

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI RODELLO

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

VARIANTE RELATIVA AL SOLO COMUNE DI RODELLO

Approvata con D.G.R n. 17-5781 del 05/02/1996

VARIANTE STRUTTURALE N.1

Approvata con D.C.C. n.2 del 26/01/2018

VARIANTE PARZIALE 22

(L.R. 05/12/1977 n. 56 e s.m.i., art. 17, 5° comma)

PROGETTO DEFINITIVO

Elaborato:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Committente:

COMUNE DI RODELLO

Data:

Febbraio 2025

Progettista:

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

Inquadramento territoriale:

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

atti amministrativi	n. delibera	adozione	esecutività	pubblicazione
progetto preliminare	30	04/12/2024	04/12/2024	09/12/2024
controdeduzioni	2	26/02/2025	26/02/2025	28/02/2025
progetto definitivo	2	26/02/2025	26/02/2025	28/02/2025

A seguito dei mutamenti sostanziali apportati, le presenti Norme Tecniche di Attuazione sostituiscono integralmente le precedenti.
(Testo aggiornato fino alla Variante parziale n. 22 compresa.

STRUMENTAZIONE URBANISTICA GENERALE

1) Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.) dei Comuni di Rodello e Montelupo Albese approvato con D.G.R. n. 29-33548 del 10/04/1984

2) Variante del P.R.G.I. interessante unicamente il Comune di Rodello approvata con D.G.R. n. 17-5781 del 05/02/1996:

PROGETTO PRELIMINARE:

- DELIBERA N. 4 DEL 28.02.1992 ESECUTIVA A SENSI DI LEGGE
- PUBBLICATO A SENSI DI LEGGE DAL 21.03.1992

PROGETTO DEFINITIVO:

- DELIBERA N. 21 DEL 26.06.1992 ESECUTIVA A SENSI DI LEGGE
- PUBBLICATO A SENSI DI LEGGE DAL 20.07.1992 AL 18.08.1992

PARERE REGIONALE PROT. 6392/92 IN DATA 25.10.1993

ADEGUAMENTO DETERMINAZIONI IN MERITO AL PARERE REGIONALE

- DELIBERA COMUNALE N. 2 DEL 17.01.1994
- DELIBERA GIUNTA REGIONALE N. 17 DEL 05.02.1996

3) Variante strutturale n. 1 del P.R.G.I. approvata con D.C.C. n. 2 del 26/01/2018 (interessante unicamente il Comune di Rodello)

4) Varianti parziali da n. 1 a 21 del P.R.G.I. (interessanti unicamente il Comune di Rodello).

Nota: Le integrazioni normative apportate con la Variante Parziale n. 22 sono evidenziate in **grassetto e sfondo grigio**, mentre le parti stralciate sono evidenziate in ~~barrate~~.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- ART. 1 - Prescrizioni operative del P.R.G.C.
- ART. 2 - Elaborati del P.R.G.C.
- ART. 3 - Varianti e revisioni del P.R.G.C.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

- ART. 4 - Modalità di attuazione del P.R.G.C.
- ART. 5 - Strumenti Urbanistici ed Amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C.
- ART. 6 - Procedure per la formazione dei Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.)
- ART. 7 - Il Programma di Attuazione
- ART. 8 - Intervento edilizio diretto
- ART. 9 - Concessione ed Autorizzazione
- ART. 10 - Condizioni per il rilascio delle Concessioni Edilizie
- ART. 11 - Abitabilità ed usabilità delle costruzioni
- ART. 12 - Parametri urbanistici
- ART. 13 - Parametri edilizi
- ART. 14 - Definizioni urbanistiche ed edilizie
- ART. 15 - Applicazione degli indici

TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

- ART. 16 - Suddivisione del territorio in base alle destinazioni d'uso del suolo
- ART. 17 - Aree destinate a standards urbanistici
- ART. 18 - Variazioni delle destinazioni specifiche
- ART. 19 - Aree destinate ad usi residenziali
- ART. 20 - Caratteristiche edificatorie delle aree residenziali

- ART. 21 - Caratteristiche edificatorie nelle aree e sugli edifici di interesse ambientale o ricadenti in zone di Centro storico
- ART. 22 - Operatività nelle aree ricadenti nelle perimetrazioni del Centro Abitato
- ART. 23 - Operatività nelle aree di nuovo impianto e/o di espansione
- ART. 24 - Edifici di interesse turistico
- ART. 25 - Aree destinate ad impianti produttivi
- ART. 26 - Aree destinate ad uso agricolo
- ART. 27 bis - Aree con vincolo di inedificabilità a salvaguardia future espansioni
- ART. 28 - Aree destinate alla viabilità
Fasce e distanze di rispetto
- ART. 29 - Area di rispetto del cimitero e di particolari infrastrutture tecniche
- ART. 30 - Distanze dai fiumi, torrenti e canali
- ART. 31 - Zone soggette a vincolo idrogeologico ed aree inedificabili o ad edificabilità condizionata
- ART. 31 bis - Prescrizioni specifiche di natura geologica
- ART. 31 ter - Aree del Sito UNESCO de "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte:Langhe - Roero e Monferrato"
- **ART. 31 quater - Misure di mitigazione e compensazione degli impatti ambientali**

TITOLO IV - TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

- ART. 32 - Norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente
- ART. 33 - Tipi di intervento consentiti
- ART. 34 - Manutenzione ordinaria
- ART. 35 - Manutenzione straordinaria
- ART. 36 - Interventi di restauro conservativo e risanamento conservativo
- ART. 37 - Interventi di ristrutturazione edilizia

- ART. 38 - Interventi di ristrutturazione urbanistica
- ART. 39 - Edifici da demolire
- ART. 40 - Interventi di nuova costruzione in aree prive di strumento Urbanistico Esecutivo
- ART. 41 - Interventi di nuova costruzione in aree dotate di strumento Urbanistico Esecutivo
- ART. 42 - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto
- ART. 43 - Ampliamento degli edifici esistenti
- ART. 44 - Edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona
- ART. 45 - Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale

TITOLO V - NOMI PARTICOLARI - NORME TRANSITORIE

- ART. 46 - Sottotetti abitabili
- ART. 47 - Bassi fabbricati
- ART. 48 - Norme transitorie
- ART. 49 - Requisiti di abitabilità
- ART. 50 - Deroghe
- ART. 51 - Domanda di Concessione
- ART. 52 - Tipologie edilizie

TITOLO VI - NOMI FINALI

- ART. 53 - Natura delle previsioni del P.R.G.C.
- ART. 54 - Entrata in vigore del P.R.G.C.
- ART. 55 - Vincolo non aedificandi dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione
- ART. 56 - Eliminazione delle barriere architettoniche
- ART. 57 - Recepimento modifiche legislative in campo urbanistico

TABELLE DI ZONA E TAVOLE PRESCRIZIONI GEOLOGICHE (ART. 31 BIS)

=====

=====

GB03) Carta dell'acclività (alla scala 1:10.000)
GB04) Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (alla scala 1:10.000)
GB05) Tavola di Piano con sovrapposizione della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (alla scala 1:5.000)
Relazione idrologico - idraulica
Tav. 1 Planimetria dei corsi d'acqua di interesse e loro bacini
Tav. 2 Aerofotogrammetrico del bacino del Rio Rodello
Tav. 3 Profilo longitudinale Rio Rodello
Tav. 4 Profilo longitudinale Rio Ferreri e dell'Eremita
Tav. 5/A Sezioni Rio Rodello
Tav. 5/B Sezioni Rio Rodello Tav. 5/C Sezioni Rio Rodello Tav. 6/A Sezioni Rio Ferreri Tav. 6/B Sezioni Rio Ferreri Tav. 7 Sezioni Rio dell'Eremita
Tav. 8 Planimetria del tratto di interesse del Torrente Cherasca
Tav. 9 Profilo longitudinale Torrente Cherasca
Tav. 10 Sezioni del Torrente Cherasca
Tav. 11 Profilo longitudinale Rio Castagnole
Tav. 12 Sezioni Rio Castagnole
C1 Relazione illustrativa
D Relazione di compatibilità acustica
E1 Progetto di Piano - scala 1:5000
E2 Progetto di Piano - scala 1:2000
F Norme tecniche di attuazione.

- ART. 3 - Varianti e revisioni del P.R.G.C.

Ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, il P.R.G.C. è soggetto a verifiche periodiche ogni dieci anni dalla data di approvazione e deve in ogni caso essere variato in occasione della revisione del piano Territoriale: esso mantiene la sua efficacia fino alle approvazioni delle successive varianti parziali o generali. Con l'approvazione del piano Territoriale, il P.R.G.C. è adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali da esso indicate.

Le varianti per l'adeguamento ai piani Territoriali vigenti, e la revisione periodica del piano Regolatore Generale, sono formate e adottate dal Consiglio Comunale secondo le norme di cui ai commi 4°, 6°, 7°, 8°, 9° e 10° dell'art. 15 della L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni. In tale caso non è richiesta la deliberazione programmatica, secondo quanto espresso nel terzo comma dell'art. 17 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni. Norme e prescrizioni del P.R.G.C. sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari od utenti degli immobili.

Non costituiscono Variante del Piano Regolatore Generale vigente:

- a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente ed univoco il rimedio;
- b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi ed alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;
- c) gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento Urbanistico Esecutivo;
- d) le modificazioni del tipo' di strumento Urbanistico Esecutivo specificatamente imposto dal Piano Regolatore Generale, ove consentito dalla legge;
- e) le determinazioni di assoggettare porzioni di territorio alla formazione di strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata, e le delimitazioni delle stesse;
- f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il Piano Regolatore Generale abbia espressamente escluso tale possibilità, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici esercizi.

Le modificazioni del Piano Regolatore Generale di cui al precedente comma sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare soggetta al solo controllo di legittimità; la deliberazione medesima è trasmessa, contestualmente all'invio al Comitato Regionale di Controllo, alla Regione, cui è data facoltà di annullarla, con Delibera motivata della Giunta Regionale da assumersi nel termine perentorio di 120 giorni dal ricevimento della deliberazione del Comune.

TITOLO II

=====

ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

=====

- ART. 4 - Modalità di attuazione del P.R.G.C.

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal P.R.G.C., nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinate a Concessione od Autorizzazione da parte del Sindaco, secondo le norme degli artt. 7, 8 e 9 delle presenti Norme di Attuazione.

Ai sensi della Legge 28.01.1977 n. 10, della L.R. 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano Regolatore Generale Comunale definisce le porzioni di territorio in cui è ammesso l'INTERVENTO DIRETTO e quello in cui la Concessione è subordinata alla formazione ed all'approvazione di STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI.

Ove non definite dal presente P.R.G.C., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti Urbanistici Esecutivi sono delimitate in sede di formazione del Programma di Attuazione ai sensi dell'art. 34, comma primo punto 1 L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, o con specifiche deliberazioni consiliari, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al Piano Regolatore Generale.

- ART. 5 - Strumenti Urbanistici ed Amministrativi per l'Attuazione del P.R.G.C.

- 1) - (P.P.) - PIANI PARTICOLAREGGIATI, di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modifiche e all' art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865, nonché' agli artt. 38, 39, 40, della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2) - (P.E.C.) - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI di iniziativa privata ai sensi dell'art. 43 della L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.
- 3) - (P.E.C.O.) - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI OBBLIGATORI di iniziativa pubblica o privata, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.
- 4) - (P.R.) - PIANI DI RECUPERO del patrimonio edilizio esistente di cui alla Legge 05.08.1978 n. 457 ed art. 41 bis della L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.
- 5) - (P.T.E.) - PIANI TECNICI ESECUTIVI di opere ed attrezzature di interesse pubblico di cui all'art. 47 della L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

L'operatività nel tempo e nello spazio del presente P.R.G.C., nonché dei relativi strumenti Urbanistici Esecutivi è definita dai Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.), sempre che il Comune interessato sia obbligato alla loro redazione o li voglia volontariamente predisporre, in base all'art. 36 della L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni. In sede di attuazione di P.R.G.C. tramite gli strumenti Urbanistici Esecutivi ed attraverso il Programma Pluriennale di Attuazione, il Comune può procedere (art. 46 L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni) con proprie deliberazioni alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del Programma di Attuazione, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

La delimitazione dei comparti può avvenire anche su aree non soggette a disciplina di Piano Particolareggiato vigente.

- ART. 6 - Procedure per la formazione dei Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.).

I Comuni tenuti ad adottare un Programma Pluriennale di Attuazione delle previsioni del P.R.G.C., secondo quanto stabilito dagli artt. 33 e 36 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, oppure che intendono volontariamente dotarsene, devono darne avviso mediante affissione nell'Albo Pretorio del Comune stesso ed indicazione delle procedure per la formazione del P.P.A., specificando mediante delibera:

- a) il termine per la presentazione delle domande di partecipazione all'attuazione del P.R.G.C. nell'arco di validità del programma;
- b) la durata dell'arco di validità del programma non superiore a cinque anni e non inferiore a tre;
- c) le eventuali indicazioni di priorità nell'attuazione del P.R.G.C.

L'inoltro delle domande di cui al punto a non costituisce titolo per l'inclusione nel Programma di Attuazione degli interventi proposti, ma ha lo scopo di rendere nota all'Amministrazione la volontà del richiedente.

- ART. 7 - Il Programma di Attuazione.

Il Programma di Attuazione ha i contenuti espressi dall'art. 34

della L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni; è costituito dagli elaborati di cui all'art. 35 stessa Legge e viene adottato e approvato secondo le procedure dell'art. 37 della medesima Legge e secondo l'art. 13 della Legge 28.01.1977 n. 10.

- ART. 8 - Intervento edilizio diretto.

- Si definisce intervento edilizio diretto ogni attività edificatoria sui singoli lotti od immobili subordinato al rilascio della Concessione e/o Autorizzazione Edilizia secondo i disposti della legge 17.08.1942 n. 1159 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 e della L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.
- Non sono soggette a Concessione né ad Autorizzazione le OPERE INTERNE alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti Urbanistici adottati od approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a dell'art. 2 del D.M. 02.04.1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16.04.1968, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento delle pareti interne o di parti di esse.

Nel caso in cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione che descriva le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti ai sensi dell'art. 26 della Legge 28.02.1985 n. 47.

- ART. 9 - Concessione ed Autorizzazione.

Ai sensi dell'art. 48 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, i proprietari o gli aventi titolo devono chiedere al Sindaco la Concessione o l'Autorizzazione:

- a) per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale;
- b) per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo

quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 m3 purché compatibili con le norme stabilite dal titolo III delle presenti Norme;

- c) per l'utilizzazione delle risorse naturali salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, e, per quanto attiene la manutenzione degli immobili, salvo che per la manutenzione ordinaria, per la quale non è richiesta né l'Autorizzazione né la Concessione.

Si richiamano le seguenti disposizioni afferenti la L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni:

- art. 48 comma quarto (Concessioni relative ad insediamenti industriali e attività produttive);
- art. 49 (caratteristiche e validità della Concessione);
- art. 54 (Concessioni per costruzioni temporanee e campeggi);
- art. 55 (concessioni per discariche e reinterri per attività estrattive);
- art. 56 (interventi soggetti ad Autorizzazione).

In particolare sono soggette a Concessione le opere qui di seguito elencate:

- a) nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione degli edifici o nuova costruzione di vani nel sottosuolo, demolizioni parziali o totali;
- b) restauro, risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente e ristrutturazione edilizia secondo gli interventi di recupero definiti ai punti c, d, e, art. 31 della Legge 05.08.1978, n. 457;
- c) variazione delle destinazioni d'uso delle costruzioni in genere;
- d) collocamento, costruzione, modifiche e rimozione delle fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio;
- e) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e reinterri;
- f) sistemazioni di aree per il pubblico destinate a parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;
- g) recinzioni e sistemazioni di giardini o prati, asserviti ad edifici o manufatti interessati da interventi oggetto di Concessione od Autorizzazione;
- h) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili ed esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo quanto disposto dall'art. 51 della L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni;
- i) apertura ed ampliamento di cave e torbiere, sfruttamento di falde acquifere minerali e termali;
- l) costruzioni prefabbricate di qualsiasi genere, anche a carattere provvisorio, escluse quelle indicate dai successivi punti a del quarto e quinto comma del presente articolo;
- m) costruzioni temporanee ad uso abitazione e non, e campeggi;
- n) ogni altra cosa non richiamata ai commi seguenti.

Le Concessioni relative a singoli edifici non possono avere durata complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della Concessione.

Per inizio dei lavori si intende la realizzazione di consistenti opere, che non si riducano all'impianto di cantiere, alla esecuzione di scavi o di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione.

Sono soggette ad Autorizzazione del Sindaco le seguenti opere:

- a) l'occupazione, anche temporanea, di suolo pubblico o privato con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti o rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere e quelli per baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- b) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari secondo quanto definito dall'art. 31 della Legge 05.08.1978, n. 457 comprese le tinteggiature, la formazione e la sostituzione di intonaci e rivestimenti esterni;
- c) i tagli dei boschi nei terreni non soggetti a vincolo idrogeologico o non istituiti o individuati quali parchi naturali, riserve naturali o aree attrezzate, esclusi i tagli di pioppi o di altre colture industriali del legno derivanti da impianti artificiali; i tagli dei frutteti e di altre colture agrarie, i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti, le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole, nonché il taglio dei singoli alberi non costituenti il bosco, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore ambientale o paesaggistico;
- d) la trivellazione dei pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere escluse quelle termali o minerali;
- e) la sosta prolungata o continuativa di case mobili, di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e di attendamenti in aree non destinate al campeggio;
- f) la modifica, la rimozione o il nuovo impianto di stemmi, targhe, insegne pubblicitarie luminose e no, decorazioni addobbi esterni, verande, tende da sole, cartelloni o materiali pubblicitari;
- g) le coperture pressostatiche per attrezzature sportive.

Non sono soggette a Concessione né ad Autorizzazione le seguenti opere:

- a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli;
- b) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici, comprese le opere necessarie all'allacciamento ai pubblici esercizi;
- c) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco, fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;

d) le costruzioni di baracche nell'area di cantiere nel corso della costruzione degli edifici.

Si intendono comunque fatti salvi, anche in parziale difformità a quanto prescritto nei precedenti commi, i disposti fissati dalla Legge 25.03.1982 n. 94 e dalla Legge Regionale 11.08.1982, n. 17.

- ART. 10 - Condizioni per il rilascio delle Concessioni Edilizie.

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della Legge 28.01.1977, n. 10 per la Concessione gratuita e di quelli di cui all'art. 7 della stessa Legge per l'edilizia convenzionata, la Concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi e le modalità della loro applicazione sono stabilite con delibera del Consiglio Comunale a norma degli Atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6, 10 della Legge 28.01.1977, n. 10. L'entità dei contributi non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 della Legge 28.01.1977, n. 10.

Qualora la Concessione non venga utilizzata in conseguenza di annullamento d'ufficio o giurisdizionale, il Comune che abbia percepito il contributo previsto dai succitati articoli, è tenuto a farne restituzione all'avente diritto.

Il Comune deve effettuare il rimborso senza interessi entro 60 giorni da quando gli viene fatta richiesta mediante lettera raccomandata o notificazione; trascorso inutilmente il termine predetto, decorrono a favore dell'avente diritto gli interessi di mora al tasso legale.

In ogni caso le condizioni apposte alle Concessioni devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con atto d'impegno unilaterale accettato dal Comune. La Concessione, in casi di particolare complessità degli interventi previsti può essere subordinata alla stipula di una convenzione, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

Ai sensi della L.R. 09.08.1989, n. 45, il rilascio di Concessione Edilizia per nuova edificazione all'esterno delle aree perimetrate è condizionato alla presentazione, con il progetto, di Perizia Geologica che verifichi l'assenza di situazioni geografiche critiche e che ammetta, quindi, l'edificabilità del suolo.

In ogni caso per gli interventi ricadenti all'interno degli ambiti individuati dalla Relazione Geotecnica, per i quali siano stati accertati rischi probabili, dovranno essere realizzate contestualmente alle opere edilizie in progetto le opere di

difesa eventualmente colà individuate.

- ART. 11 - Abitabilità ed usabilità delle costruzioni.

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza autorizzazione del Sindaco.

Il rilascio dell'autorizzazione, di cui al precedente comma, è subordinato alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare Concessione;
- b) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla Concessione, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario, o di altro genere;
- c) che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
- d) che siano rispettate le destinazioni previste nel progetto approvato;
- e) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio armato normale precompresso od a struttura metallica;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;
- g) che siano rispettate le norme antincendio, antisismiche e in genere di sicurezza delle costruzioni;
- h) che siano rispettate le disposizioni contenute nella Legge 28.02.1985 n. 47.

Gli accertamenti sono svolti dall'Ufficio Tecnico e dal l'Ufficio Sanitario secondo le rispettive competenze.

- ART. 12 - Parametri urbanistici.

I parametri urbanistici che disciplinano gli interventi nelle aree all'interno del P.R.G.C. sono:

- a) Superficie territoriale ("st" - unità di misura: m2)
La superficie territoriale è la superficie dell'area di intervento al lordo delle aree per infrastrutture e delle aree per spazi pubblici esistenti e previsti sia dal P.R.G.C. sia in sede di strumento Attuativo.
- b) Superficie fondiaria ("Sf" - unità di misura: m2)
La superficie fondiaria, intesa come afferente ad un determinato intervento insediativo, è la superficie della porzione di territorio che, ai sensi delle prescrizioni dello Strumento Urbanistico, è suscettibile di impiego edificatorio da parte dell'operatore avente titolo. In particolare viene definita come area catastale di proprietà al netto delle aree per infrastrutture o per pubblici servizi esistenti o previsti sia dal P.R.G.C. sia in sede di

strumento Attuativo.

- c) Indice di fabbricabilità territoriale (I.F.T.)
Indica il volume massimo costruibile per ogni m² di superficie territoriale utile.
- d) Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.F.)
Indica il volume massimo costruibile per ogni m² di superficie fondiaria.

- ART. 13 - Parametri edilizi.

- a) Superficie coperta (s.e.)
Si ottiene dalla proiezione orizzontale sul lotto del massimo perimetro esterno dell'edificio, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande. Sono esclusi dal computo i balconi, i cornicioni, le logge aperte non coperte, nel caso di corpi sovrapposti aggettanti di case a schiera, se hanno sporgenza non superiore a metri lineari 2,50, le pensiline di ingresso se non superano 10 m² di superficie, le parti di edificio completamente sotterranee, le autorimesse o i locali interrati per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purché interamente coperte da uno strato di almeno 30 cm di terra coltivabile a prato ed inserite adeguatamente nella sistemazione nelle aree libere.
- b) Rapporto di copertura (R.C.)
Si ottiene dal rapporto fra la superficie coperta e la superficie fondiaria: S.C./Sf.
- c) Superficie utile lorda (S.U.L.)
E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra o seminterrati, misurate al perimetro esterno, ossia al lordo di murature e collegamenti verticali, compresi i porticati, le tettoie, i balconi e le logge.
- d) Superficie utile (S.U.)
E' la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, compresi i soppalchi ed i sottotetti la cui utilizzazione è compatibile con la destinazione residenziale o legata allo svolgimento di attività; sono esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, i depositi di biciclette e carrozzelle, quando siano ad uso esclusivo dei residenti; i porticati pubblici e quelli privati totalmente aperti; i sottoscala di scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili, gli eventuali spazi comuni, le superfici comprese negli sguinci e sovrastrutture tecniche; sono escluse altresì le superfici destinate ad autorimesse, deposito, impianti nei seguenti casi:
 - 1) per le abitazioni unifamiliari fino ad un massimo di 30 m²
 - 2) per abitazioni bifamiliari o plurifamiliari fino ad un massimo di 25 m² per unità di alloggio.Per edifici a destinazione agricola sono altresì da escludersi le costruzioni accessorie alla conduzione dei

fondi ed all'allevamento.

e) Volume (V)

Si ottiene moltiplicando l'altezza media dell'edificio per la superficie convenzionale, deducendo il volume rappresentato dalle logge, dai porticati e in generale da tutte le rientranze aperte, ivi compresi i piani a pilotis e sommando il volume rappresentato dagli elementi aggettanti chiusi (bow-windows), mentre sono esclusi dal computo del volume gli elementi aggettanti aperti.

L'altezza media si calcola dividendo la somma delle superfici di tutte le fronti, misurate dal piano del terreno sistemato all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale a copertura di piano abitabile, per la somma delle lunghezze delle fronti stesse.

La superficie utile convenzionale è la superficie individuata dal perimetro esterno massimo dell'edificio.

Nel caso in cui l'ultimo solaio sia inclinato (sottotetti abitabili), al volume determinato moltiplicando l'altezza media per la superficie convenzionale dovrà aggiungersi il volume del solido racchiuso tra il perimetro esterno, murature comprese, del sottotetto, l'intradosso del solaio di calpestio e l'intradosso del solaio di copertura; rientrano tuttavia nella volumetria i vani con almeno due dei seguenti requisiti:

- accessibilità da scale con pendenza inferiore a 45 gradi;
- altezza massima di metri lineari 2,00 per i sottotetti di coperture piane, di metri lineari 2,70 per i sottotetti di copertura a falde;
- presenza di una finestra di dimensioni superiori a m² 0,30 per ogni locale.

Nel caso di edifici a piani sfalsati o a sporti continui il calcolo del volume è riferito al solido emergente dal terreno a sistemazione avvenuta, tenendo conto di eventuali sbancamenti o riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere approvati con questo.

Nel calcolo del volume sono da conteggiare le eventuali porzioni emergenti dei piani seminterrati degli edifici, qualora a sistemazione avvenuta emergano dal terreno in misura media superiore a metri lineari 1,50, misurate nel punto più basso del piano di campagna.

Sono sempre da conteggiare nel volume le parti seminterrate destinate a residenza, uffici, laboratori.

f) piani fuori terra (P.F.T.)

Si considerano fuori terra tutti quelli per i quali l'intradosso del solaio di copertura emerga di metri lineari 1,00 dal piano di campagna o dal piano del marciapiede.

g) Altezza massima ammessa dalle costruzioni (H)

L'altezza del fronte verso la strada di accesso è uguale alla differenza tra la quota media della linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili e la quota del marciapiede stradale.

Per fronte verso strada di accesso si intende il fronte prospiciente la viabilità principale pubblica o privata dalla quale si distacca l'accesso privato alla costruzione. Nell'ipotesi in cui la sommità o linea del cornicione sia più alta dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dei locali abitabili, l'altezza di cui al primo comma della presente lettera è data dalla differenza tra la quota media del bordo superiore di gronda e quella del marciapiede stradale.

L'altezza del fronte verso la strada di accesso si calcola facendo riferimento, a seconda dei casi, alla quota media del marciapiede di facciata o a quella del profilo del terreno sistemato.

L'altezza degli altri fronti è uguale alla differenza tra la quota media della linea d'intersezione tra il piano verticale di facciata e l'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dei locali abitabili e la quota media del profilo del terreno sistemato.

Se il fronte è dotato di marciapiede l'altezza dello stesso è data dalla differenza tra la quota media della linea di intersezione di cui al primo comma e la quota media del marciapiede.

Se la costruzione è a "schiera" o "a terrazza", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempre che questi ultimi siano individuati dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a metri lineari 6,00.

Il profilo del terreno sistemato non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, eccedere in sbancamento i metri lineari 3,00 ed in riporto di metri lineari 2,00. Detti interventi sul terreno sono ammissibili solo quando siano giustificati dalla configurazione fisica originaria dello stesso.

Nel caso del sottotetto abitabile la quota per la determinazione dell'altezza del fronte è quella della linea d'intersezione di cui al primo comma.

Per le costruzioni sul terreno in declivio sono ammesse strutture a gradoni purché aderiscano al terreno e siano contenute entro un piano parallelo al pendio naturale del terreno stesso posto all'altezza massima consentita.

Tra il muro di sostegno a monte e a valle della costruzione e la costruzione stessa dovrà essere mantenuta una distanza minima di metri lineari 5,00.

In caso contrario per i muri a valle l'altezza sarà misurata a partire dal piede del muro.

Le altezze dei muri di sostegno non potranno essere in ogni caso superiori a metri lineari 2,50 salvo in casi caratterizzati da particolari e documentate esigenze di carattere geologico in cui l'altezza verrà stabilita previo sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale. I muri di

sostegno dovranno essere rivestiti in pietra locale e/o laterizio lavorato a corsi regolari od irregolari oppure applicando altre tecnologie atte a minimizzare l'impatto ambientale, quali quelle rappresentate dai cosiddetti "muri verdi od ecologici".

Sono consentite deroghe all'altezza massima dei fabbricati nel caso di ampliamenti di superficie coperta di immobili, non eccedenti il 30% della stessa, finalizzate a consentire l'allineamento della copertura della porzione ampliata rispetto a quella della parte preesistente.

h) Distanza (D - unità di misura: m)

Significa il minimo distacco che l'edificio deve-conservare da altri edifici od opere preesistenti o dal confine.

La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi aperti o chiusi, cornicioni e logge, se aggettanti più di metri lineari 1,50 dalla parete.

Ai fini del computo della distanza consentita dalle singole Tabelle di Zona sono considerati edifici anche i porticati e le tettoie aperte di altezza media superiore a metri lineari 2,50. Eventuali costruzioni posizionate a confine di proprietà, o a distanza dal confine inferiore rispetto a quella prescritta, potranno essere autorizzate esclusivamente previo deposito di specifico atto notarile di assenso della proprietà confinante regolarmente trascritto.

- ART. 14 - Definizioni urbanistiche ed edilizie.

- Ciglio della strada.

E' la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia pedonali sia veicolari, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

- Destinazione d'uso.

E' il complesso di usi o di funzioni ammesse per un'area o un edificio.

Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare od accessoria o secondaria la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale; eventuale od annessa, la funzione non principale che, rientrando nel precedente gruppo, non è in contrasto con la destinazione principale ed è quindi consentita.

In particolare per le destinazioni d'uso residenziali si può distinguere:

1) principale: che caratterizza la destinazione d'uso (soggiorni, cucina, stanze da letto, bagni, corridoi, ingressi, scale)

- 2) complementare: che concorre all'organicità, funzionalità ed autosufficienza (atrii d'ingresso, cantine, soffitte, autorimesse, lavanderie, impianti tecnologici)
- 3) annessa od accessoria: che contribuisce a migliorare la funzionalità dell'edificio in relazione alle esigenze locali (balconi, terrazzi, giardini).
- Distanza di protezione dalle strade.
E' la distanza 'minima che deve osservare l'edificazione dal ciglio stradale a protezione della strada, secondo i disposti del D.L. 30.04.1992, n. 285 (Nuovo Codice della strada) e dei successivi D.P.R. 16.12.1992, n. 495, D.P.R. 26.04.1993, n. 147, D.L. 10.9.1993, n. 360 relativi al Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada. Sono escluse da questa disciplina le strade vicinali, interponderali, carrabili o di bonifica, così come definite dall'art. 3, comma 1, n. 52 del Nuovo Codice della Strada. La distanza di protezione dalle strade si applica con i differenti valori indicati nella casistica prevista dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento attuativo a seconda che si ricada all'interno di centri abitati esistenti, al di fuori dei centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal piano Regolatore, oppure al di fuori dei centri abitati stessi, nel senso più completo del termine, cioè in area agricola.
 - Fabbricato accessorio.
Si dicono accessori quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale. La Concessione od Autorizzazione alla loro edificabilità deve avvenire contestualmente al fabbricato principale o al servizio di un fabbricato esistente.
 - Fronte di un edificio.
Si dice fronte di un edificio il tratto appariscente di esso rispetto ad un punto di osservazione, cioè il suo "ingombro visuale", indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano. Lo sviluppo di un fronte è la distanza in metri fra i due punti estremi dell'edificio che sono visibili da parte dell'osservatore.
- ART. 15 - Applicazione degli indici.

Ai fini della determinazione dei volumi edificabili gli indici sono applicati nel modo qui di seguito riportato.

- 1) Per gli interventi ammessi di nuova costruzione, di ampliamenti e cambiamento di destinazione d'uso a mezzo di concessione singola in aree residenziali di completamento, il volume edificabile si ottiene moltiplicando l'indice fondiario dell'area per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento.
- 2) Per gli interventi di nuova costruzione nelle aree di nuovo

impianto a mezzo di Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) il volume edificabile si ottiene moltiplicando l'indice territoriale per la superficie territoriale in oggetto. In sede di piano esecutivo dovranno altresì essere verificate le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria moltiplicando quest'ultima per l'indice fondiario.

Ove, a norma dell'art. 5 secondo comma, l'Amministrazione Comunale abbia proceduto alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento, la quantità di volume edificabile di cui al comma precedente si intende applicata ad ogni comparto costituente l'area interessata.

- 3) Per gli interventi in aree destinate ad attività agricole, i volumi edificabili, compresa la modifica di destinazione d'uso di strutture tecniche esistenti per residenza al servizio dell'attività agricola, si ottengono moltiplicando le superfici degli appezzamenti costituenti l'Azienda Agricola per gli indici di densità fondiaria previsti per le colture in atto od in progetto, secondo quanto definito all'art. 26 delle presenti Norme.
- 4) Gli interventi di restauro, ristrutturazione e risanamento sono regolati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
- 5) Per gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di aree a destinazione produttiva, regolati da piani Esecutivi o da singole Concessioni a seconda delle prescrizioni di zona, le quantità edificatorie realizzabili si ottengono moltiplicando il rapporto di copertura per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento.

TITOLO III =====

CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO =====

- ART. 16 - Suddivisione del territorio in base alle destinazioni d'uso del suolo.

Il territorio del Comune di Rodello è suddiviso secondo la destinazione d'uso in base alla seguente classificazione:

- 1) Aree destinate a standards urbanistici (art.17)
- 2) Aree destinate ad usi residenziali (artt. 19-20-21-22-23)
- 3) Aree ed edifici di interesse turistico (art. 24)
- 4) Aree destinate ad impianti produttivi (art. 25)
- 5) Aree destinate ad uso agricolo. (art. 26)
- 6) Aree destinate ad attrezzature sanitarie (art. 27)
- 7) Aree con vincolo di inedificabilità a salvaguardia future espansioni (art. 27 bis)

- ART. 17 - Aree destinate a standards urbanistici.

Il P.R.G.C. assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistente o in progetto commisurate all'entità degli insediamenti residenziali risultanti dalle previsioni del P.R.G.C. stesso secondo il dimensionamento previsto dall'art. 21 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Tali aree comprendono:

- 1) Aree per l'istruzione e per attrezzature di interesse comune: tali aree sono destinate ad asili nido, scuole materne, elementari, medie dell'obbligo ed aree destinate ad attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi).
- 2) Aree verdi di arredo urbano. Tali aree sono inedificabili; la loro sistemazione consiste nella predisposizione di tappeto erboso e nella loro attrezzatura per la sosta seduta, percorsi pedonali e zone per il gioco, nonché nella costruzione di chioschi. E' prevista anche l'eventuale sistemazione di alberature, mentre si devono conservare le eventuali piante esistenti.
- 3) Aree di verde attrezzato: tali aree sono destinate alla creazione di aree di svago e gioco attrezzato e la loro sistemazione consiste in:
 - a) attrezzature per adulti: alberature, panchine, spazi di sosta coperti, servizi igienici;
 - b) attrezzature per bambini:

da 0 a 2 anni: zone pavimentate al sole ed all'ombra e zone coperte,
da 3 a 5 anni: terreno erboso praticabile, zone di gioco con acqua, sabbia, attrezzature di gioco con altalene, scivoli, ostacoli, labirinto,
da 6 a 10 anni: zone pavimentate con pista ciclabile e area di gioco.

- c) aree per lo sport: sono aree destinate alla realizzazione di impianti sportivi e ricreativi per il tempo libero e lo sport; su dette aree possono intervenire sia il Comune con intervento diretto sia i privati mediante Piano Esecutivo Convenzionato con il Comune.
- 4) Aree a parcheggio: in tali aree il P.R.G.C. si attua tramite intervento edilizio pubblico o privato diretto che prevede la sistemazione dell'area e la piantumazione di alberi ad alto fusto in ragione di un albero ogni 25 m². Oltre alle superfici di parcheggio previste dal rispetto dell'art. 21 della L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, dovranno essere rispettati anche i seguenti dimensionamenti:
- a) per insediamenti residenziali: parcheggio privato in misura non inferiore a 1 m² ogni 10 m³ di costruzione;
 - b) per i nuovi insediamenti produttivi: parcheggio privato di uso pubblico in ragione di 10 m² ogni 100 m² di superficie di calpestio dell'insediamento previsto e 10 m² di parcheggio privato ogni 100 m² di superficie di calpestio dell'insediamento previsto;
 - c) per attività turistico-ricreative (alberghi, ristoranti, locali di spettacolo) dovrà essere previsto un parcheggio privato d'uso pubblico pari a m² 5,00 per fruitore e più specificatamente:
 - ristoranti e locali di spettacolo : m² 5,00 ogni posto a sedere
 - alberghi : m² 5,00 ogni posto letto
- 5) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi:
sono le aree per la realizzazione di parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie. In esse il P.R.G.C. si attua mediante intervento edilizio privato diretto e contestuale alla realizzazione degli insediamenti produttivi.
- 6) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali: sono le aree da destinare a parcheggio e verde pubblico in sede di realizzazione degli insediamenti direzionali e commerciali.
Nei casi di intervento all'interno del Centro storico la dotazione minima di area è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto la dotazione minima di area è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento.

In ogni caso la dotazione minima di area di cui sopra dovrà essere destinata a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 50%, ai sensi art. 21 punto 2 L.R. 5.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Var. Parz. N. 17

Le aree previste nel Comma 1 comprendono anche quelli per l'ampliamento di strutture pubbliche esistenti (cantina comunale e spazi accessori).

Può essere ammessa la monetizzazione delle suddette aree qualora l'acquisizione di queste non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione e localizzazione.

Per gli interventi a verde (in particolar modo per quelli a verde pubblico) dovrà essere effettuata un'analisi agronomico - forestale al fine di garantire l'inserimento di specie coerenti con il contesto fitoclimatico dell'area di riferimento; non potranno essere utilizzate specie vegetali esotiche inserite nella black-list approvata con D.G.R. n. 46-5100 del 18.12.2012.

- ART. 18 - Variazioni delle destinazioni specifiche.

Relativamente alle aree destinate a realizzazione di servizi pubblici, con specifica destinazione individuata in cartografia, a norma del quarto comma dell'art. 1 della Legge 03.01.1978, n. 1, l'approvazione dei progetti per le opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni del P.R.G.C., non comporta necessità di Varianti allo strumento Urbanistico medesimo.

- ART. 19 - Aree destinate ad usi residenziali.

Nelle aree a destinazione residenziale, gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi sussidiari alla medesima, quali:

- 1) attività professionali;
- 2) artigianato di servizio non nocivo e non molesto;
- 3) locali per il commercio al minuto e attività terziarie;
- 4) alberghi, pensionati, ristoranti, bar e simili;
- 5) locali di spettacolo;
- 6) cantine per la vinificazione e relativi locali di mostra e ricevimento a conduzione artigianale o familiare per un massimo di 300 m2 di superficie coperta.

Sono escluse:

- 1) industrie di qualsivoglia genere
- 2) artigianato molesto e nocivo
- 3) stalle, scuderie, porcilaie e ricovero animali per

l'allevamento, ferme restando le limitazioni previste dall'art. 216 del Testo Unico Leggi sanitarie e successive modificazioni, nonché le norme emanate relative alla tutela dell'ambiente e della salute pubblica.

Le aree di cui al presente articolo si suddividono in:

- 1) Aree ed edifici di interesse ambientale o ricadenti in zone di Centro Storico.
Sono le aree delimitate dall'art. 81 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni. Gli obbiettivi primari sono la conservazione, il risanamento ed il recupero del patrimonio esistente.
Il P.R.G.C. individua nella tavola di piano (scala 1:1000) all'uopo predisposta quali siano i tipi di intervento ammessi in tali aree mediante concessione diretta o mediante strumento Urbanistico Esecutivo, ferme restando le disposizioni di cui al successivo art. 21.
- 2) Aree ricadenti nelle perimetrazioni del Centro Abitato
Sono le aree perimetrate secondo i disposti dell'art. 81 della L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni; comprendono sia aree edificate sia aree libere di completamento; in esse sono consentiti interventi singoli, nel rispetto dei disposti di cui al successivo art. 22.
- 3) Aree di completamento e/o di nuovo impianto (lotti liberi e aree di espansione).
 - a) Aree già urbanizzate dove sono consentiti interventi di completamento edilizio sul suolo non ancora utilizzato. Le previsioni di P.R.G.C. si attuano mediante Concessione singola.
 - b) Aree inedificate e non urbanizzate dove l'utilizzo è subordinato alla realizzazione di strumenti urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata; tali aree sono inedificabili fino all'entrata in vigore degli strumenti Urbanistici Esecutivi.

- ART. 20 - Caratteristiche edificatorie delle aree residenziali.

Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono condizionati:

- a) alla conservazione delle forme e dei volumi originari;
- b) alla conservazione delle tipologie architettoniche del Centro Storico e del Centro Abitato;
- c) alla conservazione della tipologia strutturale;
- d) al mantenimento dei materiali di facciata, dei materiali di copertura e di tutti quei materiali caratteristici del Centro storico e del Centro Abitato.

- ART. 21 - Caratteristiche edificatorie nelle aree e sugli edifici di interesse ambientale o ricadenti in zona di Centro Storico.

Per quanto riguarda le aree e gli edifici di interesse ambientale o ricadenti in zone di Centro storico, i tipi di intervento fattibili sono quelli riportati nella cartografia in scala 1:1000 contenente le previsioni per gli edifici ricadenti nel Centro Storico, ai sensi art. 24 Legge Regionale 5.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi sono assentibili con singola Concessione fatto salvo quanto riportato al successivo quarto comma.

Inoltre, è sempre ammesso con Concessione diretta, per ogni fabbricato residenziale preesistente, in una unica soluzione, un incremento di mq 20,00 per ogni unità abitativa, per il miglioramento dei servizi igienici, purché tale ampliamento si integri con il tessuto architettonico preesistente e non ne costituisca una superfetazione od una occupazione di area libera. Detto ampliamento può essere consentito qualora non esista la possibilità di recuperarlo attraverso interventi di trasformazione di rustici fienili o portici esistenti di cui alla lettera c del successivo comma 5 e qualora non avvenga verso spazi pubblici di qualsiasi tipo.

L'ambito delimitato in cartografia, Tavola di Piano Previsioni per il Centro storico, con la dizione "Piano di Recupero" si riferisce alla Chiesa di proprietà privata della Casa di Cura "La Residenza". Detto Piano Esecutivo consente di realizzare gli interventi del restauro, e del risanamento conservativo, qualora si rendesse in futuro necessario apportare modifiche anche sostanziali all'edificio, senza alterarne le caratteristiche tipologiche ed architettoniche sia interne, sia esterne. In assenza di piano di Recupero potranno essere ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Gli interventi edificatori sugli edifici di interesse ambientale o ricadenti in zona di Centro Storico di cui al presente articolo devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche edificatorie di cui ai commi successivi:

- a) rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
 - volumetrie massime esistenti
 - numero dei piani esistenti
 - altezze esterne esistenti (è ammessa una tolleranza di 60 cm in più o in meno solamente per la modifica delle quote d'imposta minime degli orizzontamenti dei piani stabilite dall'art. 49 delle presenti Norme, unicamente nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e purché non si ecceda l'allineamento con i cornicioni ed i colmi degli edifici adiacenti esistenti);
- b) conservazione del tessuto viario esistente, salvo diversa indicazione dell'Amministrazione Comunale motivata da esigenze di viabilità, ferma restando che le modifiche del tessuto viario devono essere di lieve entità e non tali da

- alterare la rete originaria;
- c) eventuali interventi di trasformazione di rustici, fienili o portici esistenti in residenze nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e strutturali, limitatamente all' 80% della volumetria esistente; viene precisato che, in caso di attuazione di interventi di trasformazione, sussiste l'obbligo di sistemazione delle restanti parti non specificatamente destinate alla residenza, conferendo loro destinazioni d'uso connesse con la residenza, quali magazzino, deposito, autorimessa od altre compatibili in zona;
 - d) mantenimento dei materiali di facciata (interni ed esterni) del tipo e del materiale di copertura ed in genere di tutti i materiali caratteristici della tipologia architettonica del Nucleo storico;
 - e) la superficie di m2 20,00 non deve appartenere a tettoie, bassi fabbricati, superfetazioni, aggiunte in epoca recente, che non possono in alcun modo essere ristrutturate neppure parzialmente, ma possono solamente essere demolite.

Sempre nel rispetto dei materiali caratteristici e della tipologia architettonica del nucleo storico ed in particolare delle adiacenze e confrontante, sono ammessi interventi di copertura di eventuali terrazzi o attici con conformazione "a giorno" (logge e/o porticati).

Ulteriori norme specifiche per le unità ricadenti all'interno dell'ambito del centro storico sono contenute nelle N.T.A. e nel Repertorio degli Elementi facenti parte del Piano del Colore del Centro Storico. (rif. V.P.20)

- ART. 22 - Operatività nelle aree ricadenti nelle
perimetrazioni del Centro Abitato.

Nell'ambito della perimetrazione del Centro Abitato, sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle volumetrie esistenti;
- b) interventi di trasformazione in residenza di rustici, portici, fienili e stalle. esistenti nel Centro Abitato, la trasformazione potrà effettuarsi limitatamente alle prescrizioni di cui al punto c dell'art. 21;
- c) per le superfetazioni l'unico intervento ammesso é la demolizione; nel caso di tettoie e bassi fabbricati é ammessa la sostituzione o la costruzione di tettoie e bassi fabbricati per una superficie coperta massima di m2 30,00 (altezza massima di metri 2,50), le cui caratteristiche edificatorie vengono individuate nel rispetto del tessuto architettonico esistente, nonché nell'impiego di materiali omogenei con quelli degli edifici cui afferiscono e/o sono limitrofi; la Commissione Edilizia potrà indicare

particolari materiali costruttivi;

- d) sono consentiti modesti ampliamenti nella misura non superiore al 20% della superficie utile esistente per gli interventi (esclusi i casi di cui al punto b) atti a migliorare le condizioni igienico-sanitarie e distributive dell'edificio; fermo restando che sono comunque consentiti 25 m² di superficie coperta per unità abitativa anche se eccedono tale percentuale, come da art. 33 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni;
- e) nel rispetto dei materiali caratteristici della tipologia architettonica del Centro Abitato ed in particolare delle adiacenze e confrontanze, sono ammessi interventi di copertura di eventuali terrazze od attici con conformazione "a giorno" (logge e/o porticati);
- f) interventi di ristrutturazione ed ampliamento in unica soluzione vengono concessi agli edifici ospitanti attività produttive, artigianali, commerciali ed attrezzature turistico-alberghiere ammesse dalla normativa generale per le aree residenziali ai sensi dell'art. 33 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni:
 - per attività produttive compatibili con la residenza inserite nelle aree residenziali, è concesso l'ampliamento fino al raggiungimento di una superficie coperta pari al 50% della superficie di proprietà interessata dall'edificazione;
 - per attività artigianali e commerciali sono ammessi ampliamenti in misura non superiore al 40% della superficie di calpestio con un massimo di 200 m²; in ogni caso il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà interessata dall'edificazione;
 - per attrezzature di tipo turistico-alberghiero sono previsti ampliamenti in misura non superiore al 40% della superficie di calpestio e comunque non superiore a m² 500 purchè il rapporto di copertura non ecceda il 30% dell'area interessata all'edificazione;

in tutti i casi non sono ammessi accorpamenti di terreno non adiacenti e gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle distanze dai confini, dalle strade, dai fabbricati latitanti e delle altezze previste nella normativa delle aree residenziali libere;

dovranno altresì essere rispettati gli standards urbanistici previsti dall'art. 17 delle presenti N.T.A. e le caratteristiche edificatorie delle aree residenziali;

- g) interventi di nuova edificazione a scopo residenziale o per altre destinazioni ammesse dalle norme generali per le aree residenziali sono ammessi solo nelle aree di completamento individuate sulle Tavole di Piano Regolatore; l'operatività in tali aree sarà possibile mediante la Concessione singola. Gli interventi di cui sopra dovranno avvenire rispettando le seguenti condizioni:

- 1) sia mantenuto il numero dei piani esistenti, fatte salve le situazioni, per le quali risulta impossibile realizzare,

mediante espansione orizzontale dell'edificio, l'ampliamento di cui al punto d) del primo comma del presente articolo per mancanza di superficie libera effettivamente disponibile all'edificazione; esclusivamente a questi casi è concessa la possibilità di incremento di un piano limitatamente al perseguimento dell'ampliamento nei termini di cui al citato punto d); per le nuove costruzioni l'altezza massima consentita è di 8,00 m pari a 2 piani fuori terra;

- 2) siano mantenute le altezze esistenti (è ammessa una tolleranza di 100 cm in più o in meno solo nel caso di allineamenti dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici adiacenti o per la modifica delle quote di imposta minime degli orizzontamenti dei piani stabilita dall'art. 49 delle presenti Norme);
- 3) siano rispettate le tipologie e caratteristiche edificatorie;
- 4) siano mantenute le cortine o gli allineamenti esistenti; eventuali rettifiche o arretramenti potranno essere imposti dall'Amministrazione Comunale per rettifiche della rete viaria; nella ricostruzione, in caso di edifici a cortina, non dovranno essere lasciati frontespizi né laterali né sulle fronti;
- 5) siano rispettate le seguenti distanze:
 - distanze dai confini metri lineari 5,00 o
costruzione a cortina
 - distanze dai fabbricati
latistanti metri lineari 10,00 o
costruzione a cortina
 - distanze dai fili stradali
per le costruzioni isolate metri lineari 6,00;nelle cortine esistenti è consentita la costruzione a filo di eventuali spazi pubblici;
- 6) le aree asservite agli edifici vanno sistemate a giardino, orto o lastricato e comunque non devono servire all'accumulo di materiali o rottami a cielo aperto.

* Nelle aree contraddistinte in cartografia con il simbolo "A" si prevede la riduzione della distanza da ciglio stradale a mt 5,00. (rif. V.P.1)

Per il fabbricato in mappa al Foglio 2 mappale n. 547 viene consentito l'aumento di volume pari al 20% a mt. 3.00 dal confine stradale, ritenendo che tale situazione sia equiparabile a quella di costruzione a cortina.

Il permesso di costruire dovrà essere assoggettato ad atto di impegno (atto unilaterale d'obbligo) nel quale la ditta proponente dichiara espressamente di assumere l'impegno a cedere gratuitamente i lotti indicati nella planimetria riportata nel punto C al Foglio 2 mappale 547/parte e 322/parte, oltre all'onere delle spese catastali relative al frazionamento dei mappali.

(rif. V.P.18)

Prescrizione Puntuale PP1: Nell'area situata in Via San Rocco individuata in cartografia con la sigla "PP1", censita a Catasto Terreni al Foglio 7 Particelle 644, 646 e 261, per l'edificio esistente è ammesso un ampliamento di mc. 500 con destinazione ad attività commerciale e di somministrazione alimenti e bevande. L'ampliamento è consentito in deroga al limite del 40% della superficie di calpestio esistente, previsto al comma 1, punto f), terza alinea, con altezza massima di m. 8,00 e n. 2 piani fuori terra; l'ampliamento deve rispettare il filo di fabbricazione dell'edificio esistente verso la SP 32. L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato che dovrà garantire la dotazione a standard urbanistici prevista dall'art. 17, riferita al fabbisogno pregresso ed insorgente, mediante assoggettamento ad uso pubblico di parcheggi da reperirsi nelle particelle catastali sopra citate o nelle immediate vicinanze. Inoltre nelle stesse particelle dovrà essere realizzata un'area a verde attrezzato, non rientrante nella dotazione di cui sopra, privata ma assoggettata ad uso pubblico, con superficie di almeno mq. 30. Data la vicinanza del distributore di carburanti, si dovrà porre particolare attenzione ai flussi di traffico in ingresso/uscita dall'area, per cui in sede di permesso di costruire convenzionato dovrà essere dimostrata l'organizzazione funzionale dei parcheggi e delle aree di manovra. (rif. V.P.22).

Prescrizione Puntuale PP2: Nell'area situata in Via della Fontana individuata in cartografia con la sigla "PP2", per l'edificio residenziale esistente, censito a Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella 54 sub. 8-9-10-11-23-24, è consentita la costruzione di una tettoia addossata allo stesso, con superficie coperta massima di mq. 60 e altezza massima uguale alla linea di gronda del tetto dell'edificio; inoltre è consentita la costruzione di un basso fabbricato con superficie coperta massima di mq. 40 e altezza massima di metri 2,50. Per entrambi gli interventi la superficie coperta è da considerarsi aggiuntiva a quella esistente all'atto di approvazione della Variante parziale 22 e senza possibilità di trasformazione in residenza. (rif. V.P.22).

Prescrizione Puntuale PP4: Nell'area situata in Via San Lorenzo individuata in cartografia con la sigla "PP4", censita a Catasto Terreni al Foglio 3 Particella 523, per l'edificio residenziale esistente è consentita la costruzione di un basso fabbricato adiacente allo stesso, ad uso deposito automezzi ed attrezzature agricole, senza possibilità di trasformazione in residenza, con superficie coperta massima di mq. 40, in aggiunta alla superficie coperta ammessa all'atto di approvazione della Variante parziale 22, altezza massima di metri 2,50. (rif. V.P.22).

- ART. 23 - Operatività nelle aree di nuovo impianto e/o di espansione.

Le aree di nuovo impianto (aree di espansione) sono suddivise dal P.R.G.C. in base al tipo di intervento consentito, in tre tipologie, e cioè:

- a) aree attuate con Concessione singola
- b) aree attuate con Concessione singola convenzionata
- c) aree attuate con vincolo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)

In tali aree l'edificazione è soggetta al rispetto dei parametri urbanistici di cui alle rispettive Tabelle di Zona, differenziate in base agli indici di edificabilità territoriale e/o fondiaria con cui le stesse sono individuate nella cartografia di Piano Regolatore.

Per l'area di espansione sita a Sud- Est del nucleo storico l'operatività può avvenire per lotti singoli, ma subordinatamente a stipula di convenzione con il Comune in cui l'avente titolo alla concessione si impegna a dismettere a titolo gratuito lo spazio sufficiente a consentire l'ampliamento della antistante strada Comunale Via Roma fino al raggiungimento di una larghezza di m 6,00 di sede stradale, più marciapiedi privati di uso pubblico. La superficie dell'area da dismettere può essere conteggiata ai fini della determinazione della volumetria edificabile, ma non della superficie coperta edificabile.

Per le prescrizioni geologico-tecniche si fa riferimento a quanto espresso sulla relazione allegata a firma del Geologo Dott. Orlando COSTAGLI.

Nell'area di nuova espansione a completamento del centro abitato in Loc. C.na Rossi Sottani la distanza minima dalla strada provinciale Alba - Rodello dovrà essere variabile tra 10 mt. e 20 mt. (superiore ai 6 mt. previsti dalla tabella n°7) secondo l'indicazione individuata nella Tavola N. 3/V con la linea di intersezione A - B tra il limite prefissato di 10 mt. e la fascia di rispetto stradale di 20 mt. in zona agricola.

Per accedere a tale area dovranno essere utilizzati gli accessi esistenti, salvo nuovi accessi approvati preventivamente dall'Ente interessato (Provincia di Cuneo).

Eventuali piantumazioni inserite nell'area individuata a verde privato inserita tra l'asse stradale e la nuova area summenzionata dovranno rispettare la distanza pari al ribaltamento dell'altezza aumentato di 1 mt. (rif. V.P.7).

Var. Parz. N. 17

Nell'ex ambito di P.E.C. in Loc. Valgaia gli interventi edilizi ancora da realizzare saranno autorizzati con Permesso di Costruire singolo o convenzionato con atto unilaterale d'obbligo (a discrezione dell'amministrazione comunale, per muri di recinzione, allacciamenti al metano ecc.).

- ART. 24 - Edifici di interesse turistico.

Nell'ambito del territorio comunale gli edifici rurali abbandonati, o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, possono essere oggetto di trasformazione d'uso secondo i disposti del seguente articolo. Per tali edifici sono consentiti interventi di restauro e ristrutturazione edilizia secondo quanto stabilito dagli artt. 36 e 37 delle presenti Norme, oltre che gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e la trasformazione della loro destinazione d'uso in:

- residenza civile
- ristoranti tipici
- attività agrituristiche
- attività socio-culturali o sportivo-ricreative, quali musei di attrezzi agricoli e/o folclore locale, biblioteche, sedi di circoli culturali o sportivi, palestre, bocciofile, con espressa esclusione di attività che determinino un grande afflusso di utenti quali sale da ballo, ecc.

Per attività agri-turistiche si intendono le attività disciplinate dalla Legge 05.12.1977, n. 730 e dalle Leggi Regionali 31.7.1984, n. 35 e 15.4.1985, n.31, in base alla quale i requisiti richiesti all'imprenditore agricolo sono:

- a) dare stagionalmente ospitalità
- b) somministrare, per la consumazione sul posto, pasti e bevande, costituiti da prodotti propri
- c) organizzare attività ricreative o culturali nell'ambito dell'azienda.

Sono altresì consentiti ampliamenti del volume residenziale preesistente utilizzando la volumetria degli edifici destinati a strutture tecniche al servizio dell'agricoltura quando tali strutture si integrino con l'edificio o con il complesso degli edifici preesistenti, individuando una tipologia architettonica ben definita e caratterizzante l'edificio oggetto di intervento purché l'edificio in questione, non necessariamente adiacente ad altro edificio, risulti effettivamente ed armonicamente inserito per valori stilistico-architettonici e di ubicazione plano-volumetrica nel tessuto preesistente, sia esso rappresentato da un singolo edificio o sia esso rappresentato dall'insieme di edifici costituenti un singolo insediamento, ovvero un nucleo, ovvero ancora una borgata rurale; nel caso di edifici isolati è consentita la trasformazione d'uso di strutture tecniche abbandonate e non più necessarie all'agricoltura esclusivamente e tassativamente nel caso di comprovato utilizzo per scopi agricoli per un periodo temporale pari ad almeno venti anni e sempre che rispondano per conformazione, caratteristiche architettoniche e materiali impiegati ai valori tradizionali del territorio. (rif. interpretazione autentica approvata con D.C.C. 14/1999)

La trasformazione potrà effettuarsi con esclusione delle tettoie ed altre strutture aperte.

- ART. 25 - Aree destinate ad impianti produttivi.

- 1) Area a destinazione mista residenziale-produttiva per l'insediamento di impianti produttivi compatibili con la residenza con obbligo di P.E.C. (Località Betlemme).

Gli interventi in tale area sono subordinati alla approvazione di uno o al massimo due distinti Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.).

L'area in oggetto è destinata prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale; in essa sono ammessi i seguenti interventi in subordine all'art. 26 quarto comma della L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni:

- a) costruzione di laboratori artigianali
- b) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso
- c) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi
- d) costruzione di una sola unità abitativa per ciascun insediamento, strettamente connessa ad esso per il titolare o per il personale di sorveglianza con superficie abitabile netta non superiore a 120 m²
- e) costruzione di impianti commerciali, con esclusione di minimercati, supermercati, ipermercati, grandi magazzini, centri commerciali ed attività commerciali non contingentate.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10.05.1976, n. 319, "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento". E' assolutamente vietata l'installazione di insediamenti di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità ed igiene. La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere della U.S.S.L. competente.

Le caratteristiche edificatorie dell'area sono:

- | | |
|---|---|
| - rapporto di copertura | 30% di ciascun lotto |
| - numero di piani fuori terra | 2 |
| - distanze da confini | 5,00 metri lineari |
| - distanze dai fabbricati latistanti | 10,00 metri lineari |
| - distanza da strade pubbliche esterne | 10,00 metri lineari |
| - altezza massima | 8,00 metri lineari
salvo infrastrutture tecnologiche di maggiore altezza
imposta da particolari esigenze specifiche della azienda |
| - aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, ad uso parcheggio pubblico e verde pubblico, centro-servizi ed | 20% della superficie territoriale |

attrezzature varie od al servizio
dell'intera area

*E' ammessa la monetizzazione fino
al 50% di tale superficie (pari al
10% della superficie territoriale)
(rif. V.P.3)

- | | |
|---|---|
| - larghezza minima strade interne | 6,00 metri lineari più
marciapiede (larghezza
minima 1,30 metri
lineari) |
| - piantumazione di alberi di alto
fusto per attenuazione impatto
ambientale costruzioni | n. 1 albero ogni 50
metri quadrati di
superficie del lotto. |

La superficie coperta massima realizzabile per ogni intervento,
compresa l'abitazione, è pari a 600 m2.

Nell'area in oggetto si intende esclusa la possibilità di
realizzazione di edifici interamente prefabbricati, in
particolare nella conformazione del capannone con tetto piano
e/o pseudopiano; è invece possibile utilizzare qualche
componente prefabbricato, che si renda necessario alle
costruzioni previste nell'area, su un'impostazione tipologica
di tipo tradizionale.

Ai fini del rilascio della Concessione per l'edificazione, il
o i proprietari sono tenuti a convenire con il Comune la
definizione del tipo di impianto di smaltimento di rifiuti
solidi e/o liquidi, nonché la localizzazione, e le dimensioni
in rapporto alle caratteristiche dell'insediamento produttivo.
Nel caso di insediamenti commerciali, l'area di proprietà libera
dall'insediamento dovrà essere sistemata secondo i seguenti
criteri:

- | | |
|--|--|
| - dotazione di attrezzature di
servizio ad uso parcheggio e
verde pubblico | 100 m2 ogni 100 m2
di superficie lorda
di pavimento dei
piani, con un minimo
del 50% di superficie
ad uso parcheggio
pubblico. |
|--|--|

- 2) Aree destinate ad insediamenti produttivi di nuovo impianto
con obbligo di P.E.C.

Gli interventi in tali aree sono subordinati alla approvazione
di un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.). Sono destinate
prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo
artigianale o di piccola industria (fino a 50 dipendenti); in
esse sono ammessi i seguenti interventi in subordine all'art. 26
quarto comma, della L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche
ed integrazioni:

- a) costruzione di laboratori artigianali

- b) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso
- c) costruzione di uffici o di servizi annessi agli impianti produttivi
- d) costruzione di una sola unità abitativa per ogni insediamento, strettamente connessa ad esso per il titolare o per il personale di sorveglianza con superficie abitabile netta non superiore a 120 m²
- e) costruzione di impianti commerciali, con esclusione di minimercati, supermercati, ipermercati, grandi magazzini, centri commerciali ed attività commerciali non contingentate.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10.05.1976, n. 319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento". E' vietata l'installazione di insediamenti di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica utilità ed igiene. La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere della U.S.S.L. competente.

Nel caso di insediamenti commerciali, l'area di proprietà libera dall'insediamento dovrà essere sistemata secondo i seguenti criteri:

- | | |
|--|--|
| - dotazione di attrezzature di servizio ad uso parcheggio e verde pubblico | 100 m ² ogni 100 m ² di superficie lorda di pavimento dei piani, con un minimo del 50% di superficie ad uso parcheggio pubblico. |
|--|--|

Le caratteristiche edificatorie dell'area sono:

- | | |
|--|---|
| - rapporto di copertura | 40% |
| - numero di piani fuori terra | 2 |
| - distanze da confini | 5,00 metri lineari |
| - distanze dai fabbricati latitanti | 10,00 metri lineari |
| - distanza da strade pubbliche esterne | 10,00 metri lineari |
| - altezza massima | 10,00 metri lineari salvo infrastrutture tecnologiche di maggiore altezza imposta da particolari esigenze specifiche della azienda. |
| - strade interne - larghezza | 8,50 metri lineari compreso marciapiede |
| - piste pedonali o ciclabili | 1,50 metri lineari |
| - aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, ad uso parcheggio pubblico, centro-servizi ed attrezzature varie al servizio dell'intera area | 20% della superficie territoriale |

Per gli insediamenti commerciali ci si dovrà attenere alle

disposizioni contenute nel secondo comma dell'art. 21 della L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni:

- aree destinate ad attrezzature di servizio ad uso parcheggio e verde pubblico 100 m2 ogni 100 m2 di superficie lorda di pavimento dei piani, con una dotazione non inferiore al 50% di superficie ad uso parcheggio pubblico.

3) Impianti artigianali, commerciali e produttivi esistenti ed ubicati in aree improprie.

Negli impianti localizzati in aree improprie, sono consentiti interventi edilizi diretti per opere di straordinaria ed ordinaria manutenzione e ristrutturazione dell'esistente, nonché interventi di ampliamento ma con il limite del 50% della superficie di calpestio esistente fino ad un massimo di 200 m2, in una unica soluzione e nel rispetto delle caratteristiche edificatorie e dei parametri delle aree artigianali di cui al paragrafo 2 del presente articolo.

Ove non fosse preesistente è ammessa l'utilizzazione di parte dell'ampliamento per ricavare una unità abitativa per il titolare o per il personale di superficie utile netta massima di m2 120. Agli impianti isolati, ubicati in aree improprie e non contrassegnati in cartografia, non è concesso aumento alcuno, ne' unità abitative a servizio, ma solo interventi di manutenzione e ristrutturazione e cambiamenti di destinazione d'uso nel rispetto, per questi due ultimi interventi, di norme e parametri che regolano gli impianti con le norme generali che regolano l'attività della zona in cui sorgono. Gli impianti esistenti ubicati in aree improprie sono localizzati in cartografia.

4) Nelle aree individuate con la variante parziale n. 4 ubicate il Loc. Vaj e C.na Rossi sot. sono consentiti interventi di ampliamento dei fabbricati produttivi ubicati nelle adiacenti aree, o nuovi fabbricati nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura: 40%
- distanza dai confini: 5 mt. (o costruzioni in aderenza a quelle già esistenti site in area impropria)
- distanza da fabbricati: 10 mt.
- distanza dal ciglio stradale: 10 mt.
- altezza massima: 8 mt.

Sono ammessi interventi ad esclusiva destinazione artigianale o piccola industria, con alloggio per custode fino a 120 mq netti. Per l'area in Loc. C.na Rossi sottani, sita nei pressi del Rio Rodello che in tale tratto risulta arginato, si prescrive una distanza dalla sponda sinistra orografica di mt. lineari 12,50 dal piede esterno dell'argine maestro come previsto dall'art. 30 delle N.T.A. (rif. V.P.4 - V.P.18)

5) Nell'area individuata con la variante parziale n. 6 ubicata in Loc. Vaj, di superficie complessiva mq. 3001,78, sono ammessi interventi contemplanti la parziale o completa demolizione dei fabbricati esistenti (di superficie pari a mq. 585) e la ricostruzione di nuovi fabbricati ad uso artigianale, produttivi, commerciale o piccola industria (fino a 50 dipendenti).

In essa sono ammessi i seguenti interventi in subordine all'art. 26 quarto comma della L.R. 05/12/1997, n.56 e successive modifiche ed integrazioni:

- a) costruzione di laboratori artigianali;
- b) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso per attività artigianali o commerciali o produttive;
- c) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi, artigianali o commerciali;
- d) costruzione di una sola unità abitativa per ciascun insediamento, strettamente connessa ad esso per il titolare o per il personale di servizio di sorveglianza con superficie abitabile netta non superiore a 120 m;
- e) costruzione di impianti commerciali.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10.05.1976, n. 319, "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento". E' assolutamente vietata l'installazione di insediamenti di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità ed igiene. La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere della U.S.S.L. competente.

Le caratteristiche edificatorie dell'area sono quelle indicate nel comma n.5 precedente.

La superficie coperta massima realizzabile per ogni intervento, compresa l'abitazione, è pari a mq. 600.

Non verrà conteggiato nel calcolo della superficie edificabile secondo il rapporto di copertura ammesso dal comma quinto (40%) la superficie dell'abitazione qualora questa sia posta al secondo piano di fabbricati aventi due piani fuori terra.

Nell'area in oggetto si intende esclusa la possibilità di realizzazione di edifici interamente prefabbricati, in particolare nella conformazione del capannone con tetto piano e/o pseudopiano; è invece possibile utilizzare qualche componente prefabbricato, che si renda necessario alle costruzioni previste nell'area, su un'impostazione tipologica di tipo tradizionale.

Ai fini del rilascio della Concessione per l'edificazione, il o i proprietari sono tenuti a convenire con il Comune la definizione del tipo di impianto di smaltimento di rifiuti solidi e/o liquidi, nonché la localizzazione, e le dimensioni in rapporto alle caratteristiche dell'insediamento produttivo.

Nel caso di insediamenti commerciali, l'area di proprietà libera dall'insediamento dovrà essere sistemata secondo i seguenti criteri:

- | | |
|--|--|
| - dotazione di attrezzature di servizio ad uso parcheggio e verde pubblico | 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dei piani, con un minimo del 50% di superficie ad uso parcheggio pubblico. |
|--|--|

(rif. V.P.8)

6) Nell'area individuata con la variante parziale n. 10 ubicata in Loc. Caramelli, di superficie complessiva mq. 5526, sono ammessi interventi contemplanti la completa demolizione dei fabbricati esistenti (di superficie pari a mq. 1556,50) e la ricostruzione di nuovi fabbricati ad uso artigianale, produttivi, commerciale o piccola industria.

E' possibile procedere all'edificazione mediante concessione singola previo stipula di atto di impegno unilaterale ai sensi del comma 5 art. 49 L.R. 56/77, nella quale verranno definite le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie. In essa sono ammessi i seguenti interventi in subordine all'art. 26 quarto comma della L.R. 05/12/1997, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni:

- a) costruzione di laboratori artigianali;
- b) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso per attività artigianali o commerciali o produttive;
- c) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi, artigianali o commerciali;
- d) costruzione di una sola unità abitativa per ciascun insediamento, strettamente connessa ad esso per il titolare o per il personale di servizio di sorveglianza con superficie abitabile netta non superiore a 120 m:
- e) costruzione di impianti commerciali.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10.05.1976, n. 319, "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento". E' assolutamente vietata l'installazione di insediamenti di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità ed igiene. La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere della U.S.S.L. competente.

Le caratteristiche edificatorie dell'area sono quelle indicate nel comma n.5 precedente.

La superficie coperta massima realizzabile per ogni singolo intervento, compresa l'abitazione, è pari a mq. 300.

Non verrà conteggiato nel calcolo della superficie edificabile secondo il rapporto di copertura ammesso dal comma quinto (40%) la superficie dell'abitazione qualora questa sia posta al secondo piano di fabbricati aventi due piani fuori terra (limite massimo ammissibile).

Nell'area in oggetto si intende esclusa la possibilità di realizzazione di edifici interamente prefabbricati, in particolare nella conformazione del capannone con tetto piano e/o pseudopiano; è invece possibile utilizzare qualche

componente prefabbricato, che si renda necessario alle costruzioni previste nell'area, su un'impostazione tipologica di tipo tradizionale.

Ai fini del rilascio della Concessione per l'edificazione, il o i proprietari sono tenuti a convenire con il Comune la definizione del tipo di impianto di smaltimento di rifiuti solidi e/o liquidi, nonché la localizzazione, e le dimensioni in rapporto alle caratteristiche dell'insediamento produttivo.

Nel caso di insediamenti commerciali, l'area di proprietà libera dall'insediamento dovrà essere sistemata secondo i seguenti criteri:

- | | |
|--|--|
| - dotazione di attrezzature di servizio ad uso parcheggio e verde pubblico | 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dei piani, con un minimo del 50% di superficie ad uso parcheggio pubblico. |
|--|--|

(rif. V.P.10)

Nelle aree artigianali e produttive individuate con obbligo di P.E.C., l'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo potrà avvenire mediante stralci funzionali successivi di superficie pari ad almeno il 30% dell'area perimetrata e comunque con un minimo pari a 4000 mq, nonché a condizione che tutte le opere previste e necessarie per l'urbanizzazione dello stralcio proposto siano connesse, senza soluzioni di continuità, con le infrastrutture pubbliche esistenti e non precludano la possibilità di connessione per l'urbanizzazione degli stralci successivi.

(rif. V.P.14)

7) Nell'area individuata con la variante parziale 10 ubicata in Loc. Caramelli, di superficie complessiva mq 5.526 sono ammessi interventi contemplanti la completa demolizione dei fabbricati esistenti (di superficie pari a mq 1.556,50) e la ricostruzione di nuovi fabbricati ad uso artigianale, produttivi, commerciale o piccola industria.

E' possibile procedere all'edificazione mediante concessione singola previo stipula di atto di impegno unilaterale ai sensi del comma 5 art. 49 L.R. 56/77, nella quale verranno definite le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie. In essa sono ammessi i seguenti interventi in subordine all'art. 26 quarto comma della L.R. 05/12/1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni:

- a) costruzione di laboratori artigianali;
- b) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso per attività artigianali o commerciali o produttive;
- c) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi, artigianali o commerciali;
- d) costruzione di una sola unità abitativa per ciascun insediamento, strettamente connessa ad esso per il titolare o per il personale di servizio di sorveglianza con superficie

abitabile netta non superiore a 120 m²;

e) costruzione di impianti commerciali.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10.05.1976, n. 319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento". E' assolutamente vietata l'installazione di insediamenti di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità ed igiene. La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere della U.S.S.L. competente.

Le caratteristiche edificatorie dell'area sono quelle indicate nel comma n. 5 precedente.

La superficie coperta massima realizzabile per ogni intervento è quella riportata nella seguente tabella.

Sup. sub-ambito D 870 mq	Sup. copribile Sub-ambito D 252 mq
Sup. sub-ambito A 2.095 mq	Sup. copribile Sub-ambito A 606 mq
Sup. sub-ambito B 710 mq	Sup. copribile Sub-ambito B 206 mq
Sup. sub-ambito C 860 mq	Sup. copribile Sub-ambito C 249 mq
Sup. sub-ambito E 991 mq	Sup. copribile Sub-ambito E 287 mq

La superficie dell'abitazione non verrà conteggiata nel calcolo della superficie edificabile, qualora questa sia posta al secondo piano di fabbricati aventi due piani fuori terra (limite massimo ammissibile). Nell'area in oggetto si intende esclusa la possibilità di realizzazione di edifici interamente prefabbricati, in particolare nella conformazione del capannone con tetto piano e/o pseudopiano; è invece possibile utilizzare qualche componente prefabbricato, che si renda necessario alle costruzioni previste nell'area, su un'impostazione tipologica di tipo tradizionale.

Ai fini del rilascio della Concessione per l'edificazione, il o i proprietari sono tenuti a convenire con il Comune la definizione del tipo di impianto di smaltimento rifiuti solidi e/o liquidi, nonché la localizzazione e le dimensioni in rapporto alle caratteristiche dell'insediamento produttivo.

Nel caso di insediamenti commerciali, l'area di proprietà libera dall'insediamento dovrà essere sistemata secondo i seguenti criteri:

- dotazione di attrezzature di servizio ad uso parcheggio e verde pubblico

100 m² ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento dei piani, con un minimo del 50% di

superficie ad uso
parcheggio pubblico.

La sagoma delle nuove costruzioni dovrà essere contenuta entro un limite atto a consentire la leggibilità della trama visuale del versante collinare. Gli edifici dovranno garantire un elevato standard di qualità ambientale evitando il ricorso ad elementi dimensionali, materici, cromatici e formali che possano esaltare gli aspetti di attrazione della visuale.

La progettazione degli interventi dovrà essere predisposta ponendo particolare attenzione ai contenuti, per quanto applicabili al sito in questione, delle linee guida adottate dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 30-13616 del 22/03/2010 "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale".

E' fatto obbligo di attenersi, in sede di progettazione e costruzione degli edifici di nuova realizzazione, alle prescrizioni finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili di cui ai provvedimenti attuativi della L.R. 13/2007 approvati dalla Giunta Regionale, prediligendo costruzioni in elevata classe energetica (A, B).

Dovranno essere utilizzate, per le aree esterne, lampade ad alta efficienza al fine di limitare la dispersione del flusso luminoso.

Dovranno essere individuate soluzioni progettuali finalizzate a limitare al minimo gli impatti determinanti processi di degrado del suolo quali erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e della materia organica.

Per la progettazione delle aree verdi si prescrive, oltre alla minor interferenza possibile con la vegetazione arborea attualmente presente, l'impiego di specie autoctone arbustive e arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo l'utilizzo di specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna.

Dovranno essere realizzate quinte alberate di separazione rispetto alle preesistenti abitazioni della località Caramelli e ridotte al minimo indispensabile le pareti finestrate verso tali abitazioni.

Eventuali ampie superfici vetrate o trasparenti degli edifici di nuova realizzazione dovranno essere realizzate con materiali opachi, satinati o idoneamente serigrafati, evitando materiali riflettenti o totalmente trasparenti, in modo da risultare visibili all'avifauna ed evitare collisioni.

L'intervento di demolizione dell'edificio esistente dovrà essere realizzato ponendo la massima attenzione alla possibile presenza di sostanze inquinanti o pericolose da gestire secondo le normative vigenti.

Dovrà essere verificata con i competenti uffici provinciali la fattibilità e l'opportunità di rivedere l'accesso esistente sulla S.P. 32.

L'impianto di smaltimento dei reflui dovrà prevedere reti distinte per le acque nere e per quelle meteoriche.

In sede di progettazione delle nuove costruzioni dovrà essere prodotta specifica valutazione di impatto acustico ai sensi della D.G.R. 2 febbraio 2004, n. 9-11616.

Dovranno essere preservate le attività di uso della risorsa idrica in essere e la funzionalità della vicina stazione pluviometrica appartenente alla rete della Direzione Regionale Servizi Tecnici di Prevenzione di proprietà di Arpa Piemonte.

(rif. V.P.21)

- ART. 26 - Aree destinate ad uso agricolo.

Nelle aree destinate ad attività agricole, ai sensi della L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, obbiettivo prioritario è il potenziamento ed il miglioramento della conduzione dei fondi favorendo l'utilizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo e la tutela e l'efficienza delle unità produttive tenuto conto della fertilità dei terreni, dell'irrigazione, con lo scopo di salvaguardare all'uso agricolo i terreni più fertili del territorio comunale.

Nelle aree agricole sono pertanto consentiti i seguenti interventi:

- a) restauro, risanamento e ristrutturazione oltre alla normale manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo;
- c) ampliamento delle residenze agricole tramite il recupero dei rustici esistenti, o di parte di strutture tecniche al servizio dell'agricoltura, quando tali strutture si integrino nel complesso dell'edificio individuando una tipologia architettonica ben definita e caratterizzante l'edificio stesso nel rispetto di quanto precisato nel precedente art. 15 punto 3;
- d) costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini per deposito attrezzature e derrate agricole necessarie al potenziamento ed all'ammodernamento delle aziende agricole;
- e) costruzione di edifici ad uso ricovero attrezzi agricoli in aperta campagna con i seguenti limiti:
 - n. 1 costruzione per azienda agricola purché disponga di una superficie minima di terreno coltivato pari ad almeno 1 Ha
 - superficie coperta massima 15 m²
 - altezza massima metri lineari 2,50;
- f) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole e loro

- utilizzazione per scopi agri-turistici, secondo quanto definito dall'art. 24 delle presenti norme;
- g) ampliamento massimo del 20% della superficie utile per ogni edificio ad uso abitazione da rilasciarsi in una unica soluzione ove non sia possibile l'ampliamento previsto alla lettera c del presente articolo, fermo restando che sono comunque consentiti 25 m² di superficie coperta per ogni unità abitativa anche se eccedono tale percentuale; è altresì comunque consentita la costruzione di bassi fabbricati accessori con il limite di m² 50 da destinare ad autorimesse, legnaia, e ricovero attrezzi, le cui caratteristiche edificatorie vengono individuate nel rispetto del tessuto architettonico esistente, nonché nell'impiego di materiali, omogenei con quelli degli edifici cui afferiscono e/o sono limitrofi; i valori d'ampliamento massimo consentito hanno valore "una tantum" per unità immobiliare, con effetto riferito alle superfici e quindi valevole su più piani;
 - h) costruzione di impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione degli imprenditori agricoli od associati.
 - i) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati, o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, con interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, e loro destinazione ad edifici per la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti enologici ed alimentari tipici del luogo o comunque di attività compatibili con la zona agricola, anche di tipo turistico - ricettivo, a condizione che sia verificata la presenza delle opere di urbanizzazione primaria. E' consentito l'ampliamento del volume preesistente utilizzando la volumetria degli eventuali rustici adiacenti, quando tali strutture si integrino nell'architettura del complesso. (rif. V.P.5)

Le Concessioni per l'edificazione delle residenze rurali possono essere rilasciate solamente ai soggetti di cui al terzo comma dell'art. 25 della L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Al fine di incentivare il recupero dei fabbricati agricoli esistenti, la volumetria concessa per gli interventi di nuova costruzione sarà computata nella misura di 150 m³ per ogni componente il nucleo familiare del richiedente con un minimo di 600 m³ comunque concedibile, mentre per gli interventi che prevedono la ristrutturazione e l'ampliamento di residenza già esistente ed il recupero dei rustici, portici e fienili la cubatura potrà essere computata in ragione di 180 m³ per ogni componente con un minimo di 700 m³ comunque concedibile.

Quanto sopra, fatta salva la verifica della volumetria edificabile sulla base degli indici previsti per le aree agricole

secondo le colture in atto od in progetto.

Per gli edifici esistenti, che alla data di adozione del P.R.G.C. superino la volumetria massima consentita di 150 m³/ab è consentito un ampliamento fino ad un massimo del 20% del volume residenziale esistente.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti, delle attrezzature e delle infrastrutture a supporto dell'attività agricola ed al lordo degli edifici esistenti.

E' ammessa l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui ed in comuni limitrofi, entro la distanza di 10 Km dalla sede dell'azienda.

La costruzione di nuove residenze rurali e gli ampliamenti delle residenze rurali esistenti, attuati anche con il recupero dei rustici, potranno sommare (fra esistente ed ampliamento) non più di 1500 m³ per azienda.

Il rilascio delle Concessioni per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda quanto stabilito al settimo comma dell'art. 25 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare gli indici seguenti:

- a) terreni a colture agricole o floricole specializzate: m³ 0,05 per m²;
- b) terreni a colture legnose specializzate (vigneti, frutteti): m³ 0,03 per m²;
- c) terreni a seminativo ed a prato permanente: m³ 0,02 per m²;
- d) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: m³ 0,01 per m² in misura non superiore a 5 Ha per azienda;
- e) terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di azienda silvo-pastorale: m³ 0,001 per m² per abitazioni non superiori a 500 m³ per azienda.

Per tutto quanto non è menzionato nel presente articolo si fa riferimento a quanto espresso nel dodicesimo comma e seguenti dell'art. 25 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

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

- l'abitazione deve essere connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalle dimensioni e dal numero dei conduttori dell'azienda;
- l'avente titolo della Concessione non deve disporre di altra abitazione idonea;
- l'accesso al nuovo edificio deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve già esistere idoneo od essere sistemato;
- l'immobile deve essere servito dall'illuminazione elettrica e da acquedotto, anche privato; deve essere inoltre assicurato lo smaltimento delle acque nere secondo le prescrizioni

igienico- sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti.

Nelle presenti aree non è ammessa la realizzazione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente, né di attrezzature per l'allevamento industriale ossia allevamenti con dimensioni massime superiore a quelle definite nel seguente comma.

Le dimensioni massime delle strutture per gli allevamenti autorizzabili nelle presenti aree ad uso agricolo sono fissate dalle capacità di autoapprovvigionamento di alimenti da parte delle aziende agricole singole od associate, viste le norme vigenti in fatto di allevamenti zootecnici, ai fini dello rientro delle medesime aziende nell'ambito dell'imprenditoria agricola.

E' consentita la modifica del tipo di allevamento nelle strutture già esistenti. Gli allevamenti di bestiame nelle dimensioni massime di cui sopra devono rispettare le distanze minime seguenti:

- 150 metri lineari dal Centro Abitato per allevamenti di bovini, elevati a 300 metri lineari dal Centro Abitato per allevamenti di suini, polli, conigli;
- 30 metri lineari, elevati a 50 metri lineari per gli allevamenti suinicoli da ogni fabbricato a destinazione abitativa, ridotti rispettivamente a m 20 e m 30 per l'abitazione del proprietario.

Attorno agli allevamenti di cui sopra dovrà essere predisposta un'area verde di filtro con alberi a medio ed alto fusto. Le concimaie ed i pozzi neri devono distare almeno 30 metri lineari, salvo maggiori prescrizioni di leggi o regolamenti, dalle abitazioni e non meno di 50 metri lineari dai serbatoi di acqua potabile e devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di Concessione, tenuto conto del regime dei venti e dell'ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente. Qualora i serbatoi di acqua potabile siano adiacenti o coincidenti con pozzi o sorgenti si applicano i disposti del D.P.R. 24.5.1988, n. 236. Infine oltre a quanto precedentemente specificato, viene individuata nel falsopiano posto ai piedi, lato Nord-Ovest, del crinale su cui sorge il nucleo principale del paese, un'area a salvaguardia delle colture viticole pregiate, con vincolo di inedificabilità assoluta per allevamenti di qualsivoglia genere.

E' invece consentita l'edificazione di fabbricati connessi allo svolgimento delle attività legate alla conduzione dei fondi, in particolare delle attività viti-vinicole. Per quanto attiene le colture, oltre alle colture vinicole sono altresì ammesse le altre colture tradizionali, quali nocciolo, frutteto, prato, campo, orto.

Var. Parz. N. 18

Alla ditta Boffa sita in Loc. Camorotti sul Foglio di mappa n. 1 mappali 925 - 924 - 922 - 921 - 920 - 203 - 202 - 199 - 195

- 194 - 193 - 186 - 187 viene consentito ai fini del riordino aziendale di erigere fabbricati destinati ad allevamento di bovini ad una distanza di mt. 70 dal Centro Abitato.

Il Permesso di Costruire dovrà essere corredato di atto di impegno unilaterale ai sensi L.R. 56/77 e s.m.i. nel quale la ditta proponente si impegni a dismettere i fabbricati attualmente adibiti a stalla e ritenuti non più idonei all'uso per i quali sono attualmente utilizzati, (i quali in futuro potranno essere riconvertiti in fabbricati destinati ad uso agricolo o abitativo a seconda di quanto previsto dalle vigenti leggi in materia).

Prescrizione Puntuale PP3: Nell'area situata in Via San Rocco - località C.na Pnis individuata in cartografia con la sigla "PP3", censita a Catasto Terreni al Foglio 7 Particella 547 parte, è consentito l'ampliamento dell'autorimessa esistente (costituente accessorio di un fabbricato residenziale posto in prossimità), con superficie coperta massima di mq. 80 aggiuntiva rispetto alla superficie coperta esistente all'atto di approvazione della Variante parziale 22, altezza massima pari a quella esistente, destinazione ad autorimessa/porticato senza possibilità di trasformazione in residenza. (rif. V.P.22).

Area di salvaguardia dei vigneti.

Nella cartografia di Piano è perimetrata un'area di "salvaguardia dei vigneti", all'interno della quale si applicano le seguenti prescrizioni:

- gli interventi di nuovo impianto sia di fabbricati a servizio dell'attività agricola, che di abitazioni rurali, sono ammessi unicamente se necessari alla struttura produttiva agricola e se sia dimostrato che non siano sostituibili con recuperi delle strutture esistenti. Essi sono consentiti solo se ubicati ai margini dei vigneti e/o delle aree a coltivo esistenti, e comunque senza interrompere la continuità delle superfici vitate e/o coltivate, nonché solo se sono accessibili dalla rete di strade esistente tramite brevi raccordi. In ogni caso gli interventi dovranno essere realizzati prevalentemente su aree libere da vigneti, senza ricorrere, se non in misura minima, all'espianto degli stessi;
- nelle aree agricole a vigneto per le necessarie modifiche colturali si applicheranno i disciplinari di produzione DOC/DOCG. Non sono quindi consentite le modifiche del disegno parcellare e del sesto d'impianto e sono fatti salvi solo gli interventi di lotta obbligatoria alle fitopatie e gli interventi espressamente motivati da peculiari esigenze aziendali per l'esercizio dell'attività agricola.

- ART. 27 - Area a carattere sanitario di interesse generale.

L'area a carattere sanitario individuata in cartografia, definisce, l'ambito territoriale di pertinenza ed a supporto della Casa di Cura "La Residenza".

Gli interventi possibili in tale area sono:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,

del complesso esistente e delle infrastrutture necessarie per le esigenze funzionali di carattere sanitario e per le riabilitazioni dei degenti.

E' ammesso inoltre l'ampliamento dell'attuale complesso, per miglioramenti igienico-sanitari e tecnico-funzionali, entro il limite massimo del 5% del volume esistente mediante l'adozione di uno strumento Esecutivo Convenzionato con il Comune, che preveda il rispetto dei seguenti parametri:

- | | |
|---|---|
| - altezza massima dei nuovi corpi di fabbrica | metri lineari 7,50 salvo maggiori altezze per volumi tecnici od imposti da particolari esigenze tecnologiche specifiche |
| - distanze da confini | metri lineari 20,00 |
| - distanza dalle strade | metri lineari 10,00 |
| - distanza dalle costruzioni esistenti | in aderenza o a metri lineari 10,00 dalle altre costruzioni |
| - parcheggio pubblico | metri quadrati 5,00 per ogni posto letto |
| - parcheggio privato | 1 mq/10 m3 di costruzione |

Le aree non edificate sono sottoposte a vincolo ambientale.

Nell'area individuata con la variante parziale n. 11 ubicata in Centro Abitato, sono ammessi interventi per adeguamento igienico sanitario e/o di carattere tecnico-funzionale, entro il limite massimo del 20% del volume attualmente edificato (decurtando però il limite del 5% del volume già concesso per la formazione della scala di sicurezza e di locali adiacenti).

I lavori potranno essere autorizzati con concessione singola, subordinata alla stipula di un atto di impegno unilaterale ai sensi del comma 5 art. 49 L.R. 56/77, nella quale verranno definite tutte le modalità per l'esecuzione di eventuali opere di urbanizzazione, e la verifica del rispetto degli standard previsti nelle N.T.A. (parcheggio pubblico e parcheggio privato), calcolati in funzione dei posti letto (invariati) e del volume della costruzione esistente al servizio dell'attività eseguita.

Viene escluso ogni incremento di capacità insediativa preesistente in riferimento al numero dei posti letto di degenza attuali.

(rif. V.P.11)

- Art. 27 bis - Aree con vincolo di inedificabilità a salvaguardia future espansioni.

L'individuazione in cartografia di due aree a fianco dell'area con obbligo di P.E.C. a valle della Strada Provinciale Alba-Bossolasco è intesa a salvaguardare la possibilità di prosecuzione ordinata per le future espansioni.

Su tali aree è posto pertanto vincolo di inedificabilità assoluta; all'unico fabbricato ubicato su una di esse sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- ART. 28 - Aree destinate alla viabilità.

- Fasce e distanze di rispetto

Il P.R.G.C. individua le aree destinate alla viabilità esistente ed in progetto.

Il tracciato viario o pedonale 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, ai sensi art. 26 D.P.R. 16.12.1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C., i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti comprendendo anche le banchine pedonali e le aree di arredo alberato.

Nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G.C. a protezione dei nastri e degli incroci stradali nelle aree "riservate ad attività agricola e nelle aree di tutela ambientale non sono ammessi interventi di nuova edificazione; sono unicamente ammesse destinazioni a:

- percorsi stradali e ciclabili
- piantumazione e sistemazione a verde.

~~Per i soli edifici rurali ad usi residenziali,~~ **Per gli edifici** esistenti nelle fasce di rispetto stradale al di fuori dei centri abitati, sono ammessi aumenti di volume esistente per sistemazioni igieniche e tecniche in misura non superiore al 20%: gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto dell'infrastruttura viaria da salvaguardare, **o sopraelevando, nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente. Per gli edifici esistenti all'interno dei centri abitati gli stessi aumenti di volume sono inoltre consentiti con ampliamento laterale, sempre nel rispetto del filo di fabbricazione.**

Per quanto riguarda le distanze minime da osservarsi dal confine stradale nel caso di nuove costruzioni o ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ai sensi del D.L. 30.4.1992, n. 285 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495, del D.P.R. 26.4.1993, n. 147, del D.L. 10.9.1993, n. 360, le stesse

sono quelle qui di seguito riportate.

1) Fuori dei centri abitati (area agricola):

- strade di tipo C (strade extraurbane secondarie) metri lineari 30,00
- strade di tipo F (strade locali eccetto strade vicinali)metri lineari 20,00
- strade vicinali (art. 3, comma 1, n. 52 del D.L. 30.4.1992, n. 285) di tipo Fmetri lineari 10,00

2) Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico:

- strade di tipo C (strade extraurbane secondarie)metri lineari 10,00

In corrispondenza di incroci e biforcazioni, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze stabilite al comma precedente, afferenti alle rispettive strade, ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Nelle fasce di rispetto stradali è consentito realizzare impianti di rivendita carburante ad uso veicolare.

Impianti concessi ad esclusivo titolo precario per la distribuzione di carburante potranno essere collocati ad una distanza reciproca non inferiore a metri lineari 2.000 e provvisti di un'area di parcheggio interna 5 volte superiore all'area dell'officina per quegli impianti forniti anche di servizio di auto-officina.

Nelle fasce di rispetto è ammessa l'esecuzione di recinzioni, comunque con arretramento dal ciglio della strada veicolare non inferiore a metri lineari 1,50; dai percorsi pedonali a metri lineari 0,50.

Le recinzioni verso le strade pubbliche e gli spazi pubblici devono essere "a giorno" e non superare l'altezza massima di m 2,00, compreso uno zoccolo pieno di altezza non superiore a m 0,80.

Le recinzioni dovranno essere, di massima, ubicate parallelamente all'asse della strada prospiciente. Le recinzioni che non si affacciano su strade provinciali o comunali possono essere costruite anche a muratura piena con materiali tradizionali ivi compresi i prefabbricati; su questi ultimi, e per ragioni estetiche, la Commissione Edilizia esprimerà il parere in merito al tipo prescelto, anche in rapporto a quanto specificato all'art. 13, punto g delle presenti Norme.

Comunque l'altezza delle recinzioni in muratura piena non può essere in nessun caso superiore a m 2,00 dal suolo.

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

* Nell'area individuata in cartografia con la dicitura "peso", ricadente nella fascia di rispetto stradale, è consentita la realizzazione di peso pubblico, ad una distanza minima dal ciglio stradale di metri 5,00. (rif. V.P.2)

3 - Per i fabbricati siti a margine di sole strade Com.li o Vicinali ad uso pubblico (escluse strade Prov.li), si consente, previa verifica dell'U.T.C. la sopraelevazione di fabbricati esistenti nel rispetto comunque di tutte le norme urbanistiche (in particolare altezza massima dei fabbricati e distanze da confini) e sanitarie (distanze da fabbricati già esistenti in loco).

L'U.T.C. predisporrà una relazione che la G.C. dovrà recepire con delibera, nella quale verrà specificato dopo attenta verifica, che l'ampliamento verso l'alto non costituisce ostacolo alla viabilità, anche a seguito di eventuali futuri ampliamenti della sede stradale interessata.

4 - Si consente l'esecuzione di pensiline di nuova costruzione da inserire su facciate di fabbricati esistenti siti a margine di sole strade com.li o vicinali ad uso pubblico (escluse strade Prov.li), si consente, previa verifica dell'U.T.C., purché di misure minime e situate come oggetto ad una distanza simile a quella imposta dal comma 2 per le recinzioni, e cioè a mt. lineari 1,50 dal ciglio della strada veicolare.

L'U.T.C. predisporrà una relazione che la G.C. dovrà a sua volta recepire con delibera, nella quale verrà specificato dopo attenta verifica che il manufatto proposto non costituisce ostacolo alla viabilità anche a seguito di eventuali futuri ampliamenti della sede stradale interessata.

(rif. V.P.14)

- ART. 29 - Area di rispetto del cimitero e di particolari infrastrutture tecniche.

Il P.R.G.C. individua l'area di rispetto cimiteriale in cui non è consentito alcun tipo di edificazione se non per l'ampliamento del cimitero in esecuzione di progetti a norma del paragrafo 16 del R.D. 21.12.1942, n. 1880, o per la realizzazione di attrezzature di uso pubblico delle aree destinate a parcheggio o a verde attrezzato.

Tale area, secondo quanto stabilito dal 6° comma dell'art. 27 L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, è racchiusa entro il limite individuato dalla distanza minima di rispetto dai recinti cimiteriali di metri lineari 50 sul lato Sud-Ovest e di metri lineari 150 sugli altri tre lati, così come meglio delimitato nelle tavole della cartografia di Piano. Non vi sono ammesse nuove costruzioni, né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume,

'degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, impianti sportivi attrezzati, o di colture arboree industriali.

Le fasce di rispetto per gli impianti di depurazione, per le pubbliche discariche e per le opere di presa degli acquedotti esistenti o di nuovo impianto sono stabilite nei seguenti minimi:

- impianti di depurazione: fascia di rispetto di metri lineari 100,00 ai sensi della Legge 10.05.1976, n. 319;
- pubbliche discariche: fascia di rispetto di metri lineari 100,00 per stoccaggio provvisorio di rifiuti solidi;
- pubbliche discariche: fascia di rispetto di metri lineari 200,00 per stoccaggio definitivo di rifiuti solidi;
- opere di presa degli acquedotti: fascia di rispetto di metri lineari 200,00 ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 24.05.1988, n. 236.

In tali fasce di rispetto vanno posti a dimora alberi di alto fusto ed è consentita anche la coltivazione per l'industria del legno; devono essere asservite alla proprietà degli impianti protetti.

Sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e restauro; in presenza di pubbliche discariche e stoccaggio di rifiuti non è ammesso alcun intervento.

- ART. 30 - Distanze dai fiumi, torrenti e canali.

Lungo le sponde dei fiumi, torrenti, canali e corsi d'acqua di pubblico controllo, è vietata ogni nuova edificazione oltretutto le opere di urbanizzazione per una fascia di profondità dal limite del demanio o in caso di canali privati dal limite della fascia direttamente asservita di almeno:

- metri lineari 50,00 da fiumi, torrenti, canali non arginati
- metri lineari 12,50 dal piede esterno degli argini maestri per i fiumi, torrenti e canali arginati
- metri lineari 5,00 da piccoli rii non segnalati in acque pubbliche e bealere
- metri lineari 100 per i laghi naturali ed artificiali, gli stagni e le zone umide.

Nell'ambito del Centro storico e Centro Abitato le norme non si applicano qualora sussistano adeguate opere di protezione. Nelle aree di trasformazione urbanistica adiacenti a corsi d'acqua l'edificazione di nuove strutture potrà essere ammessa a

distanze inferiori rispetto a quelle di cui al primo comma solo previa predisposizione di un'indagine geologico-tecnica che accerti la sicurezza delle aree e prescriva, se del caso, le necessarie opere di difesa, da realizzarsi prima o contestualmente all'edificazione.

Secondo l'art. 29 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. le perimetrazioni di dissesti torrentizi riportate nella cartografia di piano sostituiscono le sopraindicate fasce di rispetto.

- ART. 31 - Zone soggette a vincolo idrogeologico ed aree inedificabili o ad edificabilità condizionata.

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio. Gli indirizzi normativi fanno riferimento alla Legge Regionale 09.08.1989, n. 45: "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici. Abrogazione L. R. 12.08.1981, n. 27". Sono definite inedificabili le aree che risultino nelle condizioni di cui ai paragrafi seguenti. In particolare i vincoli insistono su:

- a) aree boscate; in tali aree, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di volume dei fabbricati esistenti;
- b) aree con movimenti franosi in atto e paleofrane ed aree con pendenza superiore al 40%; in tali aree sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Inoltre in tutte le aree individuate e definite "potenzialmente dissestabili", o "sottoposte a ruscellamento" ed "esondabili in casi di eventi di massima piena" ogni nuova edificazione e le relative opere di urbanizzazione nonché gli interventi eccedenti la manutenzione ed il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla preventiva elaborazione di indagini geologico - tecniche che accertino la presenza di rischi idrogeologici e prescrivano, a seconda dei casi, gli interventi necessari per la sistemazione idrogeologica e il contenimento, le caratteristiche delle fondazioni e delle eventuali opere di consolidamento dei versanti circostanti, ovvero le opere necessarie al fine di garantire la stabilità dei fabbricati oggetto d'intervento.

Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 09.08.1989, n. 45, nelle zone soggette a vincolo idrogeologico può essere consentita, previa autorizzazione di cui al terzo e quarto comma, l'apertura di strade che siano al servizio di attività agro-pastorali ed estrattive.

Tali strade devono essere chiuse al traffico ordinario ed avere dimensioni non eccedenti le esigenze di transito per i mezzi di servizio.

Si intendono escluse dal vincolo idrogeologico le aree di Centro storico e Centro Abitato, nonché le aree di completamento e di espansione, sia a carattere residenziale, sia a carattere produttivo.

- ART. 31/bis - Prescrizioni specifiche di natura geologica

CARTA DI SINTESI E RELATIVE CLASSI DI IDONEITA'

La *"Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica"* costituisce un elaborato previsto dalla Circolare n° 7/LAP dell'8/5/96 e rappresenta il quadro di sintesi dello studio condotto.

In generale, le specifiche tecniche prevedono la suddivisione dell'intero territorio in esame in tre classi di idoneità da applicarsi a contesti caratterizzati da condizioni di pericolosità nulla (Classe I), media (Classe II) ed elevata (Classe III).

Ciascuna classe è sottoposta a prescrizioni di ordine geologico-tecnico progressivamente più restrittive.

È opportuno sottolineare che le indicazioni o prescrizioni formulate per le classi di pericolosità geologica minore mantengono la loro validità anche in ambito di classi più penalizzate.

Nell'ambito dell'area di indagine non sussistono situazioni riconducibili alla Classe I; infatti stanti le locali caratteristiche geomorfologiche, litologiche, giaciturali ed altimetriche non è possibile individuare settori del tutto privi di elementi di pericolosità.

Nella Carta di Sintesi le porzioni di territorio riferite ad una data classe sono delimitate da un tratto grafico. Necessariamente il grado di precisione varia da punto a punto, essendo condizionato da vari fattori tra cui la scala adottata per la rappresentazione, la precisione della base topografica e, non da ultimo, la qualità del dato disponibile.

In corrispondenza del limite esiste pertanto un intorno nell'ambito del quale è possibile intervenire con analisi di maggior dettaglio, con lo scopo di affinare l'andamento del limite stesso.

In altri termini, l'appartenenza ad una data classe del settore immediatamente adiacente alla delimitazione riportata in carta può essere suscettibile di precisazione, qualora se ne ravvedesse la necessità, alla luce di specifici approfondimenti. Per quanto riguarda le prescrizioni di ordine geologico indirizzate ai fini edilizi ed urbanistici si specifica che si dovrà in ogni caso ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 11.03.88, dal D.M. 14/01/2008, dalla L.R. n. 45/89 e s.m.i..

In particolare, lo studio geologico-tecnico dovrà precisare le caratteristiche geomorfologiche, geoidrologiche e geotecniche locali, specificare le condizioni di stabilità e di potenziale

dissestabilità, valutare la ricaduta sulla destinazione urbanistica prevista e, nel caso, individuare gli indirizzi di intervento atti a mitigare le condizioni di pericolosità.

Si sottolinea inoltre che non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua principali o della rete minore mediante tubi o scatolari, anche se di ampia sezione.

Per quanto riguarda gli attraversamenti stradali dei corsi d'acqua, questi dovranno essere realizzati mediante attraversamenti/ponti la cui luce non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo a rive piene.

Per gli attraversamenti dei corsi d'acqua minori su strade secondarie, dovranno essere impiegate soluzioni che garantiscano il deflusso delle portate di piena, realizzate in modo da non determinare diversioni a monte in caso di occlusione del tratto tombinato.

CLASSE II

Settori di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitabili a livello di progetto esecutivo e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio.

Le aree ricadenti genericamente in Classe II coprono un'estensione limitata rispetto a quella dell'intero territorio comunale e comprendono quasi esclusivamente il settore sommitale delle dorsali (sottoclasse II1), nonché alcune aree esterne a tale contesto in cui il grado di acclività e/o le condizioni geomorfologiche e morfostrutturali non sono ostative all'edificazione (sottoclasse II2).

Sottoclasse II1

In tale sottoclasse si prevede che le soluzioni tecniche di mitigazione dovranno essere soprattutto indirizzate alla corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale e, in condizioni ordinarie, potranno essere limitate al singolo lotto edificatorio.

La fattibilità dei nuovi interventi edificatori dovrà essere accertata da specifiche indagini geologiche e idrogeologiche supportate da adeguate indagini geognostiche, nel rigoroso rispetto delle prescrizioni dei già richiamati D.M. 11.03.88, D.M. 14/01/2008, L.R. n. 45/89 e s.m.i..

Sottoclasse II2

Il contesto morfologico maggiormente penalizzante impone una particolare attenzione alla gestione delle acque di superficie, con particolare riferimento al recapito verso valle: quest'ultimo dovrà essere indirizzato preferibilmente verso linee di deflusso naturali preesistenti. Qualora ciò non risultasse possibile si dovrà comunque operare in modo da evitare

la concentrazione delle acque reflue.

Non è inoltre consentita la realizzazione di scavi o di riporti che modifichino in modo significativo l'andamento piano altimetrico locale. Come indicazione a carattere generale, si ritiene che tali interventi non debbano comportare riporti di spessore superiore ai 2 m.

La fattibilità dei nuovi interventi edificatori dovrà essere accertata da specifiche indagini geologiche e idrogeologiche supportate da adeguate indagini geognostiche, nel rigoroso rispetto delle prescrizioni dei già richiamati D.M. 11.03.88, D.M. 14/01/2008, L.R. n. 45/89 e s.m.i..

CLASSE III

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

La classe terza è ampiamente rappresentata nell'ambito del territorio comunale e comprende i settori in cui si sono verificati i movimenti gravitativi di vario tipo nel novembre 1994, le aree di cui esiste documentazione di eventi passati, quelli in cui il rapporto tra assetto giaciturale ed andamento topografico è compatibile con l'innescò di scivolamenti di tipo "planare", le aree a pendenza elevata suscettibili di dissesto "per colata" e le aree prossime agli alvei dei principali corsi d'acqua, soggette alla dinamica degli stessi, nonché le fasce di rispetto da questi ultimi.

La realizzazione degli interventi edilizi dovrà essere effettuata nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.M. 11.03.88, del D.M. 14/01/2008, della L.R. n. 45/89 e s.m.i., previ studi geologico-tecnici di dettaglio che valutino le condizioni di rischio e gli interventi di sistemazione necessari finalizzati alla minimizzazione della pericolosità.

Classe IIIa - Settori inedificati

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a ospitare nuovi insediamenti.

Gli edifici isolati eventualmente presenti potranno essere sottoposti ad interventi di manutenzione, di ristrutturazione, di risanamento e di ampliamento senza aumento del carico antropico. Interventi su edifici esistenti che comportano il cambio di destinazione d'uso e/o modesti incrementi del carico antropico saranno consentiti solo se rientrano in quelli previsti dalla L.R. 9/2003, con esclusione degli ambiti ricadenti in frana attiva o nei dissesti torrentizi a pericolosità molto elevata e solo a seguito di indagini

approfondite e di interventi di sistemazione di cui alla classe IIIb.

Detti interventi saranno consentiti a seguito dell'accertata fattibilità in relazione al tipo e grado di pericolosità geologica esistente.

Nuove edificazioni potranno essere autorizzate esclusivamente nell'ambito delle aziende agricole già esistenti, con esclusione degli ambiti ricadenti in frana attiva o nei dissesti torrentizi a pericolosità molto elevata e solo a seguito di indagini approfondite e di interventi di sistemazione di cui alla classe IIIb.

Tali nuovi edifici dovranno risultare strettamente connessi all'attività preesistente, non diversamente localizzabili, la loro fattibilità dovrà essere accertata da specifiche indagini geologiche e idrogeologiche supportate da adeguate indagini geognostiche.

I progetti delle opere d'interesse pubblico saranno autorizzati in sede di specifica commissione tecnica appositamente costituita, fatti salvi i pareri vincolanti delle Autorità competenti che verranno resi in ambito delle conferenze dei servizi o di conferenze di copianificazione qualora sia necessario effettuare variante urbanistica al P.R.G.

Classe IIIb - Settori edificati

Nell'ambito di tale settore sono state introdotte alcune sottoclassi allo scopo di definire con maggior cura i possibili interventi edilizi e gli interventi di sistemazione idrogeologica possibili. Riguardo a questi ultimi si tratta in genere di opere di drenaggio superficiale e profondo e/o di regimazione delle acque superficiali a seconda della tipologia dissestiva in atto o potenziale.

Sottoclasse IIIb2

Solo a seguito dell'attuazione delle opere di sistemazione idrogeologica **sarà consentito l'aumento del carico antropico.**

Le caratteristiche delle nuove edificazioni dovranno essere verificate alla luce di specifiche e dettagliate indagini di compatibilità geologica.

Si intende inoltre fornire alcune specificazioni sui tipi di interventi di sistemazione idrogeologica adeguati alle situazioni di pericolosità geologica caratterizzanti questa sottoclasse.

In particolare si sottolinea la necessità di prevedere adeguate opere per la raccolta e lo smaltimento delle acque superficiali, evitandone in tutti i modi la dispersione incontrollata lungo i

versanti. Dovranno essere quindi garantiti la manutenzione e il mantenimento di ogni linea di deflusso esistente, l'adeguamento delle sezioni insufficienti, il ripristino dei tratti occlusi o interrati e la realizzazione di nuovi tracciati in relazione ai nuovi interventi edificatori.

Sottoclasse IIIb3

Solo a seguito dell'attuazione delle opere di sistemazione idrogeologica per gli edifici esistenti **sarà consentito un modesto incremento del carico antropico.**

Con l'intento di non penalizzare le attività agricole e zootecniche, anche alla luce della recente normativa riguardante la pianificazione territoriale, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano, nell'ambito di attività esistenti è possibile la realizzazione di nuove costruzioni esclusivamente indirizzate ai fini sopradetti.

Gli edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili e la loro fattibilità dovrà essere subordinata all'esecuzione di indagini geognostiche di dettaglio indirizzate a valutarne la compatibilità geologica ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti a mitigare le condizioni di pericolosità.

Sottoclasse IIIb4

Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione idrogeologica **non sarà consentito l'aumento del carico antropico.**

Per gli edifici esistenti saranno consentiti interventi edilizi che non costituiscono incremento del carico antropico, come meglio specificati nel seguito.

Al fine di chiarire quali siano gli interventi edilizi consentiti nelle fasi antecedenti e successive alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza, nel seguito viene definito il concetto di aumento del carico antropico in accordo con gli indirizzi contenuti nella D.G.R. n. 64-7417 del 7/04/2014.

a) Per gli ambiti ricadenti nelle classi **IIIb2** e **IIIb3**, anche in assenza di interventi di sistemazione, e per quelli nella classe **IIIb4** solo a seguito di interventi di sistemazione, è consentito e non costituisce **incremento di carico antropico:**

1. utilizzare fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);
2. realizzare pertinenze di edifici esistenti;
3. realizzare interventi di adeguamento igienico funzionale con eventuali ampliamenti nei limiti definiti dal P.R.G.;
4. utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione della L.R. 21/98 qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.

b) Per gli ambiti ricadenti nelle classi **IIIb2** e **IIIb3**, a seguito di interventi di sistemazione, sono consentiti e costituiscono **modesto incremento di carico antropico:**

1. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;
2. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso non residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazioni d'uso, nella classe IIIB3 da realizzarsi solo a seguito di approfondimenti* di carattere geologico, edilizio e, se del caso, strutturale, al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti in relazione all'intensità dell'evento atteso;
3. il frazionamento di edifici senza incremento di volumetria, nella classe IIIB3 da realizzarsi solo a seguito di approfondimenti* al fine di valutare la vulnerabilità dei beni esposti;
4. gli interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiore al 20% per un massimo di 200 mc, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
5. gli interventi ammessi dall'art. 3 della L.R. 20/09.

c) Per gli ambiti ricadenti nella classe **IIIB2**, a seguito di interventi di sistemazione, sono consentiti e costituiscono **incremento di carico antropico**:

1. ogni cambio di destinazione d'uso che richieda, nel rispetto dell'art. 21 della l.r. 56/77, maggiori dotazioni di standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della variante al piano regolatore (ad esempio da magazzino a residenza) e comunque ogni cambio di destinazione verso l'uso residenziale (a meno che si rientri nei casi di cui alla precedente lettera b);
 2. qualsiasi incremento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione della variante al PRG in eccedenza rispetto a quanto concesso nel caso di modesto incremento di cui alla precedente lett. **b**;
 3. ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento igienico funzionale, di cui alla precedente lettera **a** e negli ampliamenti di cui al punto 3 di cui alla precedente lettera **b**;
 4. gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della L.R. 20/09.
- Gli interventi suddetti, applicabili su tutti gli edifici esistenti e legittimamente realizzati alla data di adozione del piano regolatore possono essere realizzati anche in modo cumulativo.

Gli approfondimenti* di cui alla precedente lettera **b** punti 2 e 3 dovranno essere favorevolmente valutati da parte dei competenti settori tecnici della Regione Piemonte entro 30 giorni dal ricevimento. In assenza di tale valutazione favorevole, si applica il silenzio-assenso. Tali approfondimenti con l'eventuale parere regionale dovranno essere recepiti dal Comune.

Poiché al momento non è possibile definire per ciascun ambito ricadente nella classe IIIB in modo univoco gli interventi di

riassetto territoriale previsti dalla Circolare P.G.R. 8/05/1996 n. 7 LAP e dalla relativa Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999 (cfr. § 7.2 e 7.10), saranno le informazioni ricavate dalle indagini e dal monitoraggio geotecnico, ove presenti, nonché da specifici studi geologico-tecnici effettuati caso per caso, che permetteranno un approfondimento oggettivo delle cause e della dinamica dei dissesti pregressi e/o potenziali, diventando strumenti propedeutici ed integrati alle opere di riassetto.

Classe IIIc - Settori edificati da trasferire

Trattasi di porzioni di territorio edificate per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente.

Come già accennato in precedenza l'abitato di Case Ferrero Sopr.e, posto sul versante corrispondente al fianco destro dell'incisione del Rio Ferreri, è stato parzialmente coinvolto in un processo di dissesto per frana con modalità di movimento miste, seppur con prevalenza di scivolamento planare. Tra i fattori predisponenti l'insorgere della frana un ruolo significativo è riconducibile all'acclività del versante e, verosimilmente, all'azione erosiva svolta dal corso d'acqua al piede dello stesso. Come conseguenza di quanto avvenuto le Case Ferrero Sopr.ne sono state dichiarate inagibili ed oggetto di ricollocamento.

FASCE DI SALVAGUARDIA DEI CORSI D'ACQUA

I riferimenti normativi sono la L.R. 5/12/77 n°56 "Tutela e uso del suolo", il R.D. 25/7/1904 n°523 e le precisazioni espresse nella circolare del P.G.R 8/10/1998 n° 14/LAP/PET.

Nell'ambito del territorio del comune di Rodello, la rete idrografica è compresa nella classe IIIa, inedificabile e ad essa sono associati dissesti torrentizi a pericolosità molto elevata EeA - EeL.

E' bene precisare che deve essere comunque adottata una fascia di rispetto assoluto con ampiezza di m 10 misurata da ciascuna sponda dei corsi d'acqua.

Tale prescrizione deve essere applicata a ciascun corso d'acqua naturale esistente nell'ambito del territorio comunale, ivi compresi i tratti di testata di impluvio non interessati da deflusso perenne.

In tale settore sarà preclusa ogni nuova edificazione nonché la realizzazione di riporti artificiali; ogni altro intervento dovrà essere valutato in modo specifico.

In merito ai corsi d'acqua ed alle linee di drenaggio in genere, si sottolinea la necessità di riservare una particolare cura alla loro manutenzione soprattutto in corrispondenza degli attraversamenti stradali o dei condizionamenti artificiali in genere.

Si ribadisce inoltre che non è ammesso in nessun caso il condizionamento delle linee di drenaggio mediante tubi o

scatolari, anche se di ampia sezione.

- ART. 31 ter - Aree del Sito UNESCO de "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe - Roero e Monferrato"

L'intero territorio comunale ricade nella Buffer Zone del Sito UNESCO de "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato" riconosciuto in data 22 giugno 2014.

Si richiamano le misure per la protezione delle Buffer Zone definite dalla D.G.R. n. 34-6436 del 30 settembre 2013 all. 2 **e le indicazioni di tutela per il Sito Unesco contenute nelle Linee guida approvate con DGR n. 26-2131 del 21/09/2015.**

Gli interventi edilizi dovranno garantire la tutela delle visuali dalla buffer zone alla core zone e viceversa.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare un alto livello qualitativo sia come inserimento nel contesto, sia come materiali da costruzione. A tal fine gli interventi edilizi che possano interferire con i suddetti obiettivi saranno assoggettati al parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

- ART. 31 quater - Misure di mitigazione e compensazione degli impatti ambientali

1. Gli interventi in progetto sono sottoposti alle misure di mitigazione e compensazione degli impatti previste nei successivi punti.

(a) **QUALITA' PAESAGGISTICA DEGLI INTERVENTI** - Nella predisposizione del progetto da presentare per l'acquisizione del permesso a costruire, si raccomanda di fare riferimento ai criteri di intervento descritti nel Regolamento Edilizio e relativi allegati e nell'elaborato "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli interventi - Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 30-13616 del 22 marzo 2010.

(b) **GESTIONE DEL TERRENO AGRARIO** - In fase di cantiere, preliminarmente alle attività di scavo, si provvederà all'asportazione dello strato di terreno agrario, al suo deposito secondo modalità tali da consentirne il mantenimento della fertilità ed al suo riutilizzo nell'ambito della sistemazione finale dell'area. Si provvederà a concordare con il Comune le modalità di riutilizzo di eventuali quantitativi in esubero dello strato di terreno agrario asportato.

(c) PERMEABILITA' DELLE AREE A PARCHEGGIO - Per contenere per quanto possibile gli apporti di acque bianche nella rete fognaria occorre massimizzare le aree esterne permeabili; si raccomanda pertanto che anche le zone a parcheggio all'aperto vengano realizzate preferibilmente con tecniche e materiali, come autobloccanti e prato armato, che non comportano aumento del livello di impermeabilizzazione del suolo.

(d) RISPARMIO E TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE - In ottemperanza delle indicazioni dell'art. 146 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 42 del Piano regionale di tutela delle acque, per contribuire al risparmio di acqua potabile, si raccomanda di prevedere la costruzione di serbatoi interrati, dotati di idonei impianti di sollevamento, per la raccolta delle acque meteoriche ed il loro utilizzo per l'irrigazione del verde pertinenziale e/o per la manutenzione ordinaria delle aree a parcheggio e cortili.

Gli interventi riguardanti le risorse idriche:

- dovranno essere coerenti con quanto previsto dalla normativa regionale vigente in merito alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile;
- non dovranno interferire con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
- non dovranno prevedere la realizzazione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde, ai sensi dell'art. 2 c. 6 della l.r. 22/1996 e s.m.i.;
- non dovranno interferire con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- in caso di nuovi prelievi, dovranno acquisire la concessione di derivazione ai sensi del DPGR 10/R e s.m.i del 29/07/2003 in funzione della destinazione d'uso della risorsa;
- in caso di stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del DPGR 10/R e s.m.i., non sarà necessario acquisire una concessione di derivazione idrica.

L'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e pertanto non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

(e) MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI - Nella realizzazione degli interventi in progetto che comportino nuovo consumo di suolo agricolo naturale si richiede di riservare una parte delle aree interessate per opere in verde, finalizzate ad incrementare la valenza ecologica del territorio in esame.

Le specie arboree e arbustive di previsto impianto dovranno appartenere alla vegetazione locale, escludendo l'impiego di specie non autoctone, e dovranno preferibilmente essere a chioma ampia e crescita veloce, al fine di favorire la presenza di

entomofauna ed avifauna.

Con l'attuazione degli interventi di sistemazione a verde si dovrà inoltre provvedere all'applicazione della D.G.R. 1-5738 del 7 ottobre 2022 in merito a quanto previsto riguardo alle specie esotiche invasive; in tal senso, ove possibile ai fini di quanto perseguito con la suddetta D.G.R., si dovrà attuare una preliminare eradicazione delle specie, eventualmente presenti nell'area di intervento, indicate negli elenchi (Black list) riportati in allegato alla citata D.G.R.

(f) QUALIFICAZIONE ENERGETICO-AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

Con la presentazione del progetto per l'acquisizione del permesso a costruire, mediante apposita relazione o nell'ambito della relazione tecnico illustrativa del progetto, il progettista è tenuto a descrivere e documentare le modalità con cui il progetto presentato corrisponde alle disposizioni nazionali e regionali in materia di rendimento energetico nell'edilizia, certificazione energetica degli edifici, impianti da fonti rinnovabili.

TITOLO IV

=====

TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

=====

- ART. 32 - Norme per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

E' fatto divieto:

- di sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, con elementi di altro materiale diverso dal preesistente;
- di sostituire le coperture in cotto con materiali di diverse caratteristiche (le coperture in cotto, ove parzialmente compromesse, andranno nel tempo ripristinate);
- di sostituire i rivestimenti esterni degli edifici in intonaco del tipo rustico tradizionale in cemento o di tipo civile, con altro tipo di rivestimento;
- di sostituire le gelosie in legno con altri tipi di elementi esterni per l'oscuramento;
- di modificare i materiali e l'estetica delle ringhiere dei balconi;
- di modificare i materiali costruttivi dei serramenti.

- ART. 33 - Tipi di intervento consentiti.

I tipi di intervento consentiti sul patrimonio edilizio esistente, sono essenzialmente i seguenti:

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

Il P.R.G.C. ha individuato nelle Tavole di Piano, nelle presenti normative e nelle Tabelle di Zona, i vari tipi di intervento consentiti e quali siano autorizzabili con Concessione diretta o tramite piani Esecutivi. Nel seguito sono descritte le operazioni e gli interventi afferenti di norma ciascuna categoria di interventi; per una più puntuale elencazione degli interventi afferenti ogni specifica categoria di interventi si rimanda alla Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27.4.1984.

In ogni caso gli edifici compresi negli elenchi di cui alle Leggi 29.06.1939, n. 1497 e 01.06.1939, n. 1089, sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo secondo le prescrizioni di cui al quarto e ottavo comma dell'art. 24 della L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

- ART. 34 - Manutenzione ordinaria.

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, di rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare in efficienza gli impianti tecnici. Esse consistono di norma nelle operazioni di tinteggiatura, di rifacimento intonaci, riparazione grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, riparazione e sostituzione degli infissi e pavimenti esterni ed interni, riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione ex novo di locali per tali usi, opere di allacciamento a servizi pubblici.

- ART. 35 - Manutenzione straordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempreché non alterino i volumi e le superfici immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Riguardano anche porzioni limitate delle strutture degli edifici e consistono nel rifacimento di coperture senza modifiche di quote e sostituzione parziale di elementi strutturali, modifiche planimetriche di singole unità immobiliari con tramezzi interni per la realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnici.

- ART. 36 - Interventi di restauro conservativo e risanamento conservativo.

Gli elementi di restauro e di risanamento conservativo sono rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso 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.

- ART. 37 - Interventi di ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono 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.

- ART. 38 - Interventi di ristrutturazione urbanistica.

Sono volti 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.

- ART. 39 - Edifici da demolire.

Fatta eccezione per particolari disposizioni da parte del Sindaco, le demolizioni dei manufatti esistenti devono essere autorizzate secondo le seguenti disposizioni:

- la demolizione dei fabbricati esistenti per i quali è prevista la sostituzione globale deve essere documentata all'interno dei progetti edilizi per nuove costruzioni ed essere sottoposta a Concessione Edilizia; lo stesso di casi per le situazioni in cui è prevista la sostituzione parziale (ristrutturazione);
- la demolizione di alcune parti degli edifici può essere autorizzata se è subordinata alla realizzazione degli interventi statici necessari per evitare di compromettere le parti non demolite.

- ART.40 - Interventi di nuova costruzione in aree prive di strumento Urbanistico Esecutivo.

Gli interventi di nuova costruzione in aree prive di strumento urbanistico esecutivo consistono in interventi su aree in edificate o divenute libere in seguito a demolizione di edificio preesistente. si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza minima dai lotti confinanti dovrà essere uguale alla semisomma dell'altezza dei fabbricati prospicienti con un minimo di metri lineari 5,00; la distanza minima tra le pareti finestrate e le pareti di edifici antistanti dovrà essere non inferiore a metri lineari 10,00 o pari all'altezza dell'edificio più alto, se maggiore; nel caso non vi siano pareti finestrate si potrà edificare in aderenza previo accordo fra i proprietari confinanti;
- b) nelle costruzioni a schiera con larghezza di fronti superiori ai 25 metri lineari dovranno essere previsti passaggi

trasversali ogni 25 metri lineari.

- ART. 41 - Interventi di nuova costruzione in aree dotate di strumento Urbanistico Esecutivo.

Gli interventi sono regolati dalle prescrizioni di cui alle Tabelle di Zona allegate, in attuazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

- ART. 42 - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto.

Sugli edifici ricadenti nelle diverse fasce di rispetto sono consentiti unicamente gli interventi già specificati di cui ai precedenti artt. 28, 29, 30.

- ART. 43 - Ampliamento degli edifici esistenti.

Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazioni degli edifici esistenti valgono le norme per le nuove costruzioni di cui agli artt. 19, 20, delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

- ART. 44 - Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi i seguenti interventi:

- a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione agricola: interventi di cui ai punti a - g secondo comma dell'art. 26;
- b) su impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale e/o produttiva:
 - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - sistemazioni interne ed ampliamenti, non riguardanti stalle, porcilaie, concimaie, in misura non superiore al 30% della superficie coperta esistente, e comunque non superiore a 500 m², nel rispetto della vigente normativa igienico-sanitaria ed in modo che la superficie coperta complessivamente dell'edificio esistente e della porzione di edificio in ampliamento non superi il 50% dell'area di proprietà.
- c) su edifici a prevalente destinazione produttiva e/o commerciale, ricadenti in zone a destinazione agricola:
 - interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione

straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, e loro destinazione ad edifici per la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti enologici ed alimentari tipici del luogo o comunque di attività compatibili con la zona agricola, con il limite di superficie di metri quadrati 200 ed a condizione che sia verificata la presenza delle opere di urbanizzazione primaria. (rif. V.P.5)

Qualora la destinazione non connessa all'agricoltura sia stata acquisita illegittimamente, essa può essere sanata a condizione che sussistano le altre condizioni volute dalla legislazione vigente per la Concessione della Sanatoria.

In ogni caso le strutture tecniche agricole e gli impianti industriali od artigianali preesistenti in contrasto con le previsioni di P.R.G.C., dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tale attività.

- ART. 45 - Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale.

A norma dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, il rilascio di Concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedono più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 20.000 m² di superficie coperta è subordinata alla preventiva autorizzazione della Regione.

Il rilascio delle Concessioni Edilizie relative ad insediamenti commerciali con superficie di vendita superiori a 400 m² è subordinato al preventivo rilascio dei Nulla Osta Regionali ai sensi della Legge 11.06.1971, n. 426.

- Nel caso di insediamenti commerciali con superficie lorda di calpestio compresa tra i m² 4.000 e m² 8.000 il rilascio, delle Concessioni Edilizie è subordinato alla stipula di una convenzione o di atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'art. 49, quinto comma della Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, ed a preventiva Autorizzazione della Regione, in conformità alle Indicazioni Programmatiche e di Urbanistica Commerciale così come previste dall'art. 30 del D.M. 04.08.1988, n. 375, ed integrate dei contenuti urbanistici previsti dalla stessa L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.
- Per gli insediamenti commerciali con superficie lorda di calpestio superiore a 8.000 m², il rilascio delle Concessioni Edilizie è subordinato alla presentazione e successiva approvazione di un Piano Esecutivo Convenzionato ed a preventiva Autorizzazione Regionale in conformità alle indicazioni dell'art. 30 del D.M. 04.08.1988, n. 375, ed

integrate dei contenuti urbanistici previsti dalla Legge Regionale 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Nei casi previsti dai precedenti due commi del presente articolo delle Norme, vengono anche definite le destinazioni d'uso e precisamente:

- a) superfici di vendita ed a magazzino
- b) attività accessorie
- c) servizi pubblici (parcheggi e verde pubblico) L'ampliamento della superficie di calpestio originaria e la modifica della destinazione d'uso comporta la revisione della Convenzione o dell'atto di impegno unilaterale o dello strumento Urbanistico Esecutivo solo quando la variazione supera il dieci per cento della superficie di calpestio originaria.

TITOLO V
=====

NORME PARTICOLARI - NORME TRANSITORIE
=====

- ART. 46 - Sottotetti abitabili.

Sono considerati abitabili i vani di sottotetto che rispondono ai seguenti requisiti:

- abbiano una altezza media fra il pavimento e il soffitto non inferiore a metri lineari 2,40 con una altezza minima di metri lineari 2,10;
- abbiano un rapporto fra superficie finestrata e superficie del pavimento non inferiore ad 1/8;
- abbiano una cubatura minima di m³ 25,000;
- siano forniti di adeguati servizi igienici e siano accessibili con scale fisse e normali;
- siano opportunamente isolati con materiali di coibentazione termica.

Non sono abitabili i vani di sottotetto che non rispettano i requisiti di cui sopra; detti vani allora dovranno essere illuminati solamente di lucernari aventi dimensioni massime di m² 0,40 nella misura e di m² 0,40 di superficie trasparente per ogni 40 m² di pavimento.

I vani. sottotetto abitabili e quelli con altezze e con superficie di aerazione ed illuminazione superiori a quelli dei vani non abitabili vengono considerati alla stregua di qualsiasi piano abitabile e computati nella cubatura.

La sagoma e l'altezza del tetto di copertura nonché gli eventuali abbaini esistenti non possono per nessun motivo essere alterati.

- ART. 47 - Bassi fabbricati.

Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per una altezza non superiore a metri lineari 2,50 dal piano di campagna o dal marciapiede all'intradosso della soletta di copertura, che non siano destinati all'abitazione, ma al servizio della stessa.

Rispetto al fabbricato principale ed ai confini di proprietà potranno essere ubicati secondo le norme in materia contenute nel Codice Civile; se ne deve tener conto del computo della superficie coperta, ma non del volume edificabile.

- ART. 48 - Norme transitorie.

Poichè il Comune non dispone di Regolamento Edilizio aggiornato sono qui di seguito riportate agli artt. 49 - 50 - 51 - 52 alcune norme di natura igienico-edilizia ed a carattere transitorio. Tali norme verranno meglio disciplinate nel Nuovo Regolamento Edilizio, dopodichè, ad approvazione avvenuta del Nuovo Regolamento Edilizio, potranno essere eliminate dal presente testo N.T.A. in occasione della prima Variante al P.R.G.C..

- ART. 49 - Requisiti di abitabilità.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ove si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in metri lineari 2,70 mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in metri lineari 2,40.

Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, è ammessa l'altezza minima fra pavimento e soffitto di metri lineari 2,40.

- ART. 50 - Deroghe.

Unicamente per gli impianti pubblici e di uso pubblico sono ammesse deroghe alle presenti norme per quanto attiene le altezze ed il numero di piani eventualmente prescritti, le tipologie edilizie, gli indici di edificabilità ed il rapporto di copertura e non invece per quanto attiene la distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali e le fasce di rispetto.

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

I poteri di deroga sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21.12.1955, n. 1357; l'Autorizzazione accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale e con la procedura di cui alla Legge suddetta.

- ART. 51 - Domanda di Concessione.

La domanda di Concessione redatta in carta da bollo firmata dall'avente titolo per richiederla e dal progettista deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda deve risultare:

- a) l'impegno ad osservare le leggi urbanistiche ed edilizie e lo strumento Urbanistico vigente;
- b) l'impegno di comunicare prima dell'inizio lavori, il nome del Direttore dei Lavori e del costruttore e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti;

c) la documentazione del titolo per richiedere la Concessione. Se il richiedente intende realizzare le opere di urbanizzazione mancanti, o parte di esse, la relativa domanda di Concessione dovrà essere presentata insieme alla domanda di cui al precedente comma, ed in essa dovranno essere definite le modalità di esecuzione, i tempi di attuazione e le relative garanzie. Ogni progetto deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Esso consiste nella rappresentazione in scala 1:100 di tutte le piante di cui è costituito l'edificio, di tutti i prospetti e di almeno una sezione esplicativa. Devono altresì essere indicate sugli estratti di mappa catastali in scala 1:2000 (1:1000 per il Centro storico) estesi ad un'ampia zona circostante con ingrandimento in scala 1:500 la posizione dell'edificio e le relative quote di distanza dai lotti confinanti, dagli edifici esistenti vicini e dalle strade esistenti od in progetto. L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, plastici e disegni che siano di completamento per l'opera progettata. Il progetto deve essere corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema del rifornimento dell'acqua e dello scarico delle acque nere e bianche. Nei progetti di sistemazione, ampliamento e restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, ed in rosso le nuove opere ed i riporti. Per gli edifici esistenti, occorre specificare la parte oggetto di intervento; tuttavia la documentazione da presentare va estesa all'intero edificio ed alle sue aree di pertinenza. I progetti di Variante, anche quando si riferiscono solamente a variazioni nella distribuzione interna o planimetrica degli edifici, dovranno ottenere l'Autorizzazione o Concessione prima che tali varianti vengano effettuate. I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrare l'ambientamento non solo planimetrico ma anche mediante prospetto degli edifici vicini o con disegni prospettici od assonometrici. L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al richiedente dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare l'avvenuta presentazione della domanda. 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.

- ART. 52 - Tipologie edilizie.

- a) Edificio uni-bifamiliare - Edificio comprendente non più di una o due unità di alloggio.
- b) Edificio plurifamiliare - Edificio composto da più di due unità di alloggio, ciascuna con un suo ingresso, ma disimpegnate tutte da una o più entrate principali. e da scale comuni.
- c) Edificio a schiera - Edificio con non più di due unità alloggio sovrapposte, disposte in modo lineare (retta, curva, spezzata) composti di norma da non meno di quattro unità alloggio giustapposte; ogni unità alloggio ha accesso indipendente.
- d) Edificio isolato - Edificio ben separato da quello più vicino, architettonicamente risolto su tutte le fronti.

TITOLO VI =====

NORME FINALI =====

- ART. 53 - Natura delle previsioni del P.R.G.C.

Le previsioni di Piano hanno natura precettiva e vincolante. Non hanno natura precettiva la Relazione Illustrativa alla quale dovrà comunque farsi riferimento ai fini interpretativi degli elaborati del Piano Regolatore.

Qualora si riscontrino difformità tra le indicazioni portate in elaborati diversi, prevalgono le tavole a base catastale, 1:1000 e 1:2000, o, in subordine, quelle a scala 1:5000.

La previsione sulla localizzazione dei servizi ha natura vincolante. Essa si trasforma da vincolante in programmatica in occasione della formazione dei piani esecutivi per gli ambiti espressamente già subordinati a S.U.E. da parte del P.R.G.C., purché non si diminuiscano le quantità e sia sempre garantito facile ed immediato accesso, senza frammentazioni, alle strutture ed infrastrutture di servizio da realizzarsi.

- ART. 54 - Entrata in vigore del P.R.G.C.

Il P.R.G.C. entrerà in vigore dopo l'approvazione da parte della Giunta Regionale, e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esso.

- ART. 55 - Vincolo non aedificandi dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione.

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

La disposizione del comma precedente non si applica nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree appartenenti a zone aventi diversa destinazione d'uso, né fra aree non contigue.

Quest'ultima limitazione non si applica nelle zone agricole.

I Comuni istituiscono e conservano un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le zone ed i vincoli di Piano Regolatore, archivio da aggiornarsi con congruità, anche in sede di rilascio delle Concessioni Edilizie e di approvazione

degli Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici i cui indici hanno già avuto utilizzazione; quindi, gli edifici oggetto di Concessione e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.

- ART. 56 - Eliminazione delle barriere architettoniche.

Ai sensi art. 1 octies L.R. 5.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, nella realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, così come per il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, nonché in sede di rilascio del titolo di usabilità delle opere realizzate, deve essere garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche, in particolare della Legge 30.03.1971, n. 118, del D.P.R. 27.04.1978, n. 384, della Legge 99.01.1989, n. 13 e del D.M. 14.06.1989, n. 236 e di ogni altra disposizione, normativa o Legge che verrà emanata in attuazione od a completamento ed integrazione delle norme di cui ai citati provvedimenti legislativi.

- ART. 57 - Recepimento modifiche legislative in campo urbanistico.

Si intendono fin d'ora recepite nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione tutte le nuove norme e procedure, in particolare gli eventuali vincoli introdotti o rimossi, i mutamenti nelle modalità di Attuazione degli strumenti Esecutivi ed in generale le modifiche e le integrazioni che venissero introdotte da Leggi nazionali o regionali, senza che tale adeguamento costituisca variante al P.R.G.C..

In attuazione dell'Allegato "A" della D.G.R. 22-2974 del 29/02/2016 e s.m.i. il Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4° lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., si applica secondo le disposizioni fissate con apposita deliberazione di Consiglio Comunale. Gli interventi sottoposti a Contributo Straordinario sono precisati nella seguente Tabella "A".

TABELLA "A" - Interventi sottoposti a Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4° lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in attuazione dell'Allegato "A" della D.G.R. 22-2974 del 29/02/2016 e s.m.i.

n°	VARIANTE PARZIALE 22
----	----------------------

	Descrizione dell'intervento nella Relazione Illustrativa	Note
1	2) Assegnazione di volume edificabile in area di centro abitato	
2	3) Modifica delle modalità di intervento su edificio residenziale	
3	4) Modifica di parametro edilizio per la costruzione di tettoia	
4	5) Costruzione di porticato ed autorimessa	
5	6) Modifica di parametro edilizio per la costruzione di un magazzino	

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE COMUNE DI RODELLO	<u>TABELLA</u> N. 1
---	--------------------------------------

AREA di CENTRO STORICO	
TIPO DI DESTINAZIONE	Residenziale ed attrezzature di interesse comunale
CLASSIFICAZIONE	Centro Storico
VINCOLI	Piano di Recupero ex legge 457/78 per gli edifici e le aree indicate in cartografia. tav. n. 4

Ift	INDICE FABBRICABILITA' TERRITORIALE	m ³ /m ² esistente
Iff	INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA	m ³ /m ² esistente
H	ALTEZZA MASSIMA	m esistente
Rc	RAPPORTO DI COPERTURA	esistente
Dm	DISTANZA MINIMA DAL CONFINE	m esistente
Df	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m esistente
Ds	DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADA	m esistente

Tipologie edilizie ammesse	esistenti
----------------------------	-----------

Interventi ammessi	Vedi art. 21, 33, 37 e 38 N.T.A.
--------------------	----------------------------------

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE COMUNE DI RODELLO	<u>TABELLA</u> N. 2
---	--------------------------------------

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE DI CENTRO ABITATO	
TIPO DI DESTINAZIONE	Residenziale
CLASSIFICAZIONE	Aree di Centro Abitato
VINCOLI	Concessione singola Interventi previsti dall'art. 24 della L.R. 05/12/1977 n. 56 e successive modifiche e integrazioni, nonché art. 27 e segg. della Legge 05/08/1978 n. 457

Ift	INDICE FABBRICABILITA' TERRITORIALE	m ³ /m ² esistente
Iff	INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA	m ³ /m ² esistente
H	ALTEZZA MASSIMA	m esistente
Rc	RAPPORTO DI COPERTURA	esistente
Dm	DISTANZA MINIMA DAL CONFINE	m esistente
Df	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m esistente
Ds	DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADA	m esistente

Tipologie edilizie ammesse	Isolate o a cortina
----------------------------	---------------------

Interventi ammessi	Vedi art. 22, 34, 35, 37 e 38 N.T.A.
--------------------	--------------------------------------

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE COMUNE DI RODELLO	<u>TABELLA</u> N. 2.1/VAR.19
---	---

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE DI CENTRO ABITATO	
LOTTO INSERITO IN MAPPA AL FOGLIO 3 MAPPALI 390 – 180 DROCCO BRUNO CAPACITA' INSEDIATIVA AUMENTATA DI 656 mc	
TIPO DI DESTINAZIONE	Residenziale
CLASSIFICAZIONE	Aree di Centro Abitato
VINCOLI	Permesso di Costruire Convenzionato Interventi previsti dall'art. 24 della L.R. 15/12/1977 n. 56 e successive modifiche e integrazioni, nonché art. 27 e segg. della Legge 05/08/1978 n. 457

Ift	INDICE FABBRICABILITA' TERRITORIALE	Mc/mq
Iff	INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA	Apporto di volume pari a 656 mc
H	ALTEZZA MASSIMA	Mt. 8,00
Rc	RAPPORTO DI COPERTURA	1/3
Dm	DISTANZA MINIMA DAL CONFINE	Mt. 5 metri (o in aderenza)
Df	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	Mt. 10 metri (o in aderenza)
Ds	DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADA	Mt. 6 metri del filo strada attuale

Tipologie edilizie ammesse	Isolate o a cortina
----------------------------	---------------------

Interventi ammessi	Vedi art. 22, 23, 34, 35, 37 e 38 N.T.A.
--------------------	--

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE COMUNE DI RODELLO	<u>TABELLA</u> N. 2.2/VAR.19
---	---

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE DI CENTRO ABITATO	
LOTTO INSERITO IN MAPPA AL FOGLIO 3 MAPPALE 171 PEZZUTO GENTILE E MARISA - CAPACITA' INSEDIATIVA AUMENTATA DI 250 mc	
TIPO DI DESTINAZIONE	Residenziale
CLASSIFICAZIONE	Aree di Centro Abitato
VINCOLI	Permesso di Costruire Convenzionato Interventi previsti dall'art. 24 della L.R. 15/12/1977 n. 56 e successive modifiche e integrazioni, nonché art. 27 e segg. della Legge 05/08/1978 n. 457

Ift	INDICE FABBRICABILITA' TERRITORIALE	Mc/mq
Iff	INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA	Apporto di volume pari a 250 mc
H	ALTEZZA MASSIMA	Mt. 8,00
Rc	RAPPORTO DI COPERTURA	1/3
Dm	DISTANZA MINIMA DAL CONFINE	Mt. 5 metri (o in aderenza)
Df	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	Mt. 10 metri (o in aderenza)
Ds	DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADA	Mt. 6 metri del filo strada attuale

Tipologie edilizie ammesse	Isolate o a cortina
----------------------------	---------------------

Interventi ammessi	Vedi art. 22, 23, 34, 35, 37 e 38 N.T.A.
--------------------	--

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE COMUNE DI RODELLO	<u>TABELLA</u> N. 2.3/VAR.19
---	---

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE DI CENTRO ABITATO	
LOTTO INSERITO IN MAPPA AL FOGLIO 3 MAPPALE 172 DROCCO SILVANA E PECCHENINO PIERLUIGI – CAPACITA' INSEDIATIVA AUMENTATA DI 350 mc	
TIPO DI DESTINAZIONE	Residenziale
CLASSIFICAZIONE	Aree di Centro Abitato
VINCOLI	Permesso di Costruire Convenzionato Interventi previsti dall'art. 24 della L.R. 15/12/1977 n. 56 e successive modifiche e integrazioni, nonché art. 27 e segg. della Legge 05/08/1978 n. 457

Ift	INDICE FABBRICABILITA' TERRITORIALE	Mc/mq
Iff	INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA	Mc/mq apporto di volume pari a 350 mc
H	ALTEZZA MASSIMA	Mt. 8,00
Rc	RAPPORTO DI COPERTURA	1/3
Dm	DISTANZA MINIMA DAL CONFINE	Mt. 5 metri (o in aderenza)
Df	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	Mt. 10 metri (o in aderenza)
Ds	DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADA	Mt. 6 metri del filo strada attuale (o filo fabbricati esistenti)

Tipologie edilizie ammesse	Isolate o a cortina
----------------------------	---------------------

Interventi ammessi	Vedi art. 22, 23, 34, 35, 37 e 38 N.T.A.
--------------------	--

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE COMUNE DI RODELLO	<u>TABELLA</u> N. 2.4/VAR.19
---	---

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE DI CENTRO ABITATO	
LOTTO INSERITO IN MAPPA AL FOGLIO 2 MAPPALE 466 SPINARDI ETTORE CAPACITA' INSEDIATIVA AUMENTATA DI 270 mc sul basso fabbricato esistente sul lotto	
TIPO DI DESTINAZIONE	Residenziale
CLASSIFICAZIONE	Aree di Centro Abitato
VINCOLI	Permesso di Costruire Interventi previsti dall'art. 24 della L.R. 15/12/1977 n. 56 e successive modifiche e integrazioni, nonché art. 27 e segg. della Legge 05/08/1978 n. 457

Ift	INDICE FABBRICABILITA' TERRITORIALE	Mc/mq
Iff	INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA	Apporto di volume pari a 270mc su basso fabbricato
H	ALTEZZA MASSIMA	Mt 8,00
Rc	RAPPORTO DI COPERTURA	Invariato
Dm	DISTANZA MINIMA DAL CONFINE	Invariato
Df	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	Mt 10 metri o in adiacenza
Ds	DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADA	Invariato

Tipologie edilizie ammesse	Invariato/sopraelevazione
----------------------------	---------------------------

Interventi ammessi	Vedi art. 22, 23, 34, 35, 37 e 38 N.T.A.
--------------------	--

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE COMUNE DI RODELLO	<u>TABELLA</u> N. 2.5/VAR.19
---	---

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE DI CENTRO ABITATO	
LOTTO INSERITO IN MAPPA AL FOGLIO 2 MAPPALE 225-630 NADA MAURO CAPACITA' INSEDIATIVA AUMENTATA DI 500 mc sul basso fabbricato esistente posto sul lotto	
TIPO DI DESTINAZIONE	Residenziale
CLASSIFICAZIONE	Aree di Centro Abitato
VINCOLI	Permesso di Costruire Interventi previsti dall'art. 24 della L.R. 15/12/1977 n. 56 e successive modifiche e integrazioni, nonché art. 27 e segg. della Legge 05/08/1978 n. 457

Ift	INDICE FABBRICABILITA' TERRITORIALE	Mc/mq
Iff	INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA	Apporto di volume pari a 500mc
H	ALTEZZA MASSIMA	Mt 8,00
Rc	RAPPORTO DI COPERTURA	1/3
Dm	DISTANZA MINIMA DAL CONFINE	Mt 5 mt.
Df	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	Mt 10 metri o in adiacenza
Ds	DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADA	Mt 6 mt.

Tipologie edilizie ammesse	Isolate o a cortina
----------------------------	---------------------

Interventi ammessi	Vedi art. 22, 23, 34, 35, 37 e 38 N.T.A.
--------------------	--

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE COMUNE DI RODELLO	<u>TABELLA</u> N. 2.6VAR.19
---	--

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE DI CENTRO ABITATO	
LOTTO INSERITO IN MAPPA AL FOGLIO 7 MAPPALI N. 419-643-645-647 BRESSANO BARBARA E CAVALLO FELICE CAPACITA' ATTRIBUITA A 790,73 mc	
TIPO DI DESTINAZIONE	Residenziale
CLASSIFICAZIONE	Aree di Centro Abitato
VINCOLI	Permesso di Costruire Convenzionato Interventi previsti dall'art. 24 della L.R. 15/12/1977 n. 56 e successive modifiche e integrazioni, nonché art. 27 e segg. della Legge 05/08/1978 n. 457

Ift	INDICE FABBRICABILITA' TERRITORIALE	-----
Iff	INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA	Volume attribuito al lotto mc790,73
H	ALTEZZA MASSIMA	Mt. 8,00
Rc	RAPPORTO DI COPERTURA	1/4
Dm	DISTANZA MINIMA DAL CONFINE	Mt. 5 metri
Df	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	Mt. 10 metri
Ds	DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADA PROVINCIALE	Mt. 10 metri (La distanza da strade Comunali verrà valutata con U.T.C. in sede di formazione delle medesime)

Tipologie edilizie ammesse	Isolate o a cortina
Interventi ammessi	Vedi art. 22, 23, 34, 35, 37 e 38 N.T.A.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE COMUNE DI RODELLO	<u>TABELLA</u> N. 2.7/VAR.19
---	---

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE DI CENTRO ABITATO	
LOTTO INSERITO IN MAPPA AL FOGLIO 1 MAPPALI N. 772 FERRINO ALDO MASSIMO CAPACITA' ATTRIBUITA DI 450 mc	
TIPO DI DESTINAZIONE	Residenziale
CLASSIFICAZIONE	Aree di Centro Abitato
VINCOLI	Permesso di Costruire Convenzionato Interventi previsti dall'art. 24 della L.R. 15/12/1977 n. 56 e successive modifiche e integrazioni, nonché art. 27 e segg. della Legge 05/08/1978 n. 457

Ift	INDICE FABBRICABILITA' TERRITORIALE	
Iff	INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA	Mc/mq apporto di volume pari a 450 mc (su area edificabile di mq.1.500,00)
H	ALTEZZA MASSIMA	Mt. 8,00
Rc	RAPPORTO DI COPERTURA	1/4
Dm	DISTANZA MINIMA DAL CONFINE	Mt. 5 metri
Df	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	Mt. 10 metri
Ds	DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADA	Mt. 6 metri del filo della strada Attuale (o filo fabbricati esistenti)

Tipologie edilizie ammesse	Isolate o a cortina
----------------------------	---------------------

Interventi ammessi	Vedi art. 22, 23, 34, 35, 37 e 38 N.T.A.
--------------------	--

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	<u>TABELLA</u> N. 3
COMUNE DI RODELLO	

AREA RESIDENZIALE NEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO	
TIPO DI DESTINAZIONE	Residenziale e compatibile con la residenziale
CLASSIFICAZIONE	Aree di Completamento – Lotti liberi
VINCOLI	Nuova edificazione nei lotti liberi con concessione singola

Ift	INDICE FABBRICABILITA' TERRITORIALE	m ³ /m ²
Iff	INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA	m ³ /m ² 1.00
H	ALTEZZA MASSIMA	m altezza dei fabbricati latitanti e 8.00 m (2 p.f.t.) nuove edificazioni
Rc	RAPPORTO DI COPERTURA	1/4
Dm	DISTANZA MINIMA DAL CONFINE	m 5,00
Df	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m 10,00
Ds	DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADA	m 6,00 o a filo per allineamenti esistenti

Tipologie edilizie ammesse	Isolate o a cortina
----------------------------	---------------------

Interventi ammessi	Vedi art. 22 e 40 N.T.A.
--------------------	--------------------------

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	<u>TABELLA</u> N. 4
COMUNE DI RODELLO	

AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CON I.F.F. = 0,80 m ³ /m ²	
TIPO DI DESTINAZIONE	Residenziale e compatibile con la residenziale
CLASSIFICAZIONE	Nuovo impianto
VINCOLI	Concessione singola

Ift	INDICE FABBRICABILITA' TERRITORIALE	m ³ /m ²
Iff	INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA	m ³ /m ² 0,80
H	ALTEZZA MASSIMA	m 8,00 (2 piani f.t.)
Rc	RAPPORTO DI COPERTURA	1/4
Dm	DISTANZA MINIMA DAL CONFINE	m 5,00
Df	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m 10,00
Ds	DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADA	m 6,00

Tipologie edilizie ammesse	Isolate o a schiera
----------------------------	---------------------

Interventi ammessi	Vedi art. 23 N.T.A.
--------------------	---------------------

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE COMUNE DI RODELLO	<u>TABELLA</u> N. 4VAR.19
---	--

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE DI CENTRO ABITATO	
LOTTO INSERITO IN MAPPA AL FOGLIO 1 MAPPALI N. 340 – 341. CAPACITA' INSEDIATIVA RIDOTTA A 646 mc	
TIPO DI DESTINAZIONE	Residenziale
CLASSIFICAZIONE	Aree di Centro Abitato
VINCOLI	Concessione Singola (Permesso di costruire) Interventi previsti dall'art. 24 della L.R. 15/12/1977 n. 56 e successive modifiche e integrazioni, nonché art. 27 e segg. della Legge 05/08/1978 n. 457

Ift	INDICE FABBRICABILITA' TERRITORIALE	
Iff	INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA	Mc 646
H	ALTEZZA MASSIMA	M 8,00 (2 piani f.t.)
Rc	RAPPORTO DI COPERTURA	1/4
Dm	DISTANZA MINIMA DAL CONFINE	M 5 metri
Df	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	M 10 metri
Ds	DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADA	M 6 metri

Tipologie edilizie ammesse	Isolate o a cortina
----------------------------	---------------------

Interventi ammessi	Vedi art. 22, 23, 34, 35, 37 e 38 N.T.A.
--------------------	--

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	<u>TABELLA</u> N. 5
COMUNE DI RODELLO	

AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CONVENZIONATA CON I.F.T. = 0,65 m ³ /m ²	
TIPO DI DESTINAZIONE	Residenziale e compatibile con la residenziale
CLASSIFICAZIONE	Nuovo impianto
VINCOLI	Obbligo di P.E.C.

Ift	INDICE FABBRICABILITA' TERRITORIALE	m ³ /m ² 0,65
Iff	INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA	m ³ /m ²
H	ALTEZZA MASSIMA	m 8,00 (2 piani f.t.)
Rc	RAPPORTO DI COPERTURA	1/4
Dm	DISTANZA MINIMA DAL CONFINE	m 5,00
Df	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m 10,00
Ds	DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADA	m 6,00
	LARGHEZZA STRADE INTERNE	m 5,00 + 2,00 x1,50 m arretramento muretti di recinzione

Tipologie edilizie ammesse	Isolate o a schiera
----------------------------	---------------------

Interventi ammessi	Vedi art. 23 N.T.A.
--------------------	---------------------

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE COMUNE DI RODELLO	<u>TABELLA</u> N. 6
---	--------------------------------------

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO CON I.F.F. = 0,70 m ³ /m ²	
TIPO DI DESTINAZIONE	Residenziale e compatibile con la residenziale
CLASSIFICAZIONE	Nuovo impianto
VINCOLI	Concessione singola o concessione singola convenzionata

Ift	INDICE FABBRICABILITA' TERRITORIALE	m ³ /m ²
Iff	INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA	m ³ /m ² 0,70
H	ALTEZZA MASSIMA	m 8,00 (2 piani f.t.)
Rc	RAPPORTO DI COPERTURA	1/4
Dm	DISTANZA MINIMA DAL CONFINE	m 5,00
Df	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m 10,00
Ds	DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADA	m 6,00 o a filo per allineamenti esistenti

Tipologie edilizie ammesse	Vedi art. 23 N.T.A.
----------------------------	---------------------

Interventi ammessi	Vedi art. 23 N.T.A.
--------------------	---------------------

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE COMUNE DI RODELLO	<u>TABELLA</u> N. 7
---	--------------------------------

AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE CONVENZIONATA CON I.F.T. = 0,60 m ³ /m ²	
TIPO DI DESTINAZIONE	Residenziale
CLASSIFICAZIONE	Nuovo impianto
VINCOLI	Obbligo di P.E.C.

Ift	INDICE FABBRICABILITA' TERRITORIALE	m ³ /m ² 0,60
Iff	INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA	m ³ /m ²
H	ALTEZZA MASSIMA	m 8,00 (2 piani f.t.)
Rc	RAPPORTO DI COPERTURA	30%
Dm	DISTANZA MINIMA DAL CONFINE	m 5,00
Df	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m 10,00
Ds	DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADA	m 6,00
	LARGHEZZA STRADE INTERNE	m 5,00 + 2,00 x 1,50 m arretramento muretti di recinzione

Tipologie edilizie ammesse	Isolate o a schiera
----------------------------	---------------------

Interventi ammessi	Vedi art. 23 N.T.A.
--------------------	---------------------

Nell'ambito di P.E.C. in Loc. Valgaia gli interventi edilizi ancora da realizzare saranno autorizzati con Permesso di Costruire singolo o convenzionato con atto unilaterale d'obbligo (a discrezione dell'amministrazione comunale, per muri di recinzione, allacciamenti al metano ecc.).

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE COMUNE DI RODELLO	<u>TABELLA</u> N. 8
--	---

AREA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO CON OBBLIGO DI P.E.C. – LOCALITA' BETLEMME –	
TIPO DI DESTINAZIONE	Produttiva artigianale compatibile con la residenziale
CLASSIFICAZIONE	Mista Residenziale – Produttiva di nuovo impianto
VINCOLI	Esclusione delle attività nocive, obbligo depurazione degli scarichi, obbligo di attuazione delle aree pubbliche previste, obbligo di P.E.C. attuabile con max due distinti P.E.C.

Ift	INDICE FABBRICABILITA' TERRITORIALE	m ³ /m ²
Iff	INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA	m ³ /m ²
H	ALTEZZA MASSIMA	m 8,00 salvo infrastrutture tecniche
Rc	RAPPORTO DI COPERTURA	30%
Dm	DISTANZA MINIMA DAL CONFINE	m 5,00
Df	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m 10,00
Ds	DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADA	m 10,00
	LARGHEZZA STRADE INTERNE	m 6,00

Tipologie edilizie ammesse	Vedi art. 25 punto 1 N.T.A.
----------------------------	-----------------------------

Interventi ammessi	Sono ammesse nuove costruzioni ad esclusiva destinazione artigianale, o piccola industria, nonché la residenza per il titolare o il personale di guardia. Vedi art. 25 punto 1 N.T.A.
--------------------	---

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE COMUNE DI RODELLO	<u>TABELLA</u> N. 10
--	--

AREA A CARATTERE SANITARIO DI INTERESSE GENERALE	
TIPO DI DESTINAZIONE	Attrezzature sanitarie di interesse generale
CLASSIFICAZIONE	Area esterna al perimetro del centro storico ad uso sanitario
VINCOLI	Obbligo di S.U.E. con limite di volumetria max edificabile pari al 20% del volume esistente

Ift	INDICE FABBRICABILITA' TERRITORIALE	m ³ /m ²
Iff	INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA	m ³ /m ²
H	ALTEZZA MASSIMA	m 7,50
Rc	RAPPORTO DI COPERTURA	=
Dm	DISTANZA MINIMA DAL CONFINE	m 20,00
Df	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m 10,00
Ds	DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADA	m 10,00
	PARCHEGGIO PUBBLICO	m ² 5 per ogni posto letto
	PARCHEGGIO PRIVATO	m ² 1/10 m ³ di costruzione

Tipologie edilizie ammesse	Vedi art. 27 N.T.A.
----------------------------	---------------------

Interventi ammessi	Ampliamento mediante concessione singola subordinato a stipula di atto di impegno unilaterale ai sensi del comma 5 art. 49 L.R. 56/77. Vedi art. 27 N.T.A.
--------------------	--

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE COMUNE DI RODELLO	<u>TABELLA</u> N. 11
--	--

AREA AGRICOLA	
TIPO DI DESTINAZIONE	Residenziale all'interno di aziende agricole
CLASSIFICAZIONE	
VINCOLI	Recupero del patrimonio esistente; ampliamenti secondo i disposti dell'art. 26 N.T.A.

Ift	INDICE FABBRICABILITA' TERRITORIALE	m ³ /m ²
Iff	INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA	m ³ /m ²
H	ALTEZZA MASSIMA	m 8,00
Rc	RAPPORTO DI COPERTURA	
Dm	DISTANZA MINIMA DAL CONFINE	m 5,00
Df	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m 10,00
Ds	DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADA	m vedi art. 26 N.T.A.

Tipologie edilizie ammesse	Vedi art. 26 N.T.A.
----------------------------	---------------------

Interventi ammessi	Vedi art. 26 N.T.A.
DISTANZE DEGLI ALLEVAMENTI:	
dalla casa del conduttore	m 20 bovini m 30 suini - avicunicoli
da altri edifici residenziali	m 30 bovini m 50 suini - avicunicoli

VARIANTE STRUTTURALE N. 1

TABELLE

1

Interventi di nuova edificazione a scopi residenziali diretti (R.D.n°)

rapporto di copertura	1/4
indice fondiario	0,50 mc/mq
numero dei piani fuori terra	2
altezza massima	8,00 mt.
distanza dai confini	5,00 mt.
distanza da fabbricati latitanti	10,00 mt.
distanza dai fili stradali	6,00 mt.
parcheggio privato	1 mq./10 mc.
area a verde privato	20% superficie lotto

* * * * *

Trattasi di n° 5 ambiti individuati con la seguente simbologia nella cartografia di piano:

“R.D.1” con superficie fondiaria di 2.332 mq

“R.D.2” con superficie fondiaria di 1.296 mq

“R.D.6” con superficie fondiaria di 2.088 mq

“R.D.7” con superficie fondiaria di 823 mq

“R.D.10” con superficie fondiaria di 1.952 mq

* * * * *

Disposizioni specifiche riferite al lotto “R.D.1”:

E' ammesso l'insediamento di attività di piccolo commercio ed eventuali utilizzi di tipo turistico – ricettivo.

L'area risulta già dotata di apposito accesso dalla SP 32; dovrà essere verificata con l'Ufficio Tecnico Viabilità Reparto di Alba la necessità di miglioramenti ed adeguamenti in base alle disposizioni legislative vigenti.

Le nuove realizzazioni dovranno osservare una fascia di rispetto di 10 m dalla SP 32, calcolata dal confine stradale.

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Per tale area ascritta alla classe IIIb2, l'attuazione delle previsioni urbanistiche sarà possibile solo a seguito della realizzazione di opere di sistemazione idrogeologica da progettarsi sulla scorta di un accurato studio geologico comprensivo di specifiche indagini geognostiche. Le opere suddette, ferma restando l'adozione di adeguate soluzioni tecniche in fase di costruzione, potranno consistere in interventi di regimazione delle acque superficiali e, qualora l'esito dello studio geologico le ritenga necessarie, opere di drenaggio profondo.

Disposizioni specifiche riferite al lotto “R.D.2”:

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Le soluzioni tecniche di mitigazione dovranno essere soprattutto indirizzate alla corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale e potranno essere limitate al singolo lotto edificatorio. Il contesto morfologico della classe II2, maggiormente penalizzante rispetto alla classe II1, impone una particolare attenzione alla gestione delle acque di superficie, con particolare riferimento al recapito verso valle: quest'ultimo dovrà essere indirizzato preferibilmente verso linee di deflusso naturali preesistenti. Qualora ciò non risultasse possibile si dovrà comunque operare in modo da evitare la concentrazione delle acque reflue.

Non è inoltre consentita la realizzazione di scavi o di riporti che modifichino in modo significativo l'andamento plano-altimetrico locale. Come indicazione a carattere generale, si ritiene che tali interventi non debbano comportare riporti di spessore superiore ai 2 m.

La fattibilità dei nuovi interventi edificatori, che non dovranno in alcun modo interferire negativamente sulle aree adiacenti né comprometterne l'edificabilità, dovrà essere accertata da

specifiche indagini geologiche e idrogeologiche supportate da adeguate indagini geognostiche, nel rigoroso rispetto delle prescrizioni della L.R. 9/8/89 n° 45, del D.M. 11/3/88 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i..

Disposizioni specifiche riferite al lotto “R.D.6”:

In considerazione dell’orografia del luogo e del tracciato stradale non potranno essere previsti accessi dalla S.P. 32 ma occorrerà utilizzare gli accessi esistenti a monte dell’area.

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Le soluzioni tecniche di mitigazione dovranno essere soprattutto indirizzate alla corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale e potranno essere limitate al singolo lotto edificatorio. Il contesto morfologico della classe II2 impone una particolare attenzione alla gestione delle acque di superficie, con particolare riferimento al recapito verso valle: quest’ultimo dovrà essere indirizzato preferibilmente verso linee di deflusso naturali preesistenti. Qualora ciò non risultasse possibile si dovrà comunque operare in modo da evitare la concentrazione delle acque reflue.

Non è inoltre consentita la realizzazione di scavi o di riporti che modifichino in modo significativo l’andamento plano-altimetrico locale. Come indicazione a carattere generale, si ritiene che tali interventi non debbano comportare riporti di spessore superiore ai 2 m.

La fattibilità dei nuovi interventi edificatori, che non dovranno in alcun modo interferire negativamente sulle aree adiacenti né comprometterne l’edificabilità, dovrà essere accertata da specifiche indagini geologiche e idrogeologiche supportate da adeguate indagini geognostiche, nel rigoroso rispetto delle prescrizioni della L.R. 9/8/89 n° 45, del D.M. 11/3/88 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i..

Disposizioni specifiche riferite al lotto “R.D.7”:

La conformazione e l’esatto posizionamento dell’accesso dalla S.P. dovranno essere definiti con la competente Provincia di Cuneo.

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Le soluzioni tecniche di mitigazione dovranno essere soprattutto indirizzate alla corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale e potranno essere limitate al singolo lotto edificatorio. Il contesto morfologico della classe II2, maggiormente penalizzante rispetto alla classe II1, impone una particolare attenzione alla gestione delle acque di superficie, con particolare riferimento al recapito verso valle: quest’ultimo dovrà essere indirizzato preferibilmente verso linee di deflusso naturali preesistenti. Qualora ciò non risultasse possibile si dovrà comunque operare in modo da evitare la concentrazione delle acque reflue.

Non è inoltre consentita la realizzazione di scavi o di riporti che modifichino in modo significativo l’andamento plano-altimetrico locale. Come indicazione a carattere generale, si ritiene che tali interventi non debbano comportare riporti di spessore superiore ai 2 m.

La fattibilità dei nuovi interventi edificatori, che non dovranno in alcun modo interferire negativamente sulle aree adiacenti né comprometterne l’edificabilità, dovrà essere accertata da specifiche indagini geologiche e idrogeologiche supportate da adeguate indagini geognostiche, nel rigoroso rispetto delle prescrizioni della L.R. 9/8/89 n° 45, del D.M. 11/3/88 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i..

Disposizioni specifiche riferite al lotto “R.D.10”:

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Si prevede che le soluzioni tecniche di mitigazione dovranno essere soprattutto indirizzate alla corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale e potranno essere limitate al singolo lotto edificatorio.

La fattibilità dei nuovi interventi edificatori, che non dovranno in alcun modo interferire negativamente sulle aree adiacenti né comprometterne l’edificabilità, dovrà essere accertata da specifiche indagini geologiche e idrogeologiche supportate da adeguate indagini geognostiche,

nel rigoroso rispetto delle prescrizioni della L.R. 9/8/89 n° 45, del D.M. 11/3/88 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i..

L'area non potrà avere accesso dalla SP 32 ma esclusivamente dalla strada comunale.

Le nuove realizzazioni dovranno osservare una fascia di rispetto di 10 m dalla SP 32 calcolata dal confine stradale.

* * * * *

In riferimento a tutti i lotti potranno essere prescritte, in sede di istruttoria delle pratiche edilizie, specifiche misure volte alla mitigazione degli impatti connessi agli interventi.

Le pratiche edilizie dovranno essere corredate da un approfondito studio di inserimento ambientale delle costruzioni in progetto finalizzato ad individuare le soluzioni più opportune ai fini della salvaguardia delle caratteristiche del contesto ambientale. Si dovrà in particolare tenere conto della necessità di evitare che le nuove costruzioni possano configurarsi come elementi di attrazione dell'apprezzamento visuale del contesto, di evitare possibili elementi di eterogeneità e di prevedere eventuali interventi di mitigazione – anche con l'impiego di vegetazione – volti a garantire la piena integrazione nel contesto paesaggistico.

In tutte le aree è da privilegiarsi l'utilizzo di elementi vegetali vivi, materiali tradizionali quali legno e pietra locale evitando l'inserimento di elementi dimensionali, materici, cromatici e formali che esaltino gli aspetti di attrazione della visuale.

Le aree a parcheggio dovranno avere pavimentazione semipermeabile, ovvero realizzata con materiali lapidei, in cemento, ecc. allettati su sottofondo sabbioso di adeguato spessore con percentuale di foratura superiore al 40% od essere realizzate con soluzioni a basso impatto ambientale che garantiscano la permeabilità del suolo, quali sterrati inerbiti, prati armati, ecc. Le acque non ritenute dalla superficie semipermeabile dovranno essere convogliate in aree adiacenti con superficie permeabile evitando fenomeni di ristagno.

Gli spazi verdi di completamento delle aree a parcheggio dovranno avere un impianto regolare di alberature (specie autoctone) al fine di mitigarne l'impatto paesaggistico.

Occorre garantire lo smaltimento naturale diffuso dei deflussi piovani, sia in provenienza dalle coperture che direttamente incidenti sugli spazi circostanti e di filtro anche mediante la realizzazione di vasche e bacini di ritenzione negli spazi aperti pertinenziali.

Nell'introdurre soluzioni verdi per la permeabilità dei suoli, particolare attenzione dovrà essere posta nell'articolazione della stratigrafia del suolo e nella scelta delle specie vegetali da utilizzare.

Al fine di garantire la tutela del paesaggio e delle componenti ambientali le costruzioni dovranno tenere conto della linea di orizzonte esistente; pertanto in sede di progettazione degli interventi dovranno essere attentamente valutate le visuali da punti privilegiati di osservazione.

L'inserimento degli edifici non dovrà essere in contrasto con l'andamento morfologico e orografico dei luoghi e/o comportare eccessivi movimenti di terra per scavi, riporti e terrapieni.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici che, potendo rappresentare un valido collegamento tra l'edificato e il paesaggio circostante, dovranno costituire parte integrante della progettazione.

E' opportuno limitare la formazione di muri contro terra, contenendone in ogni caso le altezze entro lo stretto indispensabile privilegiando metodi e tecniche propri dell'ingegneria naturalistica.

Nel caso di interferenze con la rete irrigua esistente dovrà essere verificata con il Consorzio di secondo grado Tanaro Albese – Langhe Albesi (od altro soggetto istituzionale competente) la soluzione più adatta per risolvere tali interferenze e definire il coronoprogramma relativo alla realizzazione delle opere (contestualmente all'intervento edilizio), al fine di assicurare la funzionalità della rete irrigua nel periodo di irrigazione e permettere l'effettuazione delle operazioni di manutenzione in modo agevole e sicuro.

* * * * *

In tutte le aree edificabili adiacenti a viabilità comunali o provinciali è a carico dei proprietari privati dei terreni la realizzazione di eventuali strutture necessarie per contenere il rumore del traffico

(inquinamento acustico) entro i limiti di legge.

Le nuove realizzazioni dovranno osservare una fascia di rispetto di 10 m dalle strade provinciali calcolata dal confine stradale.

Per tutte le nuove opere prospicienti strade di competenza provinciale, nella progettazione delle opere viabilistiche e di sistemazione delle aree dovrà essere regolamentata la raccolta delle acque meteoriche; le stesse non potranno essere rilasciate nelle cunette stradali e comunque particolare attenzione dovrà essere posta alla verifica della compatibilità idraulica delle condotte ed attraversamenti esistenti sotto il manto stradale.

Non potranno essere realizzati ai fini della sicurezza stradale ai lati delle strade provinciali parcheggi a "lisca di pesce" con accesso diretto dalla viabilità.

Tutti gli interventi che saranno previsti ai lati e sulla viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario, sulla base di specifici progetti esecutivi.

2

Interventi di nuova edificazione a scopi residenziali convenzionati (R.C.n°)

rapporto di copertura	1/4
indice fondiario	0,50 mc/mq (se non diversamente indicato nelle disposizioni specifiche riportate nel prosieguo della scheda)
numero dei piani fuori terra	2
altezza massima	8,00 mt.
distanza dai confini	5,00 mt.
distanza da fabbricati latitanti	10,00 mt.
distanza dai fili stradali	6,00 mt.
parcheggio privato	1 mq./10 mc.
area a verde privato	20% superficie lotto
* * * * *	

Trattasi di n° 6 ambiti individuati con la seguente simbologia nella cartografia di piano:

- “**R.C.2**” con superficie fondiaria di 758 mq
- “**R.C.3**” con superficie fondiaria di 2.631 mq
- “**R.C.4**” con superficie fondiaria di 1.632 mq
- “**R.C.6**” con superficie fondiaria di 1.175 mq
- “**R.C.8**” con superficie fondiaria di 2.714 mq
- “**R.C.9**” con superficie fondiaria di 880 mq

* * * * *

Disposizioni specifiche riferite al lotto “**R.C.2**”:

Indice fondiario: 0,55 mc/mq

E' previsto il convenzionamento finalizzato alla realizzazione dell'adiacente area a servizi pubblici (verde e parcheggio) individuata in cartografia con simbologia ASC2 ed alla cessione dell'area a verde privato VP1.

La conformazione e l'esatto posizionamento dell'accesso dalla S.P. dovranno essere definiti con la competente Provincia di Cuneo.

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Le soluzioni tecniche di mitigazione dovranno essere soprattutto indirizzate alla corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale e potranno essere limitate al singolo lotto edificatorio. Il contesto morfologico della classe II2, maggiormente penalizzante rispetto alla classe II1, impone una particolare attenzione alla gestione delle acque di superficie, con particolare riferimento al recapito verso valle: quest'ultimo dovrà essere indirizzato preferibilmente verso linee di deflusso naturali preesistenti. Qualora ciò non risultasse possibile si dovrà comunque operare in modo da evitare la concentrazione delle acque reflue.

Non è inoltre consentita la realizzazione di scavi o di riporti che modifichino in modo significativo l'andamento plano-altimetrico locale. Come indicazione a carattere generale, si ritiene che tali interventi non debbano comportare riporti di spessore superiore ai 2 m.

La fattibilità dei nuovi interventi edificatori, che non dovranno in alcun modo interferire negativamente sulle aree adiacenti né comprometterne l'edificabilità, dovrà essere accertata da specifiche indagini geologiche e idrogeologiche supportate da adeguate indagini geognostiche, nel rigoroso rispetto delle prescrizioni della L.R. 9/8/89 n° 45, del D.M. 11/3/88 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i..

Disposizioni specifiche riferite al lotto “**R.C.3**”:

E' previsto il convenzionamento finalizzato alla realizzazione dell'adiacente area a servizi pubblici (verde e parcheggio) individuata in cartografia con simbologia ASC3.

La conformazione e l'esatto posizionamento dell'accesso dalla S.P. dovranno essere definiti con la competente Provincia di Cuneo.

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Le soluzioni tecniche di mitigazione dovranno essere soprattutto indirizzate alla corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale e potranno essere limitate al singolo lotto edificatorio. Il contesto morfologico della classe II2, maggiormente penalizzante rispetto alla classe II1, impone una particolare attenzione alla gestione delle acque di superficie, con particolare riferimento al recapito verso valle: quest'ultimo dovrà essere indirizzato preferibilmente verso linee di deflusso naturali preesistenti. Qualora ciò non risultasse possibile si dovrà comunque operare in modo da evitare la concentrazione delle acque reflue.

Non è inoltre consentita la realizzazione di scavi o di riporti che modifichino in modo significativo l'andamento plano-altimetrico locale. Come indicazione a carattere generale, si ritiene che tali interventi non debbano comportare riporti di spessore superiore ai 2 m.

La fattibilità dei nuovi interventi edificatori, che non dovranno in alcun modo interferire negativamente sulle aree adiacenti né comprometterne l'edificabilità, dovrà essere accertata da specifiche indagini geologiche e idrogeologiche supportate da adeguate indagini geognostiche, nel rigoroso rispetto delle prescrizioni della L.R. 9/8/89 n° 45, del D.M. 11/3/88 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i..

Disposizioni specifiche riferite al lotto "R.C.4":

E' previsto il convenzionamento finalizzato alla realizzazione dell'allargamento della strada comunale da definirsi in accordo con l'Amm.ne Com.le.

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Le soluzioni tecniche di mitigazione dovranno essere soprattutto indirizzate alla corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale e potranno essere limitate al singolo lotto edificatorio. Il contesto morfologico della classe II2, maggiormente penalizzante rispetto alla classe II1, impone una particolare attenzione alla gestione delle acque di superficie, con particolare riferimento al recapito verso valle: quest'ultimo dovrà essere indirizzato preferibilmente verso linee di deflusso naturali preesistenti. Qualora ciò non risultasse possibile si dovrà comunque operare in modo da evitare la concentrazione delle acque reflue.

Non è inoltre consentita la realizzazione di scavi o di riporti che modifichino in modo significativo l'andamento plano-altimetrico locale. Come indicazione a carattere generale, si ritiene che tali interventi non debbano comportare riporti di spessore superiore ai 2 m.

La fattibilità dei nuovi interventi edificatori, che non dovranno in alcun modo interferire negativamente sulle aree adiacenti né comprometterne l'edificabilità, dovrà essere accertata da specifiche indagini geologiche e idrogeologiche supportate da adeguate indagini geognostiche, nel rigoroso rispetto delle prescrizioni della L.R. 9/8/89 n° 45, del D.M. 11/3/88 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i..

Disposizioni specifiche riferite al lotto "R.C.6":

E' previsto il convenzionamento finalizzato alla realizzazione dell'adiacente area a servizi pubblici (verde e parcheggio) individuata in cartografia con simbologia ASC6.

Completa la previsione l'ambito di conservazione del verde privato VP3.

Potrà essere concesso un solo accesso dalla strada di competenza provinciale, da concordare con l'Ufficio Tecnico Provinciale; non potranno essere realizzati parcheggi a "lisca di pesce" con accesso direttamente sulla SP 32.

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Le soluzioni tecniche di mitigazione dovranno essere soprattutto indirizzate alla corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale e potranno essere limitate al singolo lotto edificatorio. Il contesto morfologico impone una particolare attenzione alla gestione delle acque di superficie, con particolare riferimento al recapito verso valle: quest'ultimo dovrà essere indirizzato preferibilmente verso linee di deflusso naturali preesistenti. Qualora ciò non risultasse possibile si dovrà comunque operare in modo da evitare la concentrazione delle acque reflue.

Non è inoltre consentita la realizzazione di scavi o di riporti che modifichino in modo significativo l'andamento plano-altimetrico locale. Come indicazione a carattere generale, si ritiene che tali interventi non debbano comportare riporti di spessore superiore ai 2 m.

La fattibilità dei nuovi interventi edificatori, che non dovranno in alcun modo interferire negativamente sulle aree adiacenti né comprometterne l'edificabilità, dovrà essere accertata da specifiche indagini geologiche e idrogeologiche supportate da adeguate indagini geognostiche, nel rigoroso rispetto delle prescrizioni della L.R. 9/8/89 n° 45, del D.M. 11/3/88 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i..

Disposizioni specifiche riferite al lotto "R.C.8":

E' previsto il convenzionamento finalizzato alla realizzazione dell'allargamento della strada comunale da definirsi in accordo con l'Amm.ne Com.le.

L'area non potrà avere accesso dalla SP 32 ma esclusivamente dalla strada comunale.

Le nuove realizzazioni dovranno osservare una fascia di rispetto di 10 m dalla SP 32 calcolata dal confine stradale.

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Si prevede che le soluzioni tecniche di mitigazione dovranno essere soprattutto indirizzate alla corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale e potranno essere limitate al singolo lotto edificatorio.

La fattibilità dei nuovi interventi edificatori, che non dovranno in alcun modo interferire negativamente sulle aree adiacenti né comprometterne l'edificabilità, dovrà essere accertata da specifiche indagini geologiche e idrogeologiche supportate da adeguate indagini geognostiche, nel rigoroso rispetto delle prescrizioni della L.R. 9/8/89 n° 45, del D.M. 11/3/88 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i..

Disposizioni specifiche riferite al lotto "R.C.9":

E' previsto il convenzionamento finalizzato alla realizzazione dell'adiacente area a servizi pubblici (parcheggio) individuata in cartografia con simbologia ASC9.

Poiché l'area confina con la via San Rocco (attualmente esistono due accessi adiacenti), ai fini della sicurezza stradale dovrà essere adeguato l'accesso esistente; l'area RC9 potrà avere accesso dalla suddetta via comunale.

Le nuove realizzazioni dovranno osservare una fascia di rispetto di 10 m dalla SP 32 calcolata dal confine stradale.

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Tali aree ricadono entro ambiti ascritti alla Classe II1 e pertanto si prevede che le soluzioni tecniche di mitigazione dovranno essere soprattutto indirizzate alla corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale e potranno essere limitate al singolo lotto edificatorio. La fattibilità dei nuovi interventi edificatori, che non dovranno in alcun modo interferire negativamente sulle aree adiacenti né comprometterne l'edificabilità, dovrà essere accertata da specifiche indagini geologiche e idrogeologiche supportate da adeguate indagini geognostiche, nel rigoroso rispetto delle prescrizioni della L.R. 9/8/89 n° 45, del D.M. 11/3/88 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i..

* * * * *

In riferimento a tutti i lotti potranno essere prescritte, in sede di istruttoria delle pratiche edilizie, specifiche misure volte alla mitigazione degli impatti connessi agli interventi.

Le pratiche edilizie dovranno essere corredate da un approfondito studio di inserimento ambientale delle costruzioni in progetto finalizzato ad individuare le soluzioni più opportune ai fini della salvaguardia delle caratteristiche del contesto ambientale. Si dovrà in particolare tenere conto della necessità di evitare che le nuove costruzioni possano configurarsi come elementi di attrazione dell'apprezzamento visuale del contesto, di evitare possibili elementi di eterogeneità e di prevedere eventuali interventi di mitigazione – anche con l'impiego di vegetazione – volti a garantire la piena integrazione nel contesto paesaggistico.

In tutte le aree è da privilegiarsi l'utilizzo di elementi vegetali vivi, materiali tradizionali quali legno e pietra locale evitando l'inserimento di elementi dimensionali, materici, cromatici e formali che esaltino gli aspetti di attrazione della visuale.

Le aree a parcheggio dovranno avere pavimentazione semipermeabile, ovvero realizzata con materiali lapidei, in cemento, ecc. allettati su sottofondo sabbioso di adeguato spessore con percentuale di foratura superiore al 40% od essere realizzate con soluzioni a basso impatto ambientale che garantiscano la permeabilità del suolo, quali sterrati inerbiti, prati armati, ecc. Le acque non ritenute dalla superficie semipermeabile dovranno essere convogliate in aree adiacenti con superficie permeabile evitando fenomeni di ristagno.

Gli spazi verdi di completamento delle aree a parcheggio dovranno avere un impianto regolare di alberature (specie autoctone) al fine di mitigarne l'impatto paesaggistico.

Occorre garantire lo smaltimento naturale diffuso dei deflussi piovani, sia in provenienza dalle coperture che direttamente incidenti sugli spazi circostanti e di filtro anche mediante la realizzazione di vasche e bacini di ritenzione negli spazi aperti pertinenziali.

Nell'introdurre soluzioni verdi per la permeabilità dei suoli, particolare attenzione dovrà essere posta nell'articolazione della stratigrafia del suolo e nella scelta delle specie vegetali da utilizzare.

Al fine di garantire la tutela del paesaggio e delle componenti ambientali le costruzioni dovranno tenere conto della linea di orizzonte esistente; pertanto in sede di progettazione degli interventi dovranno essere attentamente valutate le visuali da punti privilegiati di osservazione.

L'inserimento degli edifici non dovrà essere in contrasto con l'andamento morfologico e orografico dei luoghi e/o comportare eccessivi movimenti di terra per scavi, riporti e terrapieni.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici che, potendo rappresentare un valido collegamento tra l'edificato e il paesaggio circostante, dovranno costituire parte integrante della progettazione.

E' opportuno limitare la formazione di muri contro terra, contenendone in ogni caso le altezze entro lo stretto indispensabile privilegiando metodi e tecniche propri dell'ingegneria naturalistica.

Nel caso di interferenze con la rete irrigua esistente dovrà essere verificata con il Consorzio di secondo grado Tanaro Albese – Langhe Albesi (od altro soggetto istituzionale competente) la soluzione più adatta per risolvere tali interferenze e definire il cronoprogramma relativo alla realizzazione delle opere (contestualmente all'intervento edilizio), al fine di assicurare la funzionalità della rete irrigua nel periodo di irrigazione e permettere l'effettuazione delle operazioni di manutenzione in modo agevole e sicuro.

* * * * *

In tutte le aree edificabili adiacenti a viabilità comunali o provinciali è a carico dei proprietari privati dei terreni la realizzazione di eventuali strutture necessarie per contenere il rumore del traffico (inquinamento acustico) entro i limiti di legge.

Le nuove realizzazioni dovranno osservare una fascia di rispetto di 10 m dalle strade provinciali calcolata dal confine stradale.

Per tutte le nuove opere prospicienti strade di competenza provinciale, nella progettazione delle opere viabilistiche e di sistemazione delle aree dovrà essere regolamentata la raccolta delle acque meteoriche; le stesse non potranno essere rilasciate nelle cunette stradali e comunque particolare attenzione dovrà essere posta alla verifica della compatibilità idraulica delle condotte ed attraversamenti esistenti sotto il manto stradale.

Non potranno essere realizzati ai fini della sicurezza stradale ai lati delle strade provinciali parcheggi a "lisca di pesce" con accesso diretto dalla viabilità.

Tutti gli interventi che saranno previsti ai lati e sulla viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario, sulla base di specifici progetti esecutivi.

3

Intervento soggetto a titolo edilizio convenzionato (PdC Conv.1)

rapporto di copertura	1/4
volume edificabile	esistente
numero dei piani fuori terra	2
altezza massima	8,00 mt.
distanza dai confini	5,00 mt.
distanza da fabbricati latitanti	10,00 mt.
distanza dai fili stradali	6,00 mt.
parcheggio privato	1 mq./10 mc.
area a verde privato	20% superficie lotto

* * * * *

Trattasi di ambito individuato con la seguente simbologia nella cartografia di piano:

"PdC Conv.1" con superficie territoriale di 1.098 mq

* * * * *

Possibilità di intervenire nell'ambito in questione, a mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato, al fine di recuperare la volumetria del fabbricato esistente confinante con la S.P. per realizzare una costruzione arretrata rispetto al suddetto nastro stradale.

In alternativa alla possibilità di cui sopra per la porzione di edificio prospiciente la SP 32 che necessita ancora di recupero edilizio, identificato a Catasto Fabbricati (alla data di approvazione della Variante parziale n. 22) al foglio 9 particella 79 sub. 5 e relativa superficie pertinenziale, si consente la seguente modalità attuativa:

- **mantenimento dell'edificio sull'attuale filo di fabbricazione rispetto al confine stradale;**
- **possibilità di distacco dell'edificio dalla porzione contigua di cortina edilizia, con eventuale distanza tra fabbricati minore di m. 10,00 nel caso di pareti frontiste entrambe non finestrate;**
- **possibilità di trasferimento della volumetria demolita sull'estremità nord della cortina edilizia che presenta un'altezza minore, con ampliamento anche in sopraelevazione, in allineamento alle quote di colmo e gronda (rispetto alla sede stradale) della copertura della restante cortina edilizia, ed a parità del volume esistente;**
- **l'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato anche limitato ad una parte dell'ambito, in deroga ai precedenti parametri del rapporto di copertura e della percentuale di area a verde privato;**
- **l'intervento è sottoposto alla cessione sul fronte strada di una striscia di superficie della contigua particella 155, esterna all'ambito ma della stessa proprietà, meglio definita in sede convenzionale, da destinarsi a slargo laterale della viabilità in corrispondenza della fermata dell'autolinea, per lo stazionamento dell'automezzo fuori dalla sede della strada provinciale.**

Viene fatto obbligo di realizzare un unico accesso dalla S.P. la cui conformazione ed esatto posizionamento dovranno essere definiti con la competente Provincia di Cuneo.

* * * * *

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Tali aree ricadono entro ambiti ascritti alla Classe II1 e pertanto si prevede che le soluzioni tecniche di mitigazione dovranno essere soprattutto indirizzate alla corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale e potranno essere limitate al singolo lotto edificatorio.

La fattibilità dei nuovi interventi edificatori, che non dovranno in alcun modo interferire negativamente sulle aree adiacenti né comprometterne l'edificabilità, dovrà essere accertata da specifiche indagini geologiche e idrogeologiche supportate da adeguate indagini geognostiche,

nel rigoroso rispetto delle prescrizioni della L.R. 9/8/89 n° 45, del D.M. 11/3/88 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i..

* * * * *

Potranno essere prescritte, in sede di istruttoria della pratica edilizia, specifiche misure volte alla mitigazione degli impatti connessi all'intervento.

La pratica edilizia dovrà essere corredata da un approfondito studio di inserimento ambientale della costruzione in progetto finalizzato ad individuare le soluzioni più opportune ai fini della salvaguardia delle caratteristiche del contesto ambientale. Si dovrà in particolare tenere conto della necessità di evitare che la nuova costruzione possa configurarsi come elemento di attrazione dell'apprezzamento visuale del contesto, di evitare possibili elementi di eterogeneità e di prevedere eventuali interventi di mitigazione – anche con l'impiego di vegetazione – volti a garantire la piena integrazione nel contesto paesaggistico.

E' da privilegiarsi l'utilizzo di elementi vegetali vivi, materiali tradizionali quali legno e pietra locale evitando l'inserimento di elementi dimensionali, materici, cromatici e formali che esaltino gli aspetti di attrazione della visuale.

Le aree a parcheggio dovranno avere pavimentazione semipermeabile, ovvero realizzata con materiali lapidei, in cemento, ecc. allettati su sottofondo sabbioso di adeguato spessore con percentuale di foratura superiore al 40% od essere realizzate con soluzioni a basso impatto ambientale che garantiscano la permeabilità del suolo, quali sterrati inerbiti, prati armati, ecc. Le acque non ritenute dalla superficie semipermeabile dovranno essere convogliate in aree adiacenti con superficie permeabile evitando fenomeni di ristagno.

Gli spazi verdi di completamento delle aree a parcheggio dovranno avere un impianto regolare di alberature (specie autoctone) al fine di mitigarne l'impatto paesaggistico.

Occorre garantire lo smaltimento naturale diffuso dei deflussi piovani, sia in provenienza dalle coperture che direttamente incidenti sugli spazi circostanti e di filtro anche mediante la realizzazione di vasche e bacini di ritenzione negli spazi aperti pertinenziali.

Nell'introdurre soluzioni verdi per la permeabilità dei suoli, particolare attenzione dovrà essere posta nell'articolazione della stratigrafia del suolo e nella scelta delle specie vegetali da utilizzare.

Al fine di garantire la tutela del paesaggio e delle componenti ambientali le costruzioni dovranno tenere conto della linea di orizzonte esistente; pertanto in sede di progettazione degli interventi dovranno essere attentamente valutate le visuali da punti privilegiati di osservazione.

L'inserimento degli edifici non dovrà essere in contrasto con l'andamento morfologico e orografico dei luoghi e/o comportare eccessivi movimenti di terra per scavi, riporti e terrapieni.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici che, potendo rappresentare un valido collegamento tra l'edificato e il paesaggio circostante, dovranno costituire parte integrante della progettazione.

E' opportuno limitare la formazione di muri contro terra, contenendone in ogni caso le altezze entro lo stretto indispensabile privilegiando metodi e tecniche propri dell'ingegneria naturalistica.

* * * * *

Resta a carico della proprietà privata la realizzazione di eventuali strutture necessarie per contenere il rumore del traffico (inquinamento acustico) entro i limiti di legge.

Le nuove realizzazioni dovranno osservare una fascia di rispetto di ~~10~~ **6,00** m dalla strada provinciale calcolata dal confine stradale.

Per tutte le nuove opere prospicienti la strada di competenza provinciale, nella progettazione delle opere viabilistiche e di sistemazione delle aree dovrà essere regolamentata la raccolta delle acque meteoriche; le stesse non potranno essere rilasciate nelle cunette stradali e comunque particolare attenzione dovrà essere posta alla verifica della compatibilità idraulica delle condotte ed attraversamenti esistenti sotto il manto stradale.

Non potranno essere realizzati ai fini della sicurezza stradale, a lato della strada provinciale, parcheggi a “lisca di pesce” con accesso diretto dalla viabilità.

Tutti gli interventi che saranno previsti ai lati e sulla viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall’ente proprietario, sulla base di specifici progetti esecutivi.

4

Ambiti soggetti a norme specifiche (NS/VS.1.n°)

AMBITO NS/VS.1

Riferimenti catastali:

Foglio N. 3

Particella/e n. 159 – 684 – 592

Simbologia cartografia di piano:

“NS/VS.1”

Ampliamento consentito:

Incremento di 500 mq di superficie coperta (con volumetria massima di 1.500 mc) per la realizzazione di ampliamento del complesso ospitante la Casa di Riposo e di Cura “La Residenza”, nel rispetto dell’altezza massima prevista dalle N.T.A., soggetto a intervento diretto.

AMBITO NS/VS.2

Riferimenti catastali:

Foglio N. 2

Particella/e n. 60

Simbologia cartografia di piano:

“NS/VS.2”

Ampliamento consentito:

Incremento volumetrico di 200 mc per l'ampliamento dei fabbricati esistenti all'interno dell'ambito perimetrato, nel rispetto dell'altezza massima e del rapporto di copertura previsti dalle N.T.A., soggetto a intervento diretto.

AMBITO NS/VS.3

Riferimenti catastali:

Foglio N. 2

Particella/e n. 695

Simbologia cartografia di piano:

“NS/VS.3”

Ampliamento consentito:

Incremento volumetrico di 400 mc per l'ampliamento dei fabbricati esistenti, nel rispetto dell'altezza massima e del rapporto di copertura previsti dalle N.T.A, soggetto a intervento diretto.

AMBITO NS/VS.5

Riferimenti catastali:

Foglio N. 2

Particella/e n. 224

Simbologia cartografia di piano:

“NS/VS.5”

Ampliamento consentito:

Incremento volumetrico di ~~800~~ **300** mc per l'ampliamento e la sopraelevazione del fabbricato esistente, nel rispetto dell'altezza massima prevista dalle N.T.A., soggetto a intervento diretto.

AMBITO NS/VS.6

Riferimenti catastali:

Foglio N. 2

Particella/e n. 640

Simbologia cartografia di piano:

“NS/VS.6”

Ampliamento consentito:

Incremento volumetrico di 400 mc per l'ampliamento dei fabbricati esistenti, nel rispetto dell'altezza massima e del rapporto di copertura previsti dalle N.T.A., soggetto a intervento diretto.

AMBITO NS/VS.11

Riferimenti catastali:

Foglio N. 7

Particella/e n. 376

Simbologia cartografia di piano:

“NS/VS.11”

Ampliamento consentito:

Incremento volumetrico di 200 mc per l'ampliamento dei fabbricati esistenti, nel rispetto dell'altezza massima e del rapporto di copertura previsti dalle N.T.A., soggetto a intervento diretto.

AMBITO NS/VS.12

Riferimenti catastali:

Foglio N. 7

Particella/e n. 375

Simbologia cartografia di piano:

“NS/VS.12”

Ampliamento consentito:

Incremento volumetrico di 200 mc per l'ampliamento dei fabbricati esistenti, nel rispetto dell'altezza massima e del rapporto di copertura previsti dalle N.T.A., soggetto a intervento diretto.

AMBITO NS/VS.13

Riferimenti catastali:

Foglio N. 7

Particella/e n. 259

Simbologia cartografia di piano:

“NS/VS.13”

Ampliamento consentito:

Incremento volumetrico di 200 mc per l'ampliamento dei fabbricati esistenti, nel rispetto dell'altezza massima e del rapporto di copertura previsti dalle N.T.A., soggetto a intervento diretto.

5

Area a servizi per impianto sportivo (AS3)

Trattasi di area a servizi pubblici finalizzata alla realizzazione di impianto sportivo individuata con la seguente simbologia nella cartografia di piano:

“**AS3**” con superficie di 13.452 mq

* * * * *

L'impianto potrà essere dotato degli elementi indispensabili per lo svolgimento dell'attività sportiva (porte, tribune, illuminazione, ecc.); la costruzione di fabbricati (spogliatoi, ecc.) dovrà essere limitata allo stretto indispensabile in funzione dell'utenza prevista in sede progettuale; dovranno altresì essere prese tutte le opportune misure volte a mitigare al massimo i carichi che graveranno sull'area ed a contenere il più possibile i movimenti di terra.

L'innesto della viabilità di accesso all'area sulla S.P. n. 32 dovrà essere adeguato alle disposizioni legislative vigenti in accordo con l'Ufficio Tecnico Provinciale Viabilità, Reparto di Alba.

Il progetto dell'intervento dovrà essere corredato da un approfondito studio di inserimento ambientale finalizzato ad individuare le soluzioni più opportune ai fini della corretta integrazione nel contesto paesaggistico.

Prescrizioni specifiche finalizzate alla sostenibilità ambientale dell'intervento:

- dovrà essere prevista, a tutela delle aree circostanti, una barriera vegetale ad alta densità realizzata mediante superfici alberate di forma preferibilmente non geometrica con vegetazione arborea ed arbustiva autoctona o comunque compatibile con il paesaggio circostante, con funzione di filtro visuale in grado di attenuare l'impatto paesaggistico dei corpi edilizi e degli spazi di servizio;

Prescrizioni specifiche finalizzate alla qualità architettonica degli edifici e delle strutture:

- dovranno essere previsti mascheramenti vegetali per ridurre l'impatto visivo degli edifici e delle strutture di servizio (grigliati con rampicanti, ecc.);
- dovranno essere evitati tutti gli elementi dimensionali, materici, cromatici e formali che esaltino gli aspetti di attrazione della visuale.

* * * * *

Le aree a parcheggio dovranno preferibilmente avere pavimentazione semipermeabile, ovvero realizzata con materiali lapidei, in cemento, ecc. allettati su sottofondo sabbioso di adeguato spessore con percentuale di foratura superiore al 40% od essere realizzate con soluzioni a basso impatto ambientale che garantiscano la permeabilità del suolo, quali sterrati inerbiti, prati armati, ecc. Le acque non ritenute dalla superficie semipermeabile dovranno essere convogliate in aree adiacenti con superficie permeabile evitando fenomeni di ristagno.

Prescrizioni in materia di requisiti energetici dei fabbricati e di risparmio energetico.

Le nuove costruzioni dovranno garantire il rispetto di quanto stabilito dalla L.R. 13 del 28 maggio 2007 e s.m.i. recante “*Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia*” e delle disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari adottate con D.G.R. n. 45-11967 del 04/08/2009, ai sensi dell'art. 21, comma 1, lettere g) e p) della suddetta L.R. 13/2007 ed in materia di rendimento energetico nell'edilizia, ai sensi dell'art. 21, comma 1, lettere a), b) e q) della L.R. 13/2007, adottate con D.G.R. n. 45-11968 del 04/08/2009, così come modificata con la D.G.R. n. 18-2509 del 03/08/2011.

* * * * *

E' da privilegiarsi l'utilizzo di elementi vegetali vivi, evitando l'inserimento di elementi dimensionali, materici, cromatici e formali che esaltino gli aspetti di attrazione della visuale.

Occorre garantire lo smaltimento naturale diffuso dei deflussi piovani, sia in provenienza dalle coperture che direttamente incidenti sugli spazi circostanti e di filtro anche mediante la realizzazione di vasche e bacini di ritenzione negli spazi aperti pertinenziali.

* * * * *

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Per tale area ascritta alla classe IIIa è prevista la realizzazione di un impianto sportivo consistente in un campo da gioco e nei relativi manufatti accessori. La progettazione dell'impianto dovrà essere supportata da un accurato studio geologico comprensivo di specifiche indagini geognostiche, nonché da valutazioni analitiche finalizzate a verificare la stabilità degli scavi e dei riporti necessari soprattutto per la realizzazione del campo.

La realizzazione di locali spogliatoio, servizi igienici, bar ecc. oppure per le tribune per gli spettatori dovrà essere compatibile con le condizioni di dissesto, seppur potenziali, presenti in tale settore di versante. La relazione geotecnica di progetto dovrà valutare con attenzione il dimensionamento delle fondazioni degli eventuali manufatti aventi rilevanza strutturale ai sensi del D.M. 14/01/2008 e s.m.i.

Gli studi dovranno individuare le eventuali opere di sistemazione necessarie, che potranno anche consistere in interventi di regimazione delle acque superficiali e/o, qualora l'esito dello studio geologico le ritenga necessarie, in drenaggi superficiali o profondi.

6

Area di ampliamento produttivo (P1)

rapporto di copertura	50%
numero dei piani fuori terra	2
altezza massima	10,00 mt. salvo infrastrutture tecnologiche
distanza dai confini	5,00 mt.
distanza da fabbricati latitanti	10,00 mt.
distanza dai fili stradali	10,00 mt.

* * * * *

Trattasi di area di ampliamento di ambito produttivo improprio esistente individuata con la seguente simbologia nella cartografia di piano:

“P.1” con superficie territoriale di 3.740 mq

* * * * *

L'intervento è subordinato a titolo abilitativo edilizio convenzionato nell'ambito del quale dovranno essere individuate le aree relative ai servizi pubblici (parcheggi, verde attrezzato per la sosta a servizio delle attività insediate, verde piantumato di riequilibrio ambientale, ecc.) in misura non inferiore agli standards minimi previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Ai fini dell'ampliamento, l'ambito produttivo dovrà configurarsi come APEA secondo le indicazioni del documento della Regione Piemonte relativo alle *“Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)”* pubblicato sul 1° supplemento al B.U.R. n. 31 del 06.08.2009. Il verde di riequilibrio ambientale dovrà essere adeguatamente posizionato per costituire un'efficace barriera vegetale tra l'insediamento e le aree circostanti e dovrà essere organizzato in modo tale da privilegiare aree verdi continue con l'obiettivo di eliminare piccole aiuole ed aree inerbite di risulta.

Il progetto dell'intervento dovrà essere corredato da un approfondito studio di inserimento ambientale delle costruzioni finalizzato ad individuare le soluzioni più opportune ai fini della corretta integrazione nel contesto paesaggistico.

Prescrizioni specifiche finalizzate alla sostenibilità ambientale dell'intervento da approfondire e specificare in sede progettuale:

- dovrà essere prevista, a tutela delle aree circostanti, una barriera vegetale ad alta densità realizzata mediante superfici alberate di forma preferibilmente non geometrica con vegetazione arborea ed arbustiva autoctona o comunque compatibile con il paesaggio circostante, con funzione di filtro visuale in grado di attenuare l'impatto paesaggistico dei corpi edilizi e degli spazi di servizio;
- sono preferibili aree verdi continue organizzate in modo da eliminare piccole aiuole ed aree inerbite di risulta;
- le aree verdi e le piantumazioni dovranno essere estese il più possibile vicino ai fabbricati, in modo da creare una continuità tra l'esterno verde e gli spazi interni, favorire il benessere climatico ed acustico e garantire la continuità del sistema ecologico del verde;
- lungo le viabilità interne all'area dovrà essere previsto un impianto regolare di alberature (specie autoctone);
- dovrà essere condotto uno studio specifico sulle coloriture delle essenze arboree anche in riferimento all'alternanza dei cicli stagionali.

Prescrizioni specifiche finalizzate alla qualità architettonica degli edifici da approfondire e specificare in sede progettuale:

- dovranno essere previsti mascheramenti vegetali per ridurre l'impatto visivo degli edifici, delle aree di stoccaggio, di cabine e vani tecnici (grigliati con rampicanti, ecc.);
- le recinzioni tra i lotti dovranno essere realizzate con grigliati o semplici bacchette limitando gli zoccoli murari in cemento ed evitando, in ogni caso, l'utilizzo di elementi

- prefabbricati;
- è preferibile, rispetto al classico sistema in cemento armato precompresso, l'impiego di elementi strutturali in legno e acciaio;
- il manto di copertura, qualora non realizzato con materiali tradizionali, dovrà essere opportunamente tinteggiato o decorato, oppure realizzato con sistema a verde naturale estensivo;
- dovranno essere evitate le cosiddette "soluzioni a catalogo" a vantaggio di edifici progettati in tutte le componenti significative in funzione delle specifiche caratteristiche del sito;
- dovranno essere evitati tutti gli elementi dimensionali, materici, cromatici e formali che esaltino gli aspetti di attrazione della visuale;
- le scelte progettuali dovranno garantire un elevato comfort ambientale interno degli edifici mediante adeguati livelli di illuminamento e qualità della luce, temperatura e qualità dell'aria, controllo della ventilazione meccanica e naturale, impiego di pareti fonoassorbenti coibentate, schermature frangisole, finestrature che consentano di vedere all'esterno per una continuità visiva con il verde attrezzato e l'ambiente naturale.

* * * * *

Le aree a parcheggio dovranno preferibilmente avere pavimentazione semipermeabile, ovvero realizzata con materiali lapidei, in cemento, ecc. allettati su sottofondo sabbioso di adeguato spessore con percentuale di foratura superiore al 40% od essere realizzate con soluzioni a basso impatto ambientale che garantiscano la permeabilità del suolo, quali sterrati inerbiti, prati armati, ecc. Le acque non ritenute dalla superficie semipermeabile dovranno essere convogliate in aree adiacenti con superficie permeabile evitando fenomeni di ristagno.

Le pavimentazioni tradizionali dovranno essere strettamente limitate, all'interno dei singoli lotti, alle sole aree di carico e scarico delle merci.

Prescrizioni in materia di requisiti energetici dei fabbricati e di risparmio energetico.

Dovrà essere dimostrato per le nuove costruzioni, in sede progettuale, il rispetto di quanto stabilito dalla L.R. 13 del 28 maggio 2007 e s.m.i. recante "*Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia*" e delle disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari adottate con D.G.R. n. 45-11967 del 04/08/2009, ai sensi dell'art. 21, comma 1, lettere g) e p) della suddetta L.R. 13/2007 ed in materia di rendimento energetico nell'edilizia, ai sensi dell'art. 21, comma 1, lettere a), b) e q) della L.R. 13/2007, adottate con D.G.R. n. 45-11968 del 04/08/2009, così come modificata con la D.G.R. n. 18-2509 del 03/08/2011.

* * * * *

Potranno essere prescritte, in sede di istruttoria delle pratiche edilizie, ulteriori misure specifiche per la mitigazione degli impatti connessi agli interventi.

E' da privilegiarsi l'utilizzo di elementi vegetali vivi, evitando l'inserimento di elementi dimensionali, materici, cromatici e formali che esaltino gli aspetti di attrazione della visuale.

Occorre garantire lo smaltimento naturale diffuso dei deflussi piovani, sia in provenienza dalle coperture che direttamente incidenti sugli spazi circostanti e di filtro anche mediante la realizzazione di vasche e bacini di ritenzione negli spazi aperti pertinenziali.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici che, potendo rappresentare un valido collegamento tra l'edificato e il paesaggio circostante, dovranno costituire parte integrante della progettazione.

E' a carico dei proponenti la realizzazione di eventuali strutture necessarie per contenere il rumore del traffico (inquinamento acustico) entro i limiti di legge.

* * * * *

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Tale area ricade per la maggior parte entro ambiti ascritti alla Classe II2 e pertanto si prevede che le soluzioni tecniche di mitigazione dovranno essere soprattutto indirizzate alla corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale e potranno essere limitate al singolo lotto edificatorio.

Il contesto morfologico maggiormente penalizzante rispetto alla classe II1 impone una particolare attenzione alla gestione delle acque di superficie, con particolare riferimento al recapito verso valle: quest'ultimo dovrà essere indirizzato preferibilmente verso linee di deflusso naturali preesistenti.

Qualora ciò non risultasse possibile si dovrà comunque operare in modo da evitare la concentrazione delle acque reflue.

Non è inoltre consentita la realizzazione di scavi o di riporti che modifichino in modo significativo l'andamento plano-altimetrico locale. Come indicazione a carattere generale, si ritiene che tali interventi non debbano comportare riporti di spessore superiore ai 2 m.

Per i settori prossimi ai cigli di scarpata dovranno essere effettuate accurate verifiche di stabilità ai sensi della normativa vigente.

La fattibilità dei nuovi interventi edificatori, che non dovranno in alcun modo interferire negativamente sulle aree adiacenti né comprometterne l'edificabilità, dovrà essere accertata da specifiche indagini geologiche e idrogeologiche supportate da adeguate indagini geognostiche, nel rigoroso rispetto delle prescrizioni della L.R. 9/8/89 n° 45, del D.M. 11/3/88 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i..

Per la restante porzione all'estremità meridionale, ricadente in classe IIIa, non saranno consentite nuove edificazioni.

7

Area per depositi temporanei di materiali non nocivi (Ambiti **A1.1** e **A1.2**)

Ambito individuato con la seguente simbologia nella cartografia di piano: **“A1.1”**

superficie territoriale	6.777 mq
superficie fondiaria	4.405 mq
rapporto di copertura	-
superficie copribile	-

Area per depositi temporanei di materiali non nocivi oggetto di specifiche disposizioni normative finalizzate alla opportuna schermatura rispetto al contesto agricolo circostante con previsione di convenzionamento finalizzato alla determinazione della durata del deposito temporaneo, alla definizione del ripristino dell'area al termine dello stesso ed alla realizzazione di area ad uso pubblico (superficie pari al 35% della superficie territoriale = 2.372 mq) e nel rispetto del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

Ambito individuato con la seguente simbologia nella cartografia di piano: **“A1.2”**

superficie territoriale	2.973 mq
superficie fondiaria	1.932 mq
rapporto di copertura	-
superficie copribile	-

Area per depositi temporanei di materiali non nocivi oggetto di specifiche disposizioni normative finalizzate alla opportuna schermatura rispetto al contesto agricolo circostante con previsione di convenzionamento finalizzato alla determinazione della durata del deposito temporaneo, alla definizione del ripristino dell'area al termine dello stesso ed alla realizzazione di area ad uso pubblico (superficie pari al 35% della superficie territoriale = 1.041 mq) e nel rispetto del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

* * * * *

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Tali aree ricadono entro un ambito ascritto alla Classe II2 e pertanto si prevede che le soluzioni tecniche di mitigazione dovranno essere soprattutto indirizzate alla corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale e potranno essere limitate al singolo lotto edificatorio.

* * * * *

Può essere concesso esclusivamente il deposito di materiale di nuova fornitura (es. sabbia, pietrisco, mattoni su bancali, tubazioni in cemento vibrato e altro materiale edile).

E' escluso il deposito di qualsiasi materiale classificabile come rifiuto ai sensi del DM 05.02.1998 quali *“rifiuti costituiti da laterizi, intonaci e conglomerati in cemento armato e non comprese traverse ferroviarie di qualsiasi genere, pali in calcestruzzo armato provenienti da linee ferroviarie, telefoniche ed elettriche e frantumato delle pavimentazioni stradali”* nonché qualsiasi altro genere di rifiuti.

Qualora le imprese utilizzatrici dell'area intendano depositare detti rifiuti non pericolosi sottoposti ad attività di recupero anche in modalità semplificata, oltre a fornire una caratterizzazione dei materiali da depositare e del terreno sottostante al fine di escludere qualsiasi tipo di contaminazione, dovranno essere autorizzate ai sensi del DLgs 152/2006 parte IV, così come il deposito di terre e rocce da scavo necessita il rispetto dei dettami autorizzativi forniti dal DM 161/2012 e dal regolamento DPR 120 del 13.06.2017.

L'intera area dovrà essere opportunamente schermata da vegetazione con siepi continue o quinte arboree costituite con essenze autoctone di altezza non inferiore a 3 metri.

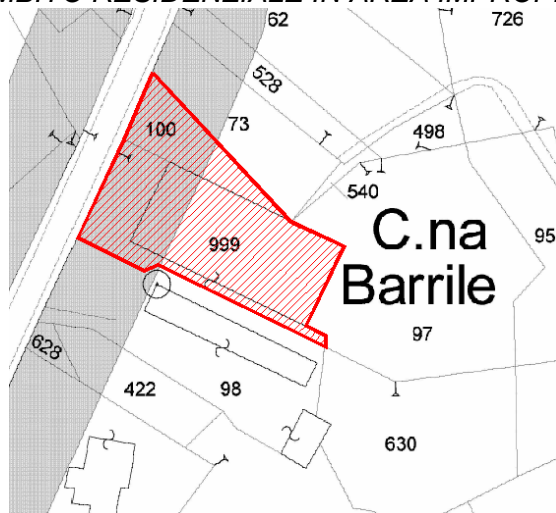
E' prescritto il mantenimento della permeabilità del suolo.

L'area dovrà essere cintata onde evitare il deposito incontrollato di rifiuti.

I materiali dovranno essere sistemati in modo tale da non risultare visibili dall'esterno.

8

Intervento di nuova edificazione a scopo residenziale diretto (fabbricato produttivo agricolo dismesso in **Loc. Barrile**) "AMBITO RESIDENZIALE IN AREA IMPROPRIA"



Superficie fabbricato dismesso	1.000 mq
Volume fabbricato dismesso	6.000 mc
Superficie fondiaria	1.685 mq (mappali n. 100 e n. 999 del Foglio N. 1)
rapporto di copertura	1/4
indice fondiario	0,50 mc/mq
volumetria massima	842 mc
numero dei piani fuori terra	2
altezza massima	8,00 mt.
distanza dai confini	5,00 mt.
distanza da fabbricati latitanti	10,00 mt.
distanza dai fili stradali	6,00 mt.
parcheggio privato	1 mq./10 mc.
area a verde privato	20% superficie lotto
Tipologie ammesse	edifici unifamiliari isolati (costruzioni a schiera non ammesse)
Numero massimo unità abitative	2

* * * * *

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

L'ambito ricade in Classe II1 della Carta di Sintesi allegata al P.R.G.I.

Si prevede che le soluzioni tecniche di mitigazione dovranno essere soprattutto indirizzate alla corretta regimazione delle acque di scorrimento superficiale e potranno essere limitate al singolo lotto edificatorio.

La fattibilità dei nuovi interventi edificatori, che non dovranno in alcun modo interferire negativamente sulle aree adiacenti né comprometterne l'edificabilità, dovrà essere accertata da

specifiche indagini geologiche e idrogeologiche supportate da adeguate indagini geognostiche, nel rigoroso rispetto delle prescrizioni della L.R. 9/8/89 n° 45, del D.M. 11/3/88 e del D.M. 14/01/2008 e s.m.i..

* * * * *

Potranno essere prescritte, in sede di istruttoria delle pratiche edilizie, specifiche misure volte alla mitigazione degli impatti connessi agli interventi.

Le pratiche edilizie dovranno essere corredate da un approfondito studio di inserimento ambientale delle costruzioni in progetto finalizzato ad individuare le soluzioni più opportune ai fini della salvaguardia delle caratteristiche del contesto ambientale. Si dovrà in particolare tenere conto della necessità di evitare che le nuove costruzioni possano configurarsi come elementi di attrazione dell'apprezzamento visuale del contesto, di evitare possibili elementi di eterogeneità e di prevedere eventuali interventi di mitigazione – anche con l'impiego di vegetazione – volti a garantire la piena integrazione nel contesto paesaggistico.

In tutte le aree è da privilegiarsi l'utilizzo di elementi vegetali vivi, materiali tradizionali quali legno e pietra locale evitando l'inserimento di elementi dimensionali, materici, cromatici e formali che esaltino gli aspetti di attrazione della visuale.

Le aree a parcheggio dovranno avere pavimentazione semipermeabile, ovvero realizzata con materiali lapidei, in cemento, ecc. allettati su sottofondo sabbioso di adeguato spessore con percentuale di foratura superiore al 40% od essere realizzate con soluzioni a basso impatto ambientale che garantiscano la permeabilità del suolo, quali sterrati inerbiti, prati armati, ecc. Le acque non ritenute dalla superficie semipermeabile dovranno essere convogliate in aree adiacenti con superficie permeabile evitando fenomeni di ristagno.

Gli spazi verdi di completamento delle aree a parcheggio dovranno avere un impianto regolare di alberature (specie autoctone) al fine di mitigarne l'impatto paesaggistico.

Occorre garantire lo smaltimento naturale diffuso dei deflussi piovani, sia in provenienza dalle coperture che direttamente incidenti sugli spazi circostanti e di filtro anche mediante la realizzazione di vasche e bacini di ritenzione negli spazi aperti pertinenziali.

Nell'introdurre soluzioni verdi per la permeabilità dei suoli, particolare attenzione dovrà essere posta nell'articolazione della stratigrafia del suolo e nella scelta delle specie vegetali da utilizzare.

Al fine di garantire la tutela del paesaggio e delle componenti ambientali le costruzioni dovranno tenere conto della linea di orizzonte esistente; pertanto in sede di progettazione degli interventi dovranno essere attentamente valutate le visuali da punti privilegiati di osservazione.

L'inserimento degli edifici non dovrà essere in contrasto con l'andamento morfologico e orografico dei luoghi e/o comportare eccessivi movimenti di terra per scavi, riporti e terrapieni.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici che, potendo rappresentare un valido collegamento tra l'edificato e il paesaggio circostante, dovranno costituire parte integrante della progettazione.

E' opportuno limitare la formazione di muri contro terra, contenendone in ogni caso le altezze entro lo stretto indispensabile privilegiando metodi e tecniche propri dell'ingegneria naturalistica.

* * * * *

E' a carico dei proprietari privati dei terreni la realizzazione di eventuali strutture necessarie per contenere il rumore del traffico (inquinamento acustico) entro i limiti di legge.

Le nuove realizzazioni dovranno osservare una fascia di rispetto di 10 m dalle strade provinciali calcolata dal confine stradale.

Per le nuove opere prospicienti strade di competenza provinciale, nella progettazione delle opere viabilistiche e di sistemazione delle aree dovrà essere regolamentata la raccolta delle acque meteoriche; le stesse non potranno essere rilasciate nelle cunette stradali e comunque particolare attenzione dovrà essere posta alla verifica della compatibilità idraulica delle condotte ed

attraversamenti esistenti sotto il manto stradale.

Non potranno essere realizzati ai fini della sicurezza stradale ai lati delle strade provinciali parcheggi a “lisca di pesce” con accesso diretto dalla viabilità.

Tutti gli interventi che saranno previsti ai lati e sulla viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall’ente proprietario, sulla base di specifici progetti esecutivi.

In caso di demolizione totale e ricostruzione dovrà essere osservata una fascia di rispetto di metri 30 dalla strada provinciale; eventuali ampliamenti dell’esistente dovranno osservare il comma 12 dell’art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Non è consentito prevedere nuovi accessi dalla S.P.; l’accesso esistente dovrà essere adeguato alla normativa vigente ed al rispetto dell’art. 44 del regolamento 495/92 di attuazione del nuovo codice della strada ed, in particolare, al comma 8.

9

Intervento di nuova edificazione a scopo residenziale diretto (fabbricato produttivo agricolo dismesso in **Loc. Deserto**) "AMBITO RESIDENZIALE IN AREA IMPROPRIA"



Superficie fabbricato dismesso	812 mq
Volume fabbricato dismesso	3.516 mc
Superficie fondiaria	4.000 mq
rapporto di copertura	1/4
indice fondiario	0,50 mc/mq
volumetria massima	2.000 mc
numero dei piani fuori terra	2
altezza massima	8,00 mt.
distanza dai confini	5,00 mt.
distanza da fabbricati latitanti	10,00 mt.
distanza dai fili stradali	6,00 mt.
parcheggio privato	1 mq./10 mc.
area a verde privato	20% superficie lotto
Tipologie ammesse	edifici unifamiliari isolati (costruzioni a schiera non ammesse)
Numero massimo unità abitative	5

* * * * *

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Per tale area ascritta alla classe IIIb2, l'attuazione delle previsioni urbanistiche sarà possibile solo a seguito della realizzazione di opere di sistemazione idrogeologica da progettarsi sulla scorta di un accurato studio geologico comprensivo di specifiche indagini geognostiche.

* * * * *

Potranno essere prescritte, in sede di istruttoria delle pratiche edilizie, specifiche misure volte alla

mitigazione degli impatti connessi agli interventi.

Le pratiche edilizie dovranno essere corredate da un approfondito studio di inserimento ambientale delle costruzioni in progetto finalizzato ad individuare le soluzioni più opportune ai fini della salvaguardia delle caratteristiche del contesto ambientale. Si dovrà in particolare tenere conto della necessità di evitare che le nuove costruzioni possano configurarsi come elementi di attrazione dell'apprezzamento visuale del contesto, di evitare possibili elementi di eterogeneità e di prevedere eventuali interventi di mitigazione – anche con l'impiego di vegetazione – volti a garantire la piena integrazione nel contesto paesaggistico.

In tutte le aree è da privilegiarsi l'utilizzo di elementi vegetali vivi, materiali tradizionali quali legno e pietra locale evitando l'inserimento di elementi dimensionali, materici, cromatici e formali che esaltino gli aspetti di attrazione della visuale.

Le aree a parcheggio dovranno avere pavimentazione semipermeabile, ovvero realizzata con materiali lapidei, in cemento, ecc. allettati su sottofondo sabbioso di adeguato spessore con percentuale di foratura superiore al 40% od essere realizzate con soluzioni a basso impatto ambientale che garantiscano la permeabilità del suolo, quali sterrati inerbiti, prati armati, ecc. Le acque non ritenute dalla superficie semipermeabile dovranno essere convogliate in aree adiacenti con superficie permeabile evitando fenomeni di ristagno.

Gli spazi verdi di completamento delle aree a parcheggio dovranno avere un impianto regolare di alberature (specie autoctone) al fine di mitigarne l'impatto paesaggistico.

Occorre garantire lo smaltimento naturale diffuso dei deflussi piovani, sia in provenienza dalle coperture che direttamente incidenti sugli spazi circostanti e di filtro anche mediante la realizzazione di vasche e bacini di ritenzione negli spazi aperti pertinenziali.

Nell'introdurre soluzioni verdi per la permeabilità dei suoli, particolare attenzione dovrà essere posta nell'articolazione della stratigrafia del suolo e nella scelta delle specie vegetali da utilizzare.

Al fine di garantire la tutela del paesaggio e delle componenti ambientali le costruzioni dovranno tenere conto della linea di orizzonte esistente; pertanto in sede di progettazione degli interventi dovranno essere attentamente valutate le visuali da punti privilegiati di osservazione.

L'inserimento degli edifici non dovrà essere in contrasto con l'andamento morfologico e orografico dei luoghi e/o comportare eccessivi movimenti di terra per scavi, riporti e terrapieni.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici che, potendo rappresentare un valido collegamento tra l'edificato e il paesaggio circostante, dovranno costituire parte integrante della progettazione.

E' opportuno limitare la formazione di muri contro terra, contenendone in ogni caso le altezze entro lo stretto indispensabile privilegiando metodi e tecniche propri dell'ingegneria naturalistica.

10

Area per interventi di compensazione ambientale

L'area in questione, evidenziata con apposita simbologia nella cartografia del PRG, è stata individuata per la realizzazione dell'intervento di compensazione ecologica al consumo di suolo generato con le previsioni della Variante Strutturale N. 1.

Trattasi di fascia di connessione naturalistica presso l'alveo del Rio Rodello, con finalità di migliorare la connettività ecologica del territorio comunale, nell'ambito di un più esteso intervento che interessa la via Rittano, partendo dallo stabilimento produttivo della ditta Flamigni (ambito urbanistico P.1) per arrivare fino alla località al Pnis (ambiti urbanistici A.1.1 e A.1.2 di variante). E' prevista la pulizia del Rio, con successiva piantumazione di alberi (querce da tartufo), oltre alla riapertura di strade per i turisti (strade già esistenti in passato per il passaggio dei carri); l'intervento sarà oggetto di specifica progettazione definitiva / esecutiva in occasione della quale l'Amm.ne Com.le, oltre ad evitare interferenze tra i percorsi turistici e le aree destinate al ripristino della vegetazione naturale, avrà cura di verificare che l'entità degli interventi sia tale da bilanciare complessivamente, con riferimento all'arco temporale di attuazione delle previsioni della variante strutturale N. 1, il valore del suolo consumato secondo le stime di seguito riportate.

Dal rapporto ISPRA *"Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici"* – edizione 2017, con particolare riguardo alla richiamata Tabella 18 – *"Stima preliminare dei costi annuali minimi e massimi dovuti al consumo di suolo avvenuto tra il 2012 e il 2016 in Italia"* si evince che l'impatto economico del consumo di suolo in Italia risulta compreso tra i valori 30.591 Euro e 44.400 Euro per ogni ettaro di suolo consumato.

Consumo di suolo derivante dalle previsioni della variante strutturale N. 1 = 18.386 mq

Impatto economico minimo secondo le stime Ispra:

Euro/ha = 30.591

$1,8386 \times 30.591 = \text{Euro } 56.244,61$

Impatto economico massimo secondo le stime Ispra:

Euro/ha = 44.400

$1,8386 \times 44.400 = \text{Euro } 81.633,84$