruzione anche con diverso assetto planivolumetrico della volumetria esistente, in posizione arretrata (almeno 2,50 mt) rispetto al filo esistente del fabbricato con cessione gratuita della superficie occupata dall'ampliamento della sede viabile che dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale preventivamente a rilascio del permesso di costruire.

Limitatamente all'area contrassegnata con la sigla PP7 valgono i seguenti parametri : I.F. 0,375 mc/mq e U.F.0,125 mq/mq di S.F. ; è consentito un unico accesso a monte,l'esatta posizione dovrà essere concordata preventivamente in sede di autorizzazione provinciale ,è consentito altresì un eventuale accesso pedonale utilizzando il vecchio sedime stradale che corre a lato.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti condizioni:

negli interventi di demolizione ricostruzione nelle cortine esistenti, dovranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti, anche in deroga alle distanze dalle strade pubbliche prescritte; eventuali rettifiche od arretramenti potranno essere imposti dall'Amministrazione Comunale per rettifiche alla rete viaria.

Le altezze alla gronda degli edifici ricostruiti dovranno uniformarsi a quelle degli edifici adiacenti esistenti in modo da creare continuità.

Nelle aree libere gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

a) Interventi di nuova costruzione in aree con obbligo di P.E.C. con indice territoriale 1mc./mq. IN FASE DI REALIZZAZIONE

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree verdi pari a 12,5 mq./abitante e parcheggi pari a 2,5 mq./abitante considerando n°1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale

- rapporto di copertura 25 %
- indice territoriale 1 mc./mq.
- utilizzazione territoriale 0,333 mq/mq di S.T.
- numero dei piani 2 + un piano interrato come definito all'art. 2.18 o seminterrato come definito all'art. 2.20
- altezza massima 7,50 mt. e limitatamente per le costruzioni realizzate su un versante in declivio è incrementata di mt. 1,50
- distanza dai confini da mt. 5,00 a confine previa scrittura privata registrata di assenso tra le parti; sono fatte salve scritture private già in essere.

- distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt. o a cortina
- distanza da fili stradali 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato 1 mq./10mc.
- area a verde privato 30 % superficie lotto
- strade interne –larghezza 6,00 mt oltre un marciapiede di mt 1,50 e se cieche devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l’agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
- piste pedonali e ciclabili –larghezza 1,50 mt.

Area di intervento: ogni singola area contrassegnata in cartografia presa nella sua totalità.

Relativamente alle aree contrassegnate con le sigle” PEC approvato 4” e”PEC approvato 5” rimane valida la capacità edificatoria determinata alla data di approvazione dei predetti strumenti esecutivi indipendentemente dalla S.T. modificata con le Varianti Parziali n°12 e n° 13.

b) Interventi di nuova costruzione in aree con obbligo di P.E.C. con indice territoriale 0,7 mc./mq.

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree verdi pari a 12,5 mq./abitante e parcheggi pari a 2,5 mq./abitante considerando n° 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale

- rapporto di copertura 25 %
- indice territoriale 0,7 mc./mq. (*)
- utilizzazione territoriale 0,233 mq/mq di S.T.
- numero dei piani 2 + un piano interrato come definito all'art. 2.18 o seminterrato come definito all'art. 2.20
- altezza massima 7,50 mt. e limitatamente per le costruzioni realizzate su un versante in declivio è incrementata di mt. 1,50

- distanza dai confini 5,00 mt. o a cortina
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o a cortina
- distanza da fili stradali 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato 1 mq./10mc.
- area a verde privato 30 % superficie lotto
- strade interne –larghezza 6,00 mt. oltre un marciapiede di mt.1,50 e se cieche devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli
- piste pedonali e ciclabili –larghezza 1,50 mt.

Area di intervento: ogni singola area contrassegnata in cartografia presa nella sua totalità .

(*) = Limitatamente all'area PEC.1 si precisa quanto segue: l'area a verde privato compresa nella delimitazione dello strumento esecutivo e quindi nella superficie territoriale non può essere utilizzata ai fini della determinazione della volumetria di progetto.

Limitatamente all'area PEC3 valgono i seguenti parametri: I.T.0,649 .mc/mq e U.T.0,216 mq/mq di S.T..

c) Interventi di nuova costruzione in aree con Permesso di costruire diretto con indice fondiario 0,7 mc./mq.

- rapporto di copertura 25 %
- indice fondiario 0,7 mc./mq.
- utilizzazione fondiaria 0,233 mq/mq di S.F.
- numero dei piani 2 + un piano interrato come definito all'art. 2.18 o seminterrato come definito all'art. 2.20
- altezza massima 7,50 mt. e limitatamente per le costruzioni realizzate su un versante in declivio è incrementata di mt. 1,50

- distanza dai confini da mt. 5,00 a confine previa scrittura privata registrata di assenso tra le parti; sono fatte salve scritture private già in essere.
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. anche nel caso di una sola parete finestrata o a cortina
A mt. 0,00 e senza assenso fra le parti nel caso preesista sul confine stesso un fabbricato con parete cieca con possibilità di incrementare l'altezza max di mt. 1,20 ai fini della modifica delle quote di imposta minima degli orizzontamenti stabiliti in mt. 2,7.
- distanza da fili stradali 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato 1 mq./10mc.
- area a verde privato 30 % superficie lotto
- strade interne –larghezza 6,00 mt.oltre un marciapiede di mt.1,50 e se cieche devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli
- distanza da torrenti vedi NTA geologiche punto 2

d) Area individuata con la sigla CAR (centro abitato di origine rurale).

In tali aree sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente volti al recupero e alla ristrutturazione nel rispetto delle volumetrie esistenti fatto salvo gli ampliamenti ammessi al 3° e 4° comma del presente articolo.

Interventi di demolizione e ricostruzione saranno ammessi, nel rispetto delle volumetrie esistenti, fatto salvo gli ampliamenti precisati al 3° comma dell'art. 5.3 solo per accertata fatiscenza dell'immobile accertata con perizia asseverata di tecnico abilitato alla professione.

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

- rapporto di copertura 30 %
- indice fondiario 0,5 mc./mq.
- utilizzazione fondiaria 0,167 mq/mq di S.F.
- numero dei piani 2 + un piano interrato come definito all'art. 2.18 o seminterrato come definito all'art. 2.20
- altezza massima 7,50 mt. e limitatamente per le costruzioni realizzate su un versante in declivio è incrementata di mt. 1,50
- distanza dai confini da mt. 5,00 a confine previa scrittura privata registrata di assenso tra le parti; sono fatte salve scritture private già in essere.
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. anche nel caso di una sola parete finestrata o a cortina
A mt. 0,00 e senza assenso fra le parti nel caso preesista sul confine stesso un fabbricato con parete cieca con possibilità di incrementare l'altezza max di mt. 1,20 ai fini della modifica delle quote di imposta minima degli orizzontamenti stabiliti in mt. 2,7.
- distanza da fili stradali 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato 1 mq./10mc.
- area a verde privato 30 % superficie lotto
- distanza da torrenti vedi NTA geologiche punto 2
- distanza da piccoli rii e bealere 5,00 mt.

Nell'area appositamente contrassegnata con la sigla PP2 è concesso un ampliamento una-tantum max di mc 200.

Limitatamente alle aree contrassegnate con le sigle PP.6, PP.8 e P.P.9 valgono rispettivamente i seguenti parametri: I.F. 0,70 mc/mq e U.F. 0,233 mq/mq di S.F.; I.F. 0,35 mc/mq e U.F. 0,117 mq/mq di S.F.; I.F. 0,315 mc/mq e U.F. 0,105 mq/mq di S.F..Relativamente al lotto contrassegnato con la sigla PP9 sono consentiti solo gli accessi già autorizzati dalla Provincia.

Sul fabbricato esistente in fraz. Valdozza contrassegnato con la sigla P.P.13 è ammesso il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali della superficie esistente e comunque non superiore a mq 200 con apporto di cubatura di mc 300 mediante sopraelevazione di un piano senza consentire ampliamenti sul lato Strada Provinciale .Non sono ammessi altresì nuovi accessi sulla S.P. 241.

Sul fabbricato esistente in Fraz. S.Antonio-Cascina Monastero contrassegnato con la sigla P.P.14 è ammesso un apporto di cubatura di mc 350.

e) Aree a disposizione per nuove edificazioni (completamento) con Permesso di costruire diretto

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- | | |
|------------------------------------|--|
| - rapporto di copertura | 30 % |
| - indice fondiario | 0,5 mc./mq. |
| - utilizzazione fondiaria | 0,167 mq/mq di S.F. |
| - numero dei piani | 2 + un piano interrato come definito all'art. 2.18 o seminterrato come definito all'art. 2.20 |
| - altezza massima | 7,50 mt. e limitatamente per le costruzioni realizzate su un versante in declivio è incrementata di mt. 1,50 |
| - distanza dai confini | da mt. 5,00 a confine previa scrittura privata registrata di assenso tra le parti; sono fatte salve scritture private già in essere. |
| - distanza da fabbricati latitanti | 10,00 mt. anche nel caso di una sola parete finestrata o a cortina
A mt. 0,00 e senza assenso fra le parti |

- | | |
|-------------------------------------|--|
| | nel caso preesista sul confine stesso un fabbricato con parete cieca con possibilità di incrementare l'altezza max di mt. 1,20 ai fini della modifica delle quote di imposta minima degli orizzontamenti stabiliti in mt. 2,7. |
| - distanza da fili stradali | 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto |
| - parcheggio privato | 1 mq./10mc. |
| - area a verde privato | 30 % |
| - distanza da torrenti | vedi NTA geologiche punto 2 |
| - distanza da piccoli rii e bealere | 5,00 mt. |

Limitatamente alle aree contrassegnate con le sigle PP1 in loc. Orbignano

P.P.10 e P.P.12 valgono rispettivamente i seguenti parametri: I.F. 0,375 mc/mq e U.F. 0,125 mq/mq di S.F.: I.F. 0,36 mc/mq e U.F. 0,12 mq/mq di S.F ; I.F. 0,80 mc/mq e U.F. 0,266 mq/mq di S.F. Relativamente al lotto contrassegnato con la sigla PP1 in loc.Orbignano è consentito il solo accesso già esistente ubicato a valle del tornante della Strada provinciale. Relativamente al lotto contrassegnato con la sigla P.P.12 dovrà essere richiesta apposita autorizzazione alla Provincia relativamente all'accesso all'area utilizzando esclusivamente quello già esistente. Relativamente al lotto contrassegnato con la sigla P.P.17 valgono i seguenti parametri : I.F. 0,80 mc/mq e U.F. 0,266 mq/mq.

Nel caso in cui siano individuate topograficamente le aree a servizi pubblici queste sono da intendersi vincolanti e deve essere ceduta gratuitamente al Comune la superficie calcolata in base al seguente criterio: mq 5,00/abit. insediabili.

Nel caso in cui il PRG ne individui graficamente quantità in eccedenza rispetto al minimo stabilito, a discrezione dell'Amministrazione Comunale può essere acquistata dal Comune a prezzo d'esproprio la quota eccedente ovvero ceduta (a prezzo d'esproprio) dal concessionario a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Nell'area a verde pubblico ai margini del lotto edificabile di completamento ubicato in fregio al Rio Vallumbria al Foglio 7 Mappali 1004 e 782 non può essere modificata la quota altimetrica esistente e deve essere ceduta gratuitamente

contestualmente al rilascio del permesso di costruire ovvero a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Le nuove costruzioni relative ai lotti contrassegnati con la seguente simbologia (●) dovranno rispettare le norme di carattere estetico ambientale di cui all'art. 10.1 punto 1 Aree di Centro Storico Aree agricole – Centro abitato di origine rurale (CAR).

Prescrizione Puntuale PP1 (lotto di completamento via Vallumbria e lotto di completamento in loc. Borghetto): L'edificazione dovrà iniziare in prossimità del tessuto edificato e in tempi successivi verrà attuata la porzione di area ancora libera.

5.4.– Norme particolari

Nel Centro Abitato sono altresì ammessi i seguenti interventi:

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

Per le attività artigianali sono ammessi ampliamenti (in un'unica soluzione) in misura non superiore al 50% della superficie coperta o di calpestio con un massimo di 100 mq.

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

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

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

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

5.5 - Aree a verde per giardino e parchi privati in edificabili

Rappresentano le aree intercluse nelle zone del Centro Abitato.

In tali aree, indicate nelle tavole del P.R.G.C. è d'obbligo il mantenimento e la formazione del verde per giardino e parchi privati e per l'impianto di colture da orto.

E' consentita l'esecuzione di piccole attrezzature sportive e di uso strettamente privato quali: piscine, campi da tennis, gioco bocce, ecc. e di ricovero attrezzi e arredi da giardino, tettoie, dehors, pergolati, gazebo, forni, barbecue e manufatti in genere

destinati all'utilizzo delle aree verdi. Non è consentita la destinazione a residenza e funzioni accessorie, quali garages, depositi di merci, lavanderie, laboratori;

- superficie coperta massima: mq. 15,00, al lordo di analoghe costruzioni esistenti, per l'intera area di pertinenza del fabbricato principale destinato a residenza, attività ricettive o ricreative;
- altezza massima: mt. 3,00;
- devono essere rispettate le distanze dalle strade pubbliche definite per le varie zone delle presenti norme; devono inoltre essere rispettate le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati previste all'art. 13.1 per la costruzione dei bassi fabbricati;
- le strutture chiuse e aperte dovranno essere realizzate in muratura intonacata, pietra, legno, ferro pieno lavorato; è vietato l'uso di materiali poveri o di recupero, quali lamiera, plastica, compensato, truciolato. I serramenti dovranno essere in legno o ferro e con tetto a due falde e manto di copertura in cotto;
- le costruzioni suddette sono consentite "una tantum" in deroga agli indici di densità fondiaria.

CAPO 6°

AREE A DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA

6.1. -Aree a destinazione turistico-ricettiva con I.F. 1,2 mc./mq.

Tali aree sono destinate ad attrezzature turistico ricettive di servizio e di interesse comune e servizi collegati.

Sugli edifici esistenti ricompresi nell'area turistico-ricettiva in località Marendoni sono ammessi ampliamenti una tantum del 20% della superficie utile esistente in deroga all'indice fondiario e al rapporto di copertura per il miglioramento igienico-sanitario e funzionale distributivo.

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione minima di aree funzionali in base ai disposti dell'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni

- | | |
|------------------------------------|--|
| - rapporto di copertura | 40 % |
| - indice fondiario | 1,2 mc./mq. |
| - utilizzazione fondiaria | 0,4 mq/mq di S.F. |
| - numero dei piani fuori terra | 2 |
| - altezza massima | 8,00 mt. |
| - distanza dai confini | da mt. 5,00 a confine previa scrittura privata registrata di assenso tra le parti; sono fatte salve scritture private già in essere. |
| - distanza da fabbricati latitanti | 10,00 mt. o a cortina |
| - distanza da fili stradali | 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto |
| - parcheggio privato | 1 mq./10mc. |

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione (punti 10, 11 e 12) allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

Relativamente alla previsione turistico-ricettiva ubicata in loc. Orbignano inserita con la Variante Parziale n°12 si precisa che trascorsi 3 (tre) anni dalla data di approvazione della Variante Parziale n°12 senza che non siano iniziati i lavori così come definiti all'art.49,11°comma della L.R. 56/77 e s.m.i.,il Comune può , anche

con successiva Variante Parziale al PRGC , stralciare la predetta previsione edificatoria .

CAPO 7°
AREE PER SERVIZI DI
INTERESSE GENERALE PRIVATE

7.1. – Aree per servizi di interesse generale private (sportive)

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

- | | |
|---|--|
| - rapporto di copertura per edifici ospitanti attrezzature sportive | 50 % |
| - indice fondiario per edifici servizi | 0,30 mc./mq. |
| - numero dei piani fuori terra | 2 |
| - altezza massima | 8,00 mt. |
| - distanza dai confini | da mt. 5,00 a confine previa scrittura privata registrata di assenso tra le parti; sono fatte salve scritture private già in essere. |
| - distanza da costruzioni latitanti | 10,00 mt. |
| - distanza da fili stradali | 6,00 mt. |
| - parcheggio privato | 20 % superficie lotto |

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione (punti 10, 11 e 12) allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

CAPO 8°

AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

Le destinazioni d'uso produttive di tali aree riguardano le seguenti attività:

- industriali
- Artigianali produttive
- Terziario commerciale:
 - a) sono ammessi esercizi commerciali fino a mq 150 di superficie di vendita per il settore alimentare extralimentare e misto, in tutte le aree di cui al presente capo (esercizi di vicinato di cui alla L.R. 28/99) fatta salva che l'attivazione di medie e grandi strutture così come previsto nella D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/2006 potrà avvenire solo nelle zone di insediamento commerciale individuate nei Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali al dettaglio di cui alla delibera di Consiglio Comunale n°04 del 02/02/2010, inoltre relativamente all'Addensamento A5 devono essere rispettate le "prescrizioni" contenute nell'Allegato A della Determina Dirigenziale della Provincia D.D.n° 3 del 16/12/2009 con le seguenti specificazioni : le opere viabilistiche previste nel P.U.C. (Piano Unitario di Coordinamento) a carico del Comparto C, potranno essere realizzate per lotti funzionali definiti in accordo con il Comune in funzione della consistenza dell'intervento richiesto e pertanto la rotatoria contrassegnata con il n°4 potrà essere realizzata successivamente quando si amplieranno in modo sostanziale le superfici coperte esistenti nel presente Comparto C. Per quanto riguarda la Localizzazione L2 devono essere rispettate le "prescrizioni" contenute nell'Allegato B della Determina Dirigenziale della Provincia D.D. n° 3 del 16/12/2009 con le seguenti ulteriori prescrizioni: l'area nel caso di intervento a carattere commerciale è sottoposta a PEC estesa a tutta l'area L2 e a PUC.
 - b) sono ammessi esercizi di somministrazione alimenti e bevande con le seguenti limitazioni: bar, ristorante, tavola calda per non più di mq 150 di SUL per ogni area di intervento anche al servizio degli addetti, sono vietate le discoteche, sale da ballo, disco-bar e pub;

- Terziario direzionale
- Depositi, stoccaggi

Non è consentita la realizzazione né il recupero edilizio di costruzioni, attrezzature ed impianti di qualsiasi tipo destinate ad insediamenti produttivi che comportino il rischio di incidenti rilevanti, o il deposito o il trattamento in qualunque forma di rifiuti di qualsiasi tipo, o la combustione di rifiuti o di derivati dai rifiuti di qualsiasi tipo, o la produzione industriale mediante termocombustione e/o gassificazione pirolitica di energia destinata ad autoconsumo o da cedere a terzi, o che producano effetti inquinanti; nelle medesime aree non sono in ogni caso consentiti insediamenti che comportino o producano i rischi, le attività o gli effetti sopra elencati, indipendentemente dalla necessità o meno di opere edilizie e dai caratteri delle stesse.

Sull'esistenza delle condizioni di cui al precedente comma, che non consentono l'intervento o l'insediamento, si pronuncia il Consiglio Comunale con apposito motivato provvedimento.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 319 del 10/05/1976 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento"

Dovranno essere realizzate fasce a verde privato di mitigazione e di protezione antinquinamento lungo i confini delle aree mediante la realizzazione di barriere alberate (alberi di medio e alto fusto); sono da evitare piantumazioni rettilinee spaziate regolarmente, ma si dovranno utilizzare siepi e/o arbusti sempreverdi integrate da piantumazioni a macchia visibilmente compatta utilizzando essenze locali.

Gli interventi edilizi attinenti a costruzioni di tipologia non tradizionale richiesti dagli usi produttivi, quali capannoni per lavorazioni, stoccaggio prodotti, etc., debbono in particolare rispettare i seguenti requisiti al fine di conseguire il migliore inserimento ambientale:

- le coperture dovranno essere mascherate da frontespizi mentre le coperture delle porzioni adibite a residenza potranno essere lasciate a vista; non sono consentite le coperture realizzate con materiali che possono creare effetti riflettenti e/o abbaglianti fatta eccezione per le coperture in rame; in alternativa a manti di copertura

tradizionali, nel caso in cui non possano essere impiegati per minore pendenza delle falde, è ammesso l'uso di lamiera preverniciata colore testa di moro.

- le murature anche quando realizzate con elementi prefabbricati devono risultare continue e non interrotte da elementi strutturali verticali in vista; dovranno inoltre essere eventualmente intonacate o rifinite in modo da poter essere tinteggiate con tonalità pastello definite di volta in volta in sede di rilascio degli atti comunali di assenso all'intervento possono altresì essere utilizzate vetrate continue; per gli eventuali ampliamenti è possibile mantenere la tipologia del fabbricato originario previo assenso della Commissione Edilizia;

- le aperture debbono contribuire ad una armonica composizione del disegno di facciata, essere di forma tendente al quadrato, evitando la tipologia a nastro;

Le aree per insediamenti produttivi si dividono in:

- 1) Area artigianale ed industriale di riordino
- 2) Area artigianale ed industriale di riordino sottoposta a Permesso di costruire convenzionato.
- 3) Area artigianale industriale con obbligo di Piano Particolareggiato (P.P approvato)
- 4) Area artigianale industriale con obbligo di PEC
- 5) Area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi-private
- 6) Edifici ad uso civile abitazione esistenti in area a destinazione produttiva

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


Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione (punti 10, 11 e 12) allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

8.1. - Area artigianale ed industriale di riordino

È destinata prevalentemente al riordino degli impianti produttivi di tipo artigianale ed industriale esistenti ed al completamento dei lotti liberi.

In essa sono ammessi i seguenti interventi:

- a) ampliamento degli impianti esistenti;
- b) costruzione di nuovi impianti con un limite di 2.500 mq. massimi calpestabili;
- c) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso nel rispetto di quanto contenuto all'art.26 della L.U.R.;
- d) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi;
- e) costruzione ed ampliamento di impianti commerciali (esercizi di vicinato di cui alla L.R. 28/99);
- f) costruzione di unità abitative (max n° 2) per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta mq. 120,00 massima per ogni unità).

Agli impianti così contrassegnati  * è ammesso un incremento della volumetria a scopo residenziale di 400 mc. nei limiti definiti dal rapporto di copertura ammesso.

Dovranno essere osservati i disposti dei punti 2), 3) e 5) del precedente art. 4.3.

Caratteristiche edificatorie:

- rapporto di copertura	50%
- utilizzazione fondiaria	1,5 mq/mq di S.F.
- numero di piani fuori terra	3
- distanza dai confini	da mt. 5,00 a confine previa scrittura privata registrata di assenso tra le parti; sono fatte salve scritture private già in essere.
- distanza da fabbricati latitanti	10,00 mt.
- distanza da fili stradali	10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto

- altezza massima 10,00 mt. salvo infrastrutture tecnologiche
- area a parcheggio privato 10,00 mq. / 100 m superficie di calpestio
- area a verde privato 15% superficie lotto
- piantumazione di alberi ad alto fusto 1 albero / 150 mq.superficie lotto
- distanze da torrenti vedi NTA geologiche punto 2
- distanze da piccoli rii e bealere 5 mt.

Non sono ammessi nuovi accessi sulle strade Provinciali e Statali se già ne esistono.

Eventuali nuovi accessi da realizzare sulle strade Provinciali o Statali non dovranno essere più di uno e dovranno essere preventivamente concordati con gli Enti proprietari delle medesime.

Per l'area contrassegnata con la sigla D.C. (per l'installazione di un distributore di carburante) oltre ai parametri contenuti nel presente articolo valgono le seguenti prescrizioni:

- Oltre alle attrezzature ed ai manufatti funzionali all'attività principale di distribuzione dei carburanti (colonne erogatrice, ufficio del gestore, piccoli ripostigli, serbatoi, pensiline di copertura...), sono ammesse – fermo restando specifiche esclusioni previste da leggi di settore e previo conseguimento delle autorizzazioni del caso – le seguenti destinazioni:
 - a) piccole officine di riparazione veicoli
 - b) lavaggi auto
 - c) servizi igienici
 - d) posto telefonico pubblico
 - e) vendita accessori auto
 - f) giornali e tabacchi
 - g) bar
- Sono consentiti interventi di nuova costruzione nel rispetto del rapporto di copertura complessivo massimo pari al 40% e comunque non superiore a mq 200 di superficie utile lorda per le destinazioni di cui alle lettere a), d), e) f) e g)

precedenti, oltre alle superfici necessarie per servizi igienici (realizzati conformi alle disposizioni della legge 13/89 e proporzionati in base alle prescrizioni dell'ASL) e per attrezzature lavaggi auto.

- Dovrà essere prevista una fascia a verde privato di protezione ambientale impiantata con siepe sempreverde (es. Lauro Ceraso) lungo i confini di altezza max mt. 2,00. Non dovrà risultare di impedimento alla visibilità nelle zone di innesto sulla strada. Al momento della messa a dimora le piantine dovranno avere un'altezza minima di mt. 0,80.
- Sono fatte salve le norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione e le prescrizioni specifiche della Legge Regionale 23.04.1999 n°8, poiché da ritenere prevalente rispetto alle presenti norme, qualora in contrasto.
- L'Amministrazione Comunale dovrà concordare con la Provincia le soluzioni tecniche ottimali per consentire l'accesso e il recesso all'area.

Per l'area contrassegnata con la sigla D.C.e. (distributore di carburante esistente) è consentito con permesso di costruire diretto sul fabbricato di servizio esistente (chiosco) intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento nel rispetto dei seguenti parametri:

- Superficie utile lorda max: mq 40 fatto salvo maggiori superfici esistenti;
- Destinazioni ammesse: ricovero per il personale ,shop con magazzino,deposito lubrificanti, vendita accessori auto, servizi igienici per il personale e per il pubblico;
- auto lavaggio, le relative superfici utilizzate non rientrano nella superficie utile lorda di cui alla precedente alinea
- altezza massima mt 5,00;
- distanza dai confini: mt 5,00 con possibilità di edificare fino a confine previo accordo scritto tra le parti

Precisazioni puntuali:

- Prescrizione Puntuale n° 4 (PP4): sull'edificio individuato in area produttiva ubicato lungo la Strada Statale 231 individuato con la sigla PP4 sulla tavola 3 – Progetto di Piano – alla scala 1:2.000, è consentito il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali della superficie utile esistente e comunque con un massimo di mq 200.
- Prescrizione Puntuale n° 5 (PP5): sull'edificio individuato in area produttiva ubicato lungo la Strada Statale 231 individuato con la sigla PP5 sulla tavola 3 – Progetto di Piano – alla scala 1:2.000, è consentito il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali della superficie utile esistente e comunque con un massimo di mq 200 da intendersi aggiuntiva a quanto contenuto al 2° comma lettera F.
- per l'area opportunamente perimetrata ubicata in loc. S. Antonio è concesso un Rapporto di Copertura pari al 70%
- le aree ricadenti nelle classi di Pericolosità geomorfologia IIIA 1p - IIIA 2p in loc. Marendoni (Tubosider) e S. Antonio (Granda Confezioni) sono inedificabili; possono essere utilizzate come parcheggi privati e aree di manovra e ai fini della verifica dei parametri urbanistici (rapporto di copertura, utilizzazione fondiaria)

8.1.1.– Area artigianale ed industriale di riordino con Permesso di costruire con convenzione

E' destinata prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale e di piccola industria.

L'attuazione dell'area è subordinata a stipula di convenzione, ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R. n. 56/77 e s.m.i., mediante la quale i proponenti si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione mancanti e a cedere le aree individuate in cartografia secondo le quantità e la localizzazione definite; mediante S.U.E. potranno essere diversamente disposte, fermo restando la quantità stabilita.

In essa sono ammessi i seguenti interventi:

- a) costruzione di nuovi impianti con un limite di 2.500 mq. massimi calpestabili;
- b) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso nel rispetto di quanto contenuto all'art. 26 della L.U.R.;
- c) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi;
- d) costruzione di impianti commerciali (esercizi di vicinato di cui alla L.R.28/99;
- e) costruzione di unità abitative per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta mq. 120,00 massima per ogni unità).

Dovranno essere osservati i dispositivi dei punti 2), 3) e 5) del precedente art. 4.3.

Caratteristiche edificatorie:

- rapporto di copertura	50%
- utilizzazione fondiaria	1,5 mq/mq di S.F.
- numero di piani fuori terra	3
- distanza dai confini	da mt. 5,00 a confine previa scrittura privata registrata di assenso tra le parti; sono fatte salve scritture private già in essere.
- distanza da fabbricati latitanti	10,00 mt.
- distanza da fili stradali	10,00 mt.
- altezza massima	10,00 mt. salvo infrastrutture tecnologiche
- area a parcheggio privato	10,00 mq. / 100 m superficie di calpestio
- area a verde privato	15% superficie lotto
- piantumazione di alberi ad alto fusto	1 albero/150 mq. superficie lotto
- distanze da torrenti	vedi NTA geologiche punto 2.
- distanze da piccoli rii e bealere	5 mt.

Le recinzioni dei singoli lotti sui lati verso le strade o gli altri spazi pubblici dovranno essere "a giorno" realizzate secondo un unico tipo per area produttiva con muretto in calcestruzzo e sovrastante cancellata in ferro con elementi verticali di semplice fattura tali da consentire il massimo di visibilità trasversale.

Sui lati interni di confine fra lotto e lotto la recinzione può essere realizzata in alternativa a quanto contenuto nel comma precedente anche in muratura piena o con pannelli prefabbricati lisci.

Ad integrazione di quanto contenuto ai due precedenti commi valgono le prescrizioni di cui all'art. 11.1

8.2. - Area artigianale industriale di riordino e completamento (ex P.P.)

È destinata prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale e di piccola industria.

In essa sono ammessi con permesso di costruire diretto i seguenti interventi:

in subordine all'art. 26 comma 4 della L.R. 56/77:

- a) costruzione e/o ampliamento di impianti industriali ;
- b) costruzione e/o ampliamento di laboratori artigianali;
- c) costruzione e/o ampliamento di depositi o magazzini di merce all'ingrosso ed ampliamento dei Docks Albesi;
- d) costruzione e/o ampliamento di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi;
- e) costruzione di unità abitative per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta di mq. 120,00 massima per ogni unità);
- f) costruzione di impianti commerciali nel rispetto di quanto contenuto al Capo 8 , 1° comma.

Relativamente alla dotazione di aree a servizi di cui all'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni è fatto salvo quanto previsto al punto 5) del precedente art. 4.3.

Caratteristiche edificatorie:

- | | |
|------------------------------------|--|
| - rapporto di copertura | 50% |
| - utilizzazione territoriale | 1,2 mq/mq di S.T. |
| - utilizzazione fondiaria | 1,5 mq/mq di S.F. |
| - numero di piani fuori terra | 3 |
| - distanza dai confini | da mt. 5,00 a confine previa scrittura privata registrata di assenso tra le parti; sono fatte salve scritture private già in essere. |
| - distanza da fabbricati latitanti | 10,00 mt. |
| - distanza da fili stradali | 10,00 mt. salvo maggiori |

	distanze per fasce di rispetto
- altezza massima	12,00 mt. salvo infrastrutture tecnologiche
- area a parcheggio privato	10,00 mq. / 100 m superficie di calpestio
- area a verde privato	15% superficie lotto
- piantumazione di alberi ad alto fusto	1 albero / 150 mq. superficie lotto
- strade interne - larghezza	7,50 mt.
- piste pedonali e ciclabili - larghezza	1,50 mt.

L'assetto distributivo riportato sulla Tavola di Piano n° 3/V13 "Progetto di Piano" scala 1:2000, è vincolante. Sono fatte salve modeste modifiche in sede di rilascio del permesso di costruire fermo restando le quantità riportate sulla predetta Tavola di Piano.

Relativamente al lotto libero oggetto di accorpamento con l'area occupata dai fabbricati "Dock Albesi" valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

-a carico del richiedente il permesso di costruire l'obbligo di realizzare la nuova area a parcheggio pubblico con relativa viabilità di servizio inserite con la Variante Parziale n° 13;

-le predette opere, che dovranno essere dismesse gratuitamente contestualmente al rilascio del certificato di agibilità relativo al nuovo fabbricato, non saranno oggetto di scomputo degli oneri concessori dovuti i quali dovranno essere versati interamente al Comune.

Per l'area opportunamente perimetrata ubicata in Via Stazione è concesso un Rapporto di Copertura pari al 72%

8.3. - Area artigianale industriale con obbligo di PEC.

È destinata prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale e di piccola industria.

In essa sono ammessi i seguenti interventi:

in subordine all'art. 26 comma 4 della L.R. 56/77:

- a) costruzione di impianti industriali;
- b) costruzione di laboratori artigianali;
- c) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso;
- d) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi;
- e) costruzione di unità abitative (max n° 2) per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta di mq. 120,00 massima per ogni unità);
- f) costruzione di impianti commerciali nel rispetto di quanto contenuto al Capo 8 , 1° comma.

Nel PEC dovrà essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni, fatto salvo quanto previsto al punto 5) del precedente art. 4.3.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo può essere proposto per comparti di superficie Territoriale non inferiore a mq 20.000, la progettazione dovrà però fare riferimento ad un disegno unitario esteso all'intera area produttiva.

Caratteristiche edificatorie:

- rapporto di copertura	50%
- utilizzazione territoriale	1,2 mq/mq di S.T.
- utilizzazione fondiaria	1,5 mq/mq di S.F.
- numero di piani fuori terra	3
- distanza dai confini	da mt. 5,00 a confine previa scrittura privata registrata di assenso tra le parti; sono fatte salve scritture private già in essere.
- distanza da fabbricati latitanti	10,00 mt.
- distanza da fili stradali	10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- altezza massima	10,00 mt. salvo infrastrutture Tecnologiche 12,00 mt. per l'area SUE1
- area a parcheggio privato	10,00 mq. / 100 m superficie di calpestio
- area a verde privato	15% superficie lotto
- piantumazione di alberi ad alto fusto	1 albero / 150 mq. superficie lotto
- strade interne - larghezza	7,50 mt.
- piste pedonali e ciclabili - larghezza	1,50 mt.

Le recinzioni dei singoli lotti sui lati verso le strade o gli altri spazi pubblici dovranno essere "a giorno" realizzate secondo un unico tipo per area produttiva con muretto in calcestruzzo e sovrastante cancellata in ferro con elementi verticali di semplice fattura tali da consentire il massimo di visibilità trasversale.

Sui lati interni di confine fra lotto e lotto la recinzione può essere realizzata in alternativa a quanto contenuto nel comma precedente anche in muratura piena o con pannelli prefabbricati lisci.

Ad integrazione di quanto contenuto ai due precedenti commi valgono le prescrizioni di cui all'art. 11.1

Norme particolari

L'ambito del PEC è esteso all'area compresa tra la Strada Provinciale e il Torrente Mellea nella quale si intendono individuate le "Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi" da cedersi al Comune contestualmente alla realizzazione del PEC fatto salvo quanto previsto al punto 5) del precedente art. 4.3.

Per tale area non sono ammessi nuovi accessi sulla strada statale n. 231. Gli accessi potranno essere realizzati solamente in corrispondenza della strada provinciale ed in numero massimo di due.

L'area contrassegnata con la sigla A.S.T.2 in loc.Montarone è utilizzata per il deposito e/o stoccaggio temporaneo (durata non superiore a 2 anni rinnovabile con apposito provvedimento comunale e comunque non oltre alla data di approvazione del Pec in cui l'area è inserita) di inerti (sabbia ,ghiaia) terreno vegetale naturale , pietrame per muratura proveniente solo da scavi e sbancamenti nei cantieri della ditta proprietaria della presente area da riutilizzarsi per futuri reinterri o riempimenti da parte della stessa ditta nei suoi cantieri . Non è consentito né il deposito di materiali provenienti da altre ditte né la vendita a terzi degli stessi . Tale area è inedificabile ,al suo interno potranno essere collocati unicamente i macchinari mobili per l'attività di stoccaggio e frantumazione .

8.4. - Area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi - private

Tale Area non concorre al reperimento delle aree a standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Destinazioni ammesse:

- insediamenti di enti e società che svolgono servizi di pubblico interesse.
- Uffici, ristoranti, bar, alberghi centro ippico, centro sportivo ed in genere servizi privati di interesse pubblico.

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

- Si potrà intervenire sul patrimonio edilizio esistente con operazione di ristrutturazione dell'esistente nel pieno rispetto delle caratteristiche tipologiche ed ambientali. Sono ammessi ampliamenti non deturpanti limitati al 20% della volumetria esistente.

È ammessa la demolizione e ricostruzione di parti limitate dell'edificio esistente denominato C.na Grossa solo in caso di accertata fatiscenza delle strutture esistenti.

P.P.11 : E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a fini residenziale della superficie esistente di una unità immobiliare (mq 200 pari a mc 600) di parte dell'edificio denominato C.na Grossa con demolizione della stessa. La nuova volumetria residenziale sarà utilizzata negli interventi contrassegnati con le sigle PP13 e PP14

P.P.16.E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a fini residenziale della superficie esistente di una unità immobiliare (mq 200 pari a mc 600) di corpo di fabbrica autonomo con demolizione dello stesso. La nuova volumetria residenziale sarà utilizzata per la maggior quantità nell'intervento contrassegnato con la sigla P.P.17 e la parte residua sarà parcheggiata.

Dovranno inoltre osservarsi le seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini da mt. 5,00 a confine previa scrittura privata registrata di assenso tra le parti; sono fatte salve scritture private già in essere.

- distanza da fili stradali 10,00 mt.
- area a parcheggio privato vedi art. 4.3.
- area a verde privato 15% superficie lotto

Le aree a servizi previsti dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. sono state individuate cartograficamente nell'adiacente area compresa tra la Strada Provinciale ed il Torrente Mellea ed in tale ambito dovranno essere cedute.


"Nella misura minima prevista al punto 3) del primo comma dell'art. 21 della L.R. n. 56/77".

8.5 – 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 20% del volume preesistente 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 stabilite in mt. 2,70 ed in ogni caso l'aumento di altezza dell'edificio non dovrà superare in nessun caso i 90 cm.

Agli edifici contrassegnati con  * è ammissibile un ampliamento volumetrico residenziale di 400 mc. Tali edifici sono individuati catastalmente sul Catastino in appendice all'Area Agricola.

CAPO 9°

AREE AGRICOLE

Generalità

Nelle aree destinate ad attività agricole (a sensi art. 25 L.R. 5/12/77 n° 56 e modifiche ed integrazioni apportate dalla L.R. 20/5/80 n° 50 e modifiche ed integrazioni apportate dalla L.R. 6/12/1984 n° 61-62) obiettivo prioritario è la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo e forestale , 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.

Sugli edifici rurali esistenti ,diversi dai volumi agricoli specialistici (allevamenti di bestiame,meri depositi) in quanto per tipologia o per ingombro non sono riconducibili ad usi residenziali e ad attività connesse con la residenza ,non più utilizzati per attività agricole,sussistendo le condizioni di cui al 10° comma dell'art.25 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.,possono essere destinati a residenza civile permanente e saltuaria , residenza agrituristica e di bed & breakfast; possono essere destinati all'esercizio di attività di commercio al dettaglio in sede fissa avente superficie di vendita non superiore a mq 100,svolta da imprenditori agricoli a titolo principale e non ,relativa ai prodotti dell'azienda agricola e ad altri prodotti complementari;possono essere destinati ad attività di somministrazione alimenti e bevande e di ristorazione,nonché ad attività di svago e di impiego del tempo libero ,aventi modesta entità e compatibili con il territorio rurale che non causino sostanziali modifiche allo stato naturale dei luoghi e non richiamino un elevato numero di utenti.

Il mutamento di destinazione d'uso di cui al precedente comma è soggetto a titolo abilitativo edilizio preventivo oneroso,il cui rilascio è subordinato alla contestuale realizzazione se assenti di tutte le opere di urbanizzazione afferenti l'insediamento ,opere le cui spese di realizzazione e di manutenzione,non

scomputabili, sono interamente a carico della proprietà; apposito atto d'obbligo al riguardo deve precedere il rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Nelle aree agricole sono consentiti gli interventi di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per ogni intervento da effettuarsi nelle suddette aree dovranno essere realizzate le condizioni di fattibilità secondo le prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione (punti 10, 11 e 12) allegate alla Relazione Geologico-Tecnica.

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

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi 9/5/1975 n° 153 e 10/5/1976 n° 352 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 e 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 105 giornate lavorative calcolate secondo lo schema regionale e che coltivino in proprio 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.

9.1. – Caratteristiche edificatorie generali per interventi in area agricola

- | | |
|---|--|
| - distanza dai confini | da mt. 5,00 a confine previa scrittura privata registrata di assenso tra le parti; sono fatte salve scritture private già in essere. |
| - distanza da strade vicinali | 5,00 mt. |
| - distanza da strade comunali e provinciali | 20,00 mt. |
| - distanza da strade statali | 30,00 mt. |
| - distanza da fiumi e torrenti: | vedi NTA geologiche punto 2 |
| - distanza da piccoli rii o bealere | 5,00 mt. |

- distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o a cortina
- distanza per allevamenti di ovini
e suini e per allevamenti di animali di piccola taglia:
 - a) dal perimetro del Centro Abitato 200,00 mt. con interposto filtro verde di alberi ad alto fusto
 - b) dalla casa del conduttore 20,00 mt.
 - c) da edifici ad uso residenziale 50,00 mt.
- distanza per allevamenti di bovini:
 - a) dal perimetro del Centro Abitato 100,00 mt. con interposto filtro verde di alberi ad alto fusto
 - b) dalla casa del conduttore 20,00 mt.
 - c) da edifici ad uso residenziale 50,00 mt.

“Tutti gli interventi sono indistintamente condizionati a:

- conservazione dello stile architettonico caratteristico delle zone agricole
- 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 preesistente.

In particolare:

- a) le facciate dovranno essere eseguite con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata a massello o in cemento;
- b) le dimensioni dell’apertura saranno di tipo tradizionale;
- c) tutti i serramenti esterni saranno in legno, le finestre oscurate con persiane di tipo antico;
- d) i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli esistenti;
- e) i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti.

Il colore esterno degli edifici sarà indicato dall’Amministrazione Comunale e sulla base di uno studio unitario esteso a tutto il territorio Comunale”.

Le cantine ipogee, oltre alle prescrizioni del presente articolo, limitatamente alla parte con fronti fuori terra, dovranno presentare tipologie architettoniche in armonia

con l'ambiente circostante. I materiali da utilizzare per la costruzione della parte fuori terra, a vista, dovranno riprendere quelli già esistenti della tradizione locale, con le necessarie innovazioni derivate dalla destinazione d'uso e comunque in armonia con l'ambiente costruito. In particolare i materiali dovranno essere:

- Murature esterne con intonaco tinteggiato con la preventiva approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale o come da piano colore se esistente o murature con mattoni a vista di tipo vecchio o con ciottoli di fiume e mattoni a vista di tipo vecchio e anche con vetrate continue ed eventuali inserzioni di altri materiali;
- Copertura con struttura in legno normale o lamellare e manto in coppi di laterizio o tegole di tipo coppo o in rame;
- Canali di gronda e discese in rame;
- Serramenti in legno o in alluminio preverniciato con tipologia simile o in armonia con quelle già presenti nell'ambiente in cui il fabbricato dovrà inserirsi.

E' consentita l'esecuzione di piccole attrezzature sportive e di uso strettamente privato quali: piscine, campi da tennis, gioco bocce, ecc. e di ricovero attrezzi e arredi da giardino, tettoie, dehors, pergolati, gazebo, forni, barbecue e manufatti in genere destinati all'utilizzo delle aree verdi. Non è consentita la destinazione a residenza e funzioni accessorie, quali garages, depositi di merci, lavanderie, laboratori;

- superficie coperta massima: mq. 15,00, al lordo di analoghe costruzioni esistenti, per l'intera area di pertinenza del fabbricato principale destinato a residenza, attività ricettive o ricreative;
- altezza massima: mt. 3,00;
- devono essere rispettate le distanze dalle strade pubbliche definite per le varie zone delle presenti norme; devono inoltre essere rispettate le distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati previste all'art. 13.1 per la costruzione dei bassi fabbricati;

- le strutture chiuse e aperte dovranno essere realizzate in muratura intonacata, pietra, legno, ferro pieno lavorato; è vietato l'uso di materiali poveri o di recupero, quali lamiera, plastica, compensato, truciolato. I serramenti dovranno essere in legno o ferro e con tetto a due falde e manto di copertura in cotto;
- le costruzioni suddette sono consentite “una tantum” in deroga agli indici di densità fondiaria.

Punti 1) – 2) – 3) Costruzione di residenze rurali
Costruzioni di infrastrutture rurali

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

- a) piano di sviluppo aziendale che evidenzi:
 - colture in atto, rete infrastrutture esistenti, vincoli per la difesa del suolo e la regimazione delle acque, tipologia costruttiva per la difesa del suolo e la regimazione delle acque, tipologia costruttiva per le nuove costruzioni o per il recupero delle esistenti;
- b) di un atto di impegno dall'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola ai sensi art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti:
 - l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del Concessionario sui Registri della Proprietà Immobiliare.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture a supporto dell'attività agricola.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui; per aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso

nell'ambito della zona a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune.

In ogni caso le nuove costruzioni destinate a residenza rurale dovranno essere dimensionate in funzione della conduzione del fondo e comunque non potranno essere superiori a 1.500 mc.

Gli ampliamenti delle residenze rurali esistenti, attuati mediante recupero dei rustici, potranno sommare (fra esistente ed ampliamento) non più di 1.500 mc. per azienda.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

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

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto.

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

Gli indici di densità fondiaria sono i seguenti:

a) terreno a coltura protetta in serre fisse	0,06 mc./mq.
b) terreno a coltura orticola e floricola specializzata	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	0,01 mc./mq.
f) terreno a pascolo e prato-pascolo permanente	0,01 mc./mq.

per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda

Caratteristiche edificatorie

Fatte salve le norme di cui ai punti generali dovranno essere osservate le seguenti norme particolari:

- rapporto di copertura 30 % del lotto
- cubatura massima ammessa per nuove costruzioni 1.500 mc.
- cubatura massima ammessa per ampliamenti 1.500 mc.
(esistente + ampliamento)
- indice di fabbricabilità in base a coltura in atto od in progetto
- numero di piani 2 + 1 piano interrato come definito all'art. 2.18. o seminterrato come definito all'art. 2.20
- altezza massima n 8,50 mt. e limitatamente per le costruzioni in declivio è incrementata di mt. 0,50

Punto 4) - Costruzione di impianti produttivi legati all'azienda agricola per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli del luogo ed interventi su impianti produttivi esistenti.

La costruzione di impianti produttivi e commerciali legati alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e gli interventi su impianti produttivi esistenti purchè non nocivi e molesti sarà condizionata, fatte salve le norme generali, alle seguenti norme particolari:

- rapporto di copertura 30 % del lotto
- superficie coperta massima ammessa per ogni intervento 1.000 mq.
- numero piani fuori terra 2
- altezza massima 8,50 salvo infrastrutture tecnologiche

E' ammessa la costruzione di n° 1 alloggio per il custode della superficie netta complessiva di mq. 120,00.

Limitatamente alla cantina ipogea da realizzarsi in loc.Casà e più precisamente negli appezzamenti censiti a Catasto al Foglio 4 Mappali 312p,313p,314p e 533p devono essere osservate oltre alle prescrizioni di cui al 5° comma del presente articolo anche le seguenti: superficie coperta massima = mq 2000, altezza massima = mt 10,00.

Per la costruzione di manufatti produttivi e attrezzature tecniche per l'agricoltura legati alla trasformazione e commercializzazione di prodotti agricolo-forestali (abbattimento e sfondatura di alberi con conseguente stoccaggio e prima lavorazione del legname ,produzione di legna da ardere e di biomassa in cippato di legna) valgono i parametri di cui al presente punto 4); i relativi titoli abilitativi edilizi sono rilasciabili a titolo oneroso anche a soggetti privi della qualità di imprenditore agricolo; apposito atto d'obbligo ,depositato prima del rilascio del titolo abilitativo predetto,definerà l'esatta destinazione d'uso e garantirà il mantenimento della stessa. Sul perimetro delle aree debbono essere realizzati ,contestualmente alla costruzione dei fabbricati,barriere alberate a schermo visivo o filtro ecologico per mitigare l'impatto ambientale . In particolare dovranno essere impiantate siepi sempreverdi di altezza non inferiore a mt. 2.00 integrate da piantumazioni di alto fusto a macchia visivamente compatta utilizzando essenze autoctone.

Punto 5) - Attività estrattive

L'esercizio delle attività estrattive ai fini della bonifica agricola è consentito nel rispetto delle Leggi Statali e Regionali che regolano il settore.

Il Permesso di costruire è rilasciato all'avente titolo munito di autorizzazione prevista dalla Legge Regionale del settore.

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

Tali edifici, fatta salva la normativa generale per le aree agricole in ordine alle distanze ed altezze delle presenti Norme di Attuazione, possono essere ampliate del 20% dell'attuale volumetria.

L'ampliamento, da rilasciarsi una sola volta in un'unica soluzione, deve servire principalmente per sistemazione igienica e tecnica.

Agli edifici così contrassegnati * è ammesso un incremento della volumetria residenziale di 400 mc.

Punto 7) - Riutilizzo di fabbricati rurali non più necessari alla conduzione delle aziende agricole a scopo abitativo e agriturismo (ai sensi art. 25 punto e) L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni).

Nell'arco temporale di validità del P.R.G. saranno ammesse trasformazioni d'uso degli edifici rurali dismessi elencati nell'apposito catastino.

La trasformazione della destinazione d'uso ammessa per:

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

Si prescrive inoltre per ogni intervento di trasformazione d'uso debba mantenere l'unità dell'organismo originario.

Ciò avverrà in deroga agli indici di zona, ma nel rispetto delle superfici indicate dal Catastino di cui alla pagina seguente.

CATASTINO

Foglio n° 6	part. N° 514-515	mc. 860=
Foglio n° 11	part. N° 320	mc. <u>400=</u>
		mc. 1.260=/90= 14ab.
Foglio n° 6	part. N° 427-428-429	mc. 400=
Foglio n° 6	part. N° 283-284	mc. 400=
Foglio n° 6	part. N° 39-693-694	mc. 400=
Foglio n° 4	part. N° 84-402-404	mc. 400=
Foglio n° 4	part. N° 463-464	mc. 300=
Foglio n° 4	part. N° 79-474-514	mc. 300=
Foglio n° 4	part. N° 8-29	mc. 300=
Foglio n° 2	part. N° 151-152	mc. 300=
Foglio n° 10	part. N° 334-335	mc. <u>300=</u>
		mc.3.100=/90= 34ab.
Foglio n° 4	part. N° 22-420	mc. 400=
Foglio n° 4	part. N° 104-186	mc. 400=
Foglio n° 4	part. N° 495-726	mc. 400=
Foglio n° 2	part. N° 210-211	mc. 400=
Foglio n° 9	part. N° 133-147-560	mc. 400=
Foglio n° 9	part. N° 146	mc. <u>400=</u>
		mc.2.400=/90= 26ab.
Foglio n° 4	part. N° 427-132-323-324	
Foglio n° 4	part. N° 478	
Foglio n° 6	part. N° 722	
Foglio n° 10	part. N° 165-278-279	

9.2 Area Agricola Speciale (A.A.S.1)

E' l'area per il deposito e/o stoccaggio temporaneo (durata non superiore a 2 anni rinnovabile con apposito provvedimento comunale) di inerti (sabbia ghiaia) terreno vegetale naturale , pietrame per muratura proveniente solo da scavi e sbancamenti nei cantieri della ditta proprietaria della presente area da riutilizzarsi per futuri reinterri o riempimenti da parte della stessa ditta nei suoi cantieri.

Non è consentito né il deposito di materiali provenienti da altra ditta né la vendita a terzi degli stessi .

Tale area è inedificabile ,al suo interno potranno essere collocati unicamente i macchinari mobili per l'attività di stoccaggio e frantumazione.

In caso di cessazione dell'attività,l'area potrà essere riutilizzata esclusivamente per la stessa destinazione :non è consentito il mutamento d'uso.

Il sito dovrà essere delimitato con apposita recinzione e sul perimetro dovranno essere realizzate barriere alberate a schermo visivo o filtro ecologico per mitigare l'impatto ambientale ; in particolare dovranno essere impiantate siepi sempreverdi di altezza minima di mt.2,00 integrate da alberature a medio/alto fusto. Al momento della messa a dimora le piantine dovranno avere un'altezza minima di mt.1,20.

9.3 Area di sosta automezzi privati

E' l'area utilizzata come parcheggio privato degli automezzi di una ditta di autotrasporti che ha sede nelle vicinanze .Non è ammessa la costruzione di alcun manufatto .Dovrà essere prevista una siepe sempreverde (es. lauro ceraso) sul perimetro dell'area con altezza max di mt 1,00 lungo i confini prospicienti la viabilità pubblica e mt 2,00 lungo i confini privati. Non sono ammessi nuovi accessi veicolari dalle strade pubbliche fatto salvo quello già esistente. Non deve essere limitata la visuale libera dell'incrocio nel rispetto di quanto previsto dal D.M. 19/04/2006 “ Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali”.

CAPO 10°

10.1 - Norme di rispetto estetico-ambientale e riguardanti tipi e usi dei materiali e loro modo di comporsi:

1) Aree di centro storico – Aree agricole – Centro abitato di origine rurale (CAR)

Per i nuovi interventi edificatori e sui fabbricati esistenti sono prescritte le seguenti misure di salvaguardia estetico-ambientale:

- a) dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di coperture ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente; in particolare dovrà essere posta particolare attenzione all'impianto architettonico preesistente al fine di preservare eventuali elementi architettonici significativi o di pregio (archi, pilastrature, cornicioni tipici della zona, ecc.);
- b) le facciate dovranno essere eseguite con mattoni a vista di tipo antico o con intonaci con tinteggiatura di qualità, tipo e colore prevalenti nell'ambito circostante con la preventiva approvazione dell' Ufficio Tecnico o secondo il Piano del Colore, se esistente; sono proibite tutte le imitazioni di materiali come finti pannelli in legno o finte murature in pietra o finto mattone a vista e finiture a paramano ed in materiali plastici e vetro cemento;
- c) le zoccolature e le riquadrature delle aperture ai piani terreni dovranno essere dell'altezza e del tipo più frequente nell'ambito circostante. Per questi interventi dovrà essere utilizzata esclusivamente la pietra con esclusione dei marmi. Ad esclusione delle aperture al piano terreno non sono ammesse le riquadrature delle aperture ai piani superiori, se non con intonaco a rilievo od a sola tinta;
- d) i cornicioni dovranno essere lineari, a sagoma tradizionale gli sporti del tetto realizzati con passafuori in legno e non in cemento a vista, il manto di copertura nella parte inferiore dovrà essere lasciato "a vista", non è ammessa la "perlinatura" o alcun altro tipo di rivestimento, sono fatti salvi eventuali cornicioni in cotto "a vista" o intonacati, le gronde dovranno essere in rame di forma curva;
- e) le coperture dovranno essere realizzate a semplici falde, con manti in coppi alla piemontese, con inclinazione media uguale a quella degli edifici esistenti e

preesistenti nel caso di rifacimento del tetto, non sono ammessi comignoli costruiti con elementi prefabbricati o in eternit, non sono ammessi tetti piani, non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture fatte salve le deroghe per il superamento delle barriere architettoniche; in area agricola e nel Centro Abitato di origine rurale CAR sono anche consentiti manti con tegole di tipo coppo;

- f) è consentita l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici a condizione che siano integrati nel piano di falda (incasso nella copertura); i serbatoi annessi a tali impianti devono essere posizionati all'interno degli edifici; in zona agricola sono altresì ammessi gli impianti per la produzione e trasformazione di energia solare (parchi energetici) con esclusione delle zone a vigneto e quelle boscate come definite dal D.Lgs. n° 227 del 18/05/2001 art. 2 comma 4;
- g) sono ammesse aperture con infissi sul piano di falda nonché la costruzione di abbaini (max un solo ordine) con forme ricorrenti nell'ambito circostante e di dimensione massima dell'apertura non superiore a mq. 1,20 e arretrati di almeno mt. 2,00 dal filo esterno del cornicione. La superficie finestrata complessiva non dovrà superare 1/8 della superficie utile di pavimento, le citate aperture dovranno essere realizzate in corrispondenza delle finestrate poste ai piani inferiori;
- h) nel caso di recupero residenziale del piano sottotetto, già adibito a funzioni non residenziali (ex fienili, ecc) è vietato il tamponamento sul filo esterno delle aperture esistenti che potranno essere chiuse con vetrate e infissi in legno; eventuali opere murarie dovranno essere realizzate in arretramento al fine di preservare visivamente l'impianto architettonico originario della facciata;
- i) tutti i serramenti dovranno essere preferibilmente in legno, sono consentiti altri materiali colorati con la preventiva approvazione dell'Ufficio Tecnico o secondo il Piano del Colore se esistente; non è consentito l'uso di alluminio anodizzato; le vetrine degli eventuali esercizi commerciali posti al piano terra potranno essere in legno, in ferro o in ghisa e i vetri non dovranno essere a specchio. Relativamente ai serramenti di chiusura delle vetrine sono consentiti quelli a maglia aperta. Sempre per le aperture poste al piano terreno inerenti autorimesse o magazzini, i serramenti dovranno essere realizzati in legno o ferro con rivestimento esterno in legno o altri materiali colorati con la preventiva approvazione dell'Ufficio Tecnico o secondo il Piano del Colore se esistente;

- j) i balconi, nel caso in cui debbano essere sostituiti dovranno essere eseguiti con materiali del tipo di quelli preesistenti o lastre in pietra; le ringhiere in ferro o in legno dovranno avere linee semplici e tradizionali, coerenti con quelle originali presenti nell'area;
- k) nei minimi ampliamenti previsti dal Piano e nelle ricostruzioni le aperture (sia in larghezza che in altezza) dovranno essere conformate e distribuite secondo le dimensioni, le scansioni ed i rapporti mediamente corrispondenti a quelli degli edifici tipici circostanti;
- l) è escluso l'impiego di avvolgibili mentre dovranno essere utilizzate per la chiusura delle aperture (ad eccezione delle norme per le aperture poste a piano terra) esclusivamente persiane o gli scuri tipici della zona;
- m) dovranno essere conservati gli allineamenti in atto, salvo diverse prescrizioni del P.R.G.C. o della Commissione Edilizia;
- n) la sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi sul patrimonio edilizio; le nuove pavimentazioni e quelle ripristinate saranno realizzate, sia su suolo pubblico che privato, con ciottoli od altri materiali lapidei o in terra battuta od anche con elementi prefabbricati, con la preventiva approvazione da parte della Commissione Edilizia. I marciapiedi esistenti di particolare pregio e valore ambientale dovranno essere ripristinati e mantenuti;
- o) le aree libere a verde dovranno essere conservate o potenziate, con studio di dettaglio sia per le parti a prato o giardino e/o orto, sia per le parti alberate e a cespugli;
- p) è ammessa la realizzazione di nuove recinzioni, in coerenza con quelle di vecchio impianto. I muri di recinzione esistenti in pietra ed intonaco dovranno essere conservati e ripristinati nel rispetto dell'art. 11.1;
- q) i bassi fabbricati e le tettoie, dovranno essere in muratura intonacata o legno, sono vietati i prefabbricati in cls o lamiera, dovranno avere la copertura a due falde con materiali di copertura previsti per gli edifici residenziali e altezza massima al colmo di mt. 3,30.
- r) l'illuminazione delle aree private dovrà essere realizzata con lampada a sporgere o lampioni di bassa altezza;

- s) le insegne o scritte varie dovranno essere a luce gialla, e saranno oggetto di autorizzazione specifica, riferita al contesto ambientale. Dovranno essere conservati o ripristinati insegne, arredi e scritte segnalanti pubblici esercizi che risalgono al 1800 o ai primi decenni del 1900;
- t) dovranno essere conservati tutti gli elementi architettonici isolati, come fontane, edicole, ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di Piano.
- u) l'impianto di ricezione televisiva deve essere possibilmente centralizzato per i fabbricati plurifamiliari, e posizionato sulle falde del tetto non prospiciente la pubblica via o piazza previa comunicazione al Comune, secondo quanto stabilito dalla legge n° 249 del 31.7.1997
- v) Gli interventi edilizi attinenti a costruzioni di tipologia non tradizionale richiesti dagli usi produttivi, agricoli, quali capannoni per lavorazioni, stoccaggio prodotti, allevamento zootecnico, etc., debbono in particolare rispettare i seguenti requisiti al fine di conseguire il migliore inserimento ambientale:
- le coperture debbono essere a doppia falda con pendenze simmetriche e dotate di finestrature di sfiato su un solo lato; i manti di copertura dovranno essere realizzati con materiali tradizionali (coppi, tegole tipo coppo), ovvero per comprovate esigenze di carattere tecnico connesse al tipo di attività svolta e alle pendenze delle falde, è consentito l'uso di lamiere preverniciate il cui colore dovrà essere preventivamente concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale in funzione della realtà dei luoghi circostanti;
 - le murature anche quando realizzate con elementi prefabbricati devono risultare continue e non interrotte da elementi strutturali verticali in vista; dovranno inoltre essere eventualmente intonacate o rifinite in modo da poter essere tinteggiate con tonalità pastello definite di volta in volta in sede di rilascio degli atti comunali di assenso all'intervento;
 - le aperture debbono contribuire ad una armonica composizione del disegno di facciata, essere di forma tendente al quadrato, evitando la tipologia a nastro;
 - ambientamento e riduzione impatto: in sede di esame delle istanze ad edificare debbono essere previste barriere alberate a schermo visivo o filtro ecologico. In tal caso sono da evitare piantumazioni rettilinee allineate e spaziate regolarmente ma si

dovrà provvedere con siepi, integrate da piantumazioni macchia visivamente compatta, utilizzando essenze locali.

Per ogni tipo di allevamento il Comune, prima del rilascio del permesso di costruire relativo ai nuovi allevamenti, potrà richiedere uno studio eseguito da tecnico abilitato che dimostri l' idoneità del terreno interessato allo spandimento di liquami, con l' indicazione della natura geopedologica, delle relative colonne stratigrafiche e delle possibili influenze sulla falda. Lo spandimento dei liquami avverrà su terreni appartenenti all' azienda agricola del richiedente il permesso di costruire nelle ore e nei periodi determinati dal Sindaco con apposita ordinanza.

w) Non è consentito modificare in modo artificioso, mediante scavi, riporti, o altri movimenti terra, la morfologia e l' andamento altimetrico naturale del suolo; sono fatte salve le operazioni di bonifica agraria intesa quest' ultima come semplice livellamento e/o dissodamento finalizzato al miglioramento colturale. Non è consentita l' asportazione del terreno il quale dovrà essere risistemato in sito. Sono fatti salvi i movimenti terra strettamente necessari alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di nuovi fabbricati, in questo caso comportanti una superficie sistemata non superiore a mq 1500, e per la coltivazione di cave purché regolarmente autorizzate dagli enti competenti.

2) Aree di centro abitato CA1 - CA2

Per i nuovi interventi edificatori e sui fabbricati esistenti sono prescritte le seguenti misure di salvaguardia estetico-ambientale:

- 1) la composizione planimetrica del nuovo edificio dovrà essere caratterizzata da linee semplici e da volumi composti tra di loro in modo da non creare momenti di contrasto con l'ambiente circostante, cercando invece di adeguarsi possibilmente alle tipologie esistenti;
- 2) dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di coperture ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente;
- 3) è escluso l'impiego di serramenti in alluminio anodizzato;
- 4) le facciate dovranno essere in muratura a faccia a vista oppure in intonaco semplice o pietrificante con graniglia di marmo o resina con tinteggiatura di qualità, tipo e colore con la preventiva approvazione della Commissione Edilizia; le campiture intonacate dovranno essere di colore uniforme e sono consentiti giochi di tono su supporti e rientranze nel rispetto del Piano del Colore se esistente;
le facciate potranno avere parti rivestite in legno di colore naturale o marrone scuro, od in pietra a vista, non è consentito il vetro cemento salvo che per modesti elementi di decoro; sono proibite tutte le imitazioni di materiali come finti pannelli in legno o finta muratura in pietra o finto mattone a vista;
- 5) nel caso di recupero residenziale del piano sottotetto, già adibito a funzioni non residenziali (ex fienili, ecc) è vietato il tamponamento sul filo esterno delle aperture esistenti che potranno essere chiuse con vetrate e infissi in legno; eventuali opere murarie dovranno essere realizzate in arretramento al fine di preservare visivamente l'impianto architettonico originario della facciata;
- 6) le zoccolature delle facciate dovranno essere in pietra di forma regolare con giunti segnati o con intonaco civile liscio o spruzzato;
- 7) i cornicioni dovranno essere lineari, potranno essere in cemento a vista o intonacati secondo le caratteristiche del punto 4);
- 8) le coperture potranno essere a capanna semplice o a falde tra di loro composte, che dovranno però avere per quanto possibile pendenze uniformi.

I pannelli solari termici e/o fotovoltaici, se posizionati sulle falde del tetto devono essere integrati (incasso nella copertura) ovvero parzialmente integrati nel piano di falda (appoggiati sul manto di copertura e mantenendo la pendenza della falda sottostante); i serbatoi annessi a tali impianti devono essere posizionati all'interno degli edifici.

E' ammesso un solo ordine di abbaini, di forma regolare simili a quelli esistenti nell'ambito circostante che non dovranno occupare più di 1/10 della superficie del tetto.

I camini dovranno essere di forma regolare, quadrata o rettangolare, in muratura intonacata o a faccia a vista come le facciate, sono ammessi i comignoli prefabbricati purchè intonacati;

- 9) i serramenti compresi i portoni d'accesso dovranno essere di linea semplice, possono essere lasciati a colore naturale o tinteggiati, non sono consentiti in alluminio anodizzato;
- 10) le vetrine degli eventuali esercizi commerciali posti al piano terra devono essere in legno o in elementi metallici verniciati. Relativamente ai serramenti di chiusura delle vetrine sono consentiti quelli a maglia aperta. E' vietato l'uso di alluminio anodizzato.

I balconi e le terrazze potranno avere parapetti pieni o ringhiere in ferro o in legno di linee semplici, possibilmente con aste verticali; non sono ammesse tipologie provenzali o simili;

- 11) i bassi fabbricati e le tettoie, dovranno essere in muratura intonacata o legno, sono vietati i prefabbricati in cls o lamiera, dovranno avere la copertura a due falde con materiali di copertura previsti per gli edifici residenziali e altezza massima al colmo di mt. 3,30.
- 12) la sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi edificatori.

L'area destinata a parcheggio a servizio dei singoli fabbricati dovrà essere convenientemente pavimentata anche solo con pietrisco su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati o con asfalto.

Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere sistemata a prato, a giardino o a orto.

La concessione del certificato di abitabilità sarà subordinata alla preventiva sistemazione delle aree libere ed allo sgombero totale di tutte le macerie.

Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque comunque esse siano (di sgelo, piovane, luride, di lavaggio, ecc) affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti;

- 13) In ogni progetto edilizio dovranno essere indicati gli alberi di alto fusto esistenti nella proprietà prima di iniziare la costruzione, specificando, quelli da abbattersi per far luogo ai fabbricati e quelli da conservare: tale situazione dovrà pure risultare da fotografie.
- 14) l'illuminazione delle aree private e pubbliche, ad eccezione delle sedi stradali principali di collegamento fra gli ambiti territoriali, dovrà essere realizzata prioritariamente con lampade a sporgere o lampioni di bassa altezza;
- 15) le insegne o scritte luminose murali o meno saranno oggetto di autorizzazione specifica, riferita al contesto ambientale.
- 16) l'impianto di ricezione televisiva deve essere possibilmente centralizzato per i fabbricati plurifamiliari, e posizionato sulla falda del tetto non prospiciente la pubblica via o piazza previa comunicazione al Comune secondo quanto stabilito dalla legge n. 249 del 31.7.1997.

CAPO 11°

11.1 - Recinzioni

In tutto il territorio comunale le recinzioni verso le vie pubbliche e gli spazi pubblici ad uso pubblico e le vie private debbono essere “a giorno” e non superare l’altezza massima di mt. 2.

Esse dovranno essere costruite nella parte fuori terra da uno zoccolo in muratura di mattoni o pietre locali o in calcestruzzo di altezza non superiore a mt. 0,80 dal suolo, sormontato da cancellata in ferro o legno con elementi verticali di semplice fattura tali da consentire il massimo di visibilità trasversale ovvero rete plastificata. Limitatamente al Centro Storico non sono consentite recinzioni in alluminio acciaio e quelle prefabbricate in cls.

Limitatamente al Centro Storico i muri di cinta possono essere realizzati in alternativa in muratura con materiali simili a quelli eventuali esistenti nelle vicinanze. Anche in questo caso l'altezza massima dal suolo non dovrà superare mt 2,00.

All’interno del Centro storico, del centro abitato e del CAR come delimitato ai sensi dell’art. 4 del nuovo Codice della Strada nuovi muri di cinta possono essere costruiti a confine delle strade pubbliche e/o in allineamento a quelli preesistenti; in sede di rilascio del Permesso di costruire potranno essere prescritte distanze maggiori in funzione di un migliore allineamento o migliori condizioni di visibilità.

Fuori dal centro abitato, la distanza dal confine stradale esistente o di progetto da rispettare nelle costruzioni o ricostruzioni di nuovi muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non può essere inferiore a:

3 mt. per le strade di tipo C e F.

Fuori dal centro abitato, ma all’interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, la distanza dal confine stradale esistente o di progetto da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta non può essere inferiore a m. 1,50 per le strade di tipo F e a confine con le aree a parcheggio pubblico e dalla viabilità pedonale.

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

Anche la divisione tra la proprietà, recinzioni o muri divisorii, dovranno avere le stesse caratteristiche delle recinzioni descritte al 1° comma. Possono essere concesse autorizzazioni in deroga, a quanto prescritto in caso di restauro e completamento di recinzioni esistenti o muri divisorii esistenti, quando non si abbiano, ad esclusivo giudizio della Commissione Edilizia, a riscontrare ragioni negative di carattere tecnico od estetico. Comunque l'altezza della muratura piena non può superare ml. 2,00 dal suolo fatto salvo eventuali altezze maggiori preesistenti.

Gli ingressi carrabili fuori dal Centro Storico e dal Centro Abitato devono avere un arretramento di mt. 4,00 rispetto al confine stradale.

L'apertura di passi carrabili sulle strade urbane è regolata secondo i disposti di cui all'art. 46 del D.P.R. 16.12.1992 n° 495 Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada ivi comprese le deroghe contenute nel comma 4° dello stesso articolo che recitano:

“Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o dei portoni che delimitano gli accessi. E' consentito derogare l'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.”

Si specifica inoltre che l'apertura dei cancelli e dei portoni non deve invadere la sede stradale e sono obbligatori portoni sezionali.

L'apertura di passi carrabili in fregio alla strada provinciale è subordinata all'assenso preventivo dell'Ente proprietario.

CAPO 12

ATTIVITA' ESTRATTIVE

- ZONE ESTRATTIVE

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

Le attività di coltivazione delle cave e delle torbiere autorizzate della competente Autorità Regionale ed individuate cartograficamente sono altresì soggette ad Autorizzazione Comunale.

L'Autorizzazione Comunale, ai sensi dell'art. 7 L.R. 69 del 05/12/78, stabilirà, caso per caso, le prescrizioni concernenti le modalità della coltivazione diretta alla salvaguardia e alla tutela della salubrità della zona circostante, dell'ambiente del paesaggio, delle condizioni idrogeologiche con particolare riferimento alla stabilità delle aree interessate e di altri pertinenti interessi generali.

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

- ZONE ESTRATTIVE - Impianti in funzione dell'attività estrattiva.

Tutte le infrastrutture necessarie alla conduzione degli impianti (anche se ubicati in fasce di rispetto) quali carrelli, nastri trasportatori, silos, servizi ed uffici devono essere del tipo prefabbricato ed autorizzate con provvedimento precario sulla base di una convenzione che regoli modalità di intervento e loro durata.

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

Ai sensi della Legge 08/08/1985 n°431 sono sottoposti a Vincolo di tutela ambientale secondo i disposti della Legge 29/06/1939 n°1497 i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. delle disposizioni di Legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11/12/1933 n°1775 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di mt. 150.

I territori di cui all'art. 1 della Legge 431/85 sono sottoposti ai vincoli e alle procedure di cui alla predetta legge.

CAPO 13

Art. 13.1 Norme per la realizzazione di bassi fabbricati

Nel centro abitato (CA1, CA2, CAR e nelle aree libere edificabili a destinazione residenziale, escluse le aree sottoposte a S.U.E.) è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati, anche in aderenza al fabbricato principale, al servizio delle costruzioni esistenti o assentite, destinati ad autorimesse, ricovero attrezzi e simili, o ad altre analoghe funzioni pertinenziale (cantina, sgombero, tavernetta, bagno, lavanderia, vano tecnico, ecc.), nel rispetto degli indici fondiari e delle destinazioni d'uso stabiliti dal Piano per i singoli ambiti normativi e comunque per un massimo di mq 40 di Superficie Utile lorda; nonché dalle seguenti prescrizioni che prevalgono invece su quelle proprie dei singoli ambiti:

a) Distanza dai confini di proprietà:

- distanza dai confini da mt. 5,00 a confine previa scrittura privata registrata di assenso tra le parti; sono fatte salve scritture private già in essere.
- fino al confine di proprietà:
 - previo atto notarile di assenso tra le parti; sono fatte salve scritture private già in essere;
 - senza assenso del confinante nel caso in cui preesista sul confine stesso un fabbricato con parete cieca.

b) Distanza dai fabbricati principali:

- se distaccati dal fabbricato principale, debbono distare da questo non meno di mt. 6,00; la distanza fissata vale reciprocamente sia nel caso di realizzazione di basso fabbricato che in quello di realizzazione di fabbricati principali e vale altresì nel caso in cui esista un fabbricato accessorio non superiore a mt. 3,30 all'intradosso della gronda; vale anche se il fabbricato principale e il basso fabbricato sono di proprietà diverse;
- potranno non rispettare il distacco di mt. 10,00 dai fabbricati principali, anche se di proprietà diversa, con un minimo comunque di mt. 6,00, solo nel seguente caso: la parte di parete frontista del fabbricato principale prospiciente il basso

fabbricato (ovvero solo le superfici che in altezza e in larghezza si fronteggiano), non sia finestrata o, pur essendo finestrata, non sia destinata ad abitazione o a locali con presenza prolungata di persone, ma a servizi accessori (garage, cantina, sgombero, tavernetta, bagno, lavanderia, vano tecnico, ecc.); le stesse norme valgono nel caso di costruzione di un fabbricato principale fronteggiante un basso fabbricato esistente, anche se di proprietà diversa;

- nel caso di costruzioni su terreni in pendenza sistemati a terrazzamenti con muri di sostegno, la distanza minima tra fabbricati può essere di metri 6,00 se l'altezza di gronda del solido emergente posto a valle non supera per più di mt. 1,20 il punto più basso del coronamento del muro di sostegno posto a monte; la misura è effettuata limitatamente alla parte in cui i fabbricati si fronteggiano.

c) distanza fra bassi fabbricati:

- in aderenza ovvero a mt. 5,00

d) non devono superare l'altezza, all'intradosso della copertura nel punto più alto (colmo), di mt. 3,30 dal piano di campagna

e) relativamente ai materiali e particolari costruttivi occorre fare riferimento alle prescrizioni di rispetto estetico di cui all'art. 10.1.

I bassi fabbricati oggetto delle presenti disposizioni costituiscono ampliamento degli edifici esistenti ancorché realizzati mediante un corpo di fabbrica separato e distaccato dall'edificio principale.

In ogni caso le costruzioni di cui ai commi precedenti debbono rispettare le disposizioni relative agli allineamenti ed ai distacchi dalle strade fissate dalle presenti Norme.

CAPO 14

VALIDITA' DELLA CARTOGRAFIA

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

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

CAPO 15

Art. 15 Criteria per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al

Dettaglio

Con deliberazione n° 04 del Consiglio Comunale avvenuta in data 02/02/2010, il Comune ha provveduto ad approvare i Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio ai sensi del testo coordinato della D.C.R. n° 59-10831 del 24 marzo 2006.

Il rilascio delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita al dettaglio è regolamentato dai Criteri di programmazione del commercio approvati con delibera di C.C. n° 04 del 02/02/2010.