

# COMUNE DI PRIOCCA

PROVINCIA DI CUNEO

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE  
VARIANTE N°2 RELATIVA AL SOLO COMUNE DI PRIOCCA

## VARIANTE PARZIALE N. 46

ex art. 17 comma 5 L.R. 56/1977 e s.m.i.

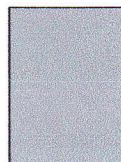
ALLEGATO 4

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - IN VARIANTE -

TESTO COORDINATO CON LE DISPOSIZIONI DELLE VARIANTI PARZIALI DEFINITIVAMENTE APPROVATE DAL COMUNE (FINO ALLA V.P. 45 INCLUSA), DELLA VARIANTE STRUTTURALE N. 1 EX L.R. 1/2007 DI ADEGUAMENTO AL P.A.I., DELLA VARIANTE STRUTTURALE N. 2 EX L.R. 1/2007 E CON LE PREVISIONI DELLA V.P. 46



IL TESTO EVIDENZIATO CON LA SEGUENTE MODALITA' IDENTIFICA LE DISPOSIZIONI INTRODOTTE E/O MODIFICATE CON LE VARIANTI PARZIALI DEFINITIVAMENTE APPROVATE (FINO ALLA V.P. 45 INCLUSA).



IL TESTO EVIDENZIATO CON LA SEGUENTE MODALITA' IDENTIFICA LE DISPOSIZIONI INTRODOTTE E/O MODIFICATE CON LA **VARIANTE PARZIALE N. 46**

IL SINDACO

Dott. Perosino Marco

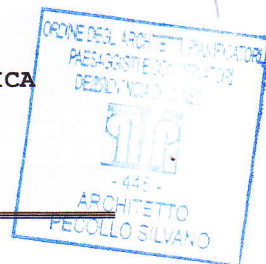


IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.sa Di Napoli Anna

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
E DEL PROCEDIMENTO SETTORE URBANISTICA

Arch. Picollo Silvano



ESTREMI DI APPROVAZIONE:

adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 41 in data 30/11/2018

approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale N. in data

## **INDICE**

### **CAPO I. GENERALITA'**

- 1.1. Elaborati costituenti il P.R.G.I. di Priocca, modificati e integrati dalla 1° e 2° Variante, dalla Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 e dalla Variante Strutturale N. 2 ex L.R. 1/2007.
- 1.2. Validità e durata del P.R.G.I.

### **CAPO II. ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.**

- 2.1. Modalità di attuazione del P.R.G.I.
- 2.2. Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.I.
- 2.3. Procedure per la formazione dei Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.)
- 2.4. Intervento edilizio diretto
- 2.5. Concessioni ed autorizzazioni
- 2.6. Condizioni per il rilascio di concessioni
- 2.7. Abitabilità ed usabilità delle costruzioni
- 2.8. Parametri urbanistici ed edilizi
  - 2.8.1. Superficie territoriale ( $St=mq$ )
  - 2.8.2. Superficie fondiaria ( $Sf=mq$ )
  - 2.8.3. Indice di fabbricabilità territoriale ( $It=mc/mq$ ) e indice di fabbricabilità fondiaria
  - 2.8.4. Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria ( $Sp=mq$ )
  - 2.8.5. Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria ( $Ss=mq$ )
  - 2.8.6. Superficie destinata ad opere di urbanizzazione indotta ( $Si=mq$ )
  - 2.8.7. Superficie utile ( $Su=mq$ )
  - 2.8.8. Superficie coperta ( $Sc=mq$ )
  - 2.8.9. Superficie lorda di pavimento
  - 2.8.10. Rapporto di copertura ( $Q=mq/mq$ )
  - 2.8.11. Volume ( $V=mc$ )
  - 2.8.12. Altezza massima ( $H=mt$ )

### **CAPO III. FASCE E DISTANZE DI RISPETTO**

- 3.1. Fasce e distanze di rispetto da strade
- 3.2. Viabilità
- 3.3. Fascia di rispetto cimiteriale
- 3.4. Distanza di rispetto da fiumi, torrenti, laghi e canali
- 3.5. Fascia di rispetto dell'impianto di depurazione e pozzi dell'acquedotto
- 3.6. Zone a vincolo idrogeologico, zone boscate e verifiche geotecniche

### **CAPO IV. AREE A STANDARD URBANISTICI**

- 4.1. Standard generali
- 4.2. Aree per l'istruzione, destinate ad asili nido, scuole materne, elementari, media dell'obbligo e destinate ad attrezzature di interesse comune
- 4.3. Aree a parco pubblico per il gioco, per lo sport, per il verde
- 4.4. Aree a parcheggio
- 4.5. Aree per impianti di urbanizzazione indotta

### **CAPO V. AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE NUCLEO STORICO - CENTRO ABITATO**

- 5.1. Area a destinazione residenziale (Nucleo Storico - Centro Abitato)
- 5.2. Operatività entro il Nucleo Storico
- 5.3. Definizione degli interventi
- 5.4. Piano di recupero
- 5.5. Caratteristiche edificatorie e operatività nel Nucleo Storico
  - 5.5.1. Caratteristiche edificatorie
  - 5.5.2. Operatività
- 5.6. Norme particolari

### **CAPO VI. CENTRO ABITATO**

- 6.1. Generalità
- 6.2. Norme particolari nel Centro Abitato
- 6.3. Caratteristiche edificatorie entro il Centro Abitato

### **CAPO VII. AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI**

- 7.1. Aree artigianali ed industriali di riordino

7.2. Aree artigianali ed industriali di nuovo impianto

**CAPO VIII. AREE AGRICOLE**

- 8.1. Aree agricole normali (E)
- 8.2. Aree speciali agricole (A.S.A.)
- 8.3. Aree speciali per impianti tecnologici
- 8.4. Norme particolari
- 8.5. Zone di salvaguardia ambientale ad inedificabilità assoluta

**CAPO IX. NUCLEI FRAZIONALI RURALI**

- 9.1. Generalità
- 9.2. Norme particolari
- 9.3. Caratteristiche edificatorie entro i Nuclei Frazionali Rurali

**CAPO X. ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA**

- 10.1. Destinazioni d'uso
- 10.2. Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali
- 10.3. Individuazione degli addensamenti e localizzazioni
- 10.4. Individuazione delle localizzazioni L1
- 10.5. Compatibilità territoriale allo sviluppo

**CAPO XI. AREE A VERDE PRIVATO**

- 11.1. Generalità

**CAPO XII. NORMATIVA GENERALE DI CARATTERE GEOLOGICO**

(articoli da 12.1 a 12.25)

**CAPO XIII. NORME FINALI E TRANSITORIE**

- 13.1. Norme transitorie
- 13.2. Requisiti di abitabilità e usabilità delle costruzioni
- 13.3. Deroghe
- 13.4. Domanda di concessione e disposizioni di carattere generale

**SCHEDE TECNICHE**

- 1) Interventi di nuova edificazione diretti con indice fondiario 0,80 mc/mq
- 2) Interventi di nuova edificazione diretti con indice fondiario 1 mc/mq
- 3) Interventi di nuova edificazione convenzionati con indice fondiario 0,80 mc/mq
- 4) Interventi di nuova edificazione in aree con obbligo di P.E.C. con indice territoriale 1 mc/mq
- 5) Interventi di nuova costruzione convenzionati con indice territoriale 1 mc/mq
- 6) Interventi di nuova costruzione nelle aree industriali - artigianali di riordino e completamento (DCR)
- 7) Interventi di nuova costruzione nelle aree industriali - artigianali di nuovo impianto

**CATASTINO**

**APPENDICE**

**CAPO I.**  
**GENERALITA'**

**1.1.**

**Elaborati costituenti il P.R.G.I. di Priocca, modificati e integrati dalla 1°e 2° Variante, dalla Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 e dalla Variante Strutturale N. 2 ex L.R. 1/2007.**

In applicazione della Deliberazione del Consiglio Comunale n° 56 del 14/5/1989, gli elaborati tecnici costituenti il vigente P.R.G.I. di Priocca, così come modificati e integrati dalla prima variante sono indicati nell'appendice delle N.T.A. unitamente agli elaborati relativi alla 2° variante ed a quelli costituenti la Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 e la Variante Strutturale N. 2 ex L.R. 1/2007.

Per quanto riguarda i fabbricati esistenti rappresentati nella cartografia di piano, si specifica che la consistenza degli stessi è stata desunta dall'incrocio dei dati derivati dal Catasto Fabbricati, dall'archivio delle pratiche edilizie dell'ufficio tecnico comunale e da fotografie aeree del territorio. Eventuali errori materiali di rappresentazione potranno essere corretti nel rispetto delle indicazioni di cui ai commi 8 e 9 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. od in occasione di successive varianti al piano.

Le superfici fondiarie dei lotti dovranno essere verificate nella fase di attuazione degli interventi con riferimento a quanto risultante nelle banche dati catastali.

**1.2.**

**Validità e durata del P.R.G.I.**

Il P.R.G.I. sarà soggetto a specifiche verifiche annuali in occasione della formazione del bilancio comunale, e a una generale verifica allo scadere dei 10 anni dalla data di approvazione della seconda variante; in ogni caso, il P.R.G.I. e la seconda variante dovranno essere adeguati alle previsioni del Piano Territoriale al momento della sua entrata in vigore.

## **CAPO II**

### **ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.**

#### **2.1.**

##### **Modalità di attuazione del P.R.G.I.**

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal P.R.G.I. nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati al rilascio di concessione od autorizzazione da parte del Sindaco, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione, in ottemperanza ai disposti degli artt. n. 48 e n. 56 della L.R. 56/77 modificata e integrata. Ai sensi della legge 28/1/77 n. 10 e della legge 5/12/77 n. 56 modificata e integrata, l'attuazione del P.R.G.I. avviene sulla base delle seguenti modalità:

- strumenti urbanistici esecutivi
- interventi edilizi diretti.

#### **2.2.**

##### **Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.I.:**

- P.P. (Piani Particolareggiati) artt. 38 - 39 - 40 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni
- P.E.E.P. (Piani per l'edilizia Economica e Popolare), di cui alla Legge 18/4/62 n. 167, art. 41 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e in ogni caso da tutti gli strumenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in tema di Edilizia Residenziale Pubblica
- P.E.C. (Piani Esecutivi Convenzionati), artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e succ. mod. e integr.
- P.R. (Piani di Recupero) del patrimonio edilizio esistente, di cui alla Legge 5/8/78 n. 457 ed art. 41 bis della L.R. 56/77 e succ. mod. e integr.

#### **2.3.**

##### **Procedure per la eventuale formazione dei Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) e dei programmi Operativi.**

La redazione, il contenuto, gli elaborati, l'approvazione e l'efficacia del P.P.A. sono definiti agli artt. 33, 34, 35, 36, 37 della L.R. 56/77 mod. ed integr., che si intendono qui richiamati.

La formazione, il contenuto, gli elaborati, l'efficacia e le procedure di approvazione del Programma Operativo sono definiti all'art. 37 bis della citata L.R.

#### **2.4.**

##### **Intervento edilizio diretto.**

Si definisce intervento edilizio diretto ogni attività edificatoria sui singoli lotti o immobili subordinato al rilascio della Concessione e/o autorizzazione edilizia, secondo i disposti delle leggi vigenti, nazionali e regionali.

#### **2.5.**

##### **Concessioni ed autorizzazioni.**

Si richiamano i disposti di cui agli artt. seguenti della L.R. 56/77 modificata ed integrata: 48) Disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili, modifica delle destinazioni d'uso e utilizzazione delle risorse naturali; 49) Caratteristiche validità della concessione; 56) Interventi soggetti ad autorizzazione della Legge Regionale n. 56/77 e succ. mod. e integr. e i disposti della legge statale n. 47/85 modificata ed integrata, che si intendono integralmente riportati.

## 2.6.

### **Condizioni per il rilascio di concessioni.**

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della Legge 28/1/77 n. 10 per la concessione gratuita, e quelli dell'art. 7 per l'edilizia convenzionata, la concessione è subordinata alla corresponsione di un tributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione. L'entità dei contributi e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con Delibera del C.C. a norma degli atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6, 10, della Legge 28/1/77 n. 10, e non può essere inferiore al costo reale delle opere per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 Legge 10/77.

Qualora la concessione non venga utilizzata, in conseguenza di annullamento d'ufficio o giurisdizionale, il Comune che abbia percepito il contributo previsto dal 10° comma del presente articolo, e tenuto a farne restituzione all'avente diritto.

Il Comune deve effettuare il rimborso senza interessi, entro 60 giorni da quanto gli vien 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 casi di particolare complessità potranno applicarsi i disposti dell'art. 49, 5° comma della L.R. 56/77 mod. ed integr.

Il rilascio di Concessione Edilizia per nuova edificazione all'interno delle aree perimetrate è condizionato alla presentazione, assieme al progetto, di perizia geologica che delinea tramite sondaggio o prospezioni le caratteristiche e prescrizioni sulla scelta delle strutture di fondazione.

In particolare, per gli interventi ricadenti all'interno degli ambiti individuati con le sigle H e L2B sull'allegato n. 4, facente parte del Piano, dovranno essere operati accertamenti tecnici necessari.

Il rilascio di concessione edilizia per nuova edificazione all'esterno delle aree perimetrate è condizionato alla presentazione, assieme al progetto, di perizia geologica che verifichi l'assenza di situazioni geografiche critiche ed ammetta quindi l'edificabilità del suolo.

In ogni caso, per gli interventi ricadenti all'interno degli ambiti individuali sulla Tav. n. 2, allegata alla relazione geotecnica, per i quali sono stati accertati rischi probabili di alluvionabilità o allagabilità e, comunque, in presenza di rischi idrogeologici accertati con le perizie di cui ai commi precedenti, dovranno essere preventivamente individuate le opere di difesa da realizzarsi contestualmente alle opere edilizie in progetto.

*Gli interventi previsti dalla Variante n. 1 al P.R.G.I., non ancora attuati e confermati dalla Variante n. 2, e gli interventi previsti dalla Variante n. 2 dovranno rispettare le prescrizioni contenute nella Relazione Geologico-Tecnica del 12/6/2000 redatta ai sensi della circolare PGR n. 7 LAP dell'8/5/1996 e nella Relazione Geologico-Tecnica del 12/8/2000 sulle aree della Variante n. 2 e su quelle confermate della Variante n. 1.*

Per quanto attiene le prescrizioni e limitazioni d'uso gravanti sul territorio e sulle aree perimetrate si precisa che i contenuti della Relazione Geologico-Tecnica di piano, dei relativi allegati cartografici, e della tavola n.3° sono da intendersi in ogni caso prevalenti e vincolanti rispetto alle restanti previsioni cartografiche e normative di P.R.G.I.

## 2.7.

### **Abitabilità ed usabilità delle costruzioni.**

Valgono i disposti dell'art. 57 della L.R. n. 56/77 mod. e int.

Per il rilascio dell'autorizzazione per l'abitabilità o usabilità delle costruzioni dovranno risultare applicate nei casi previsti le norme della legge n 13/89 e del relativo DM n. 236 del 14/6/89.

## **2.8.**

### **Parametri urbanistici ed edilizi.**

I parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio.

#### **2.8.1.**

##### **Superficie territoriale ( $S_t = mq$ ).**

La sup. territoriale e la superficie dell'area di intervento al lordo delle aree per infrastrutture e per spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G.I. o in sede di Strumento Attuativo.

#### **2.8.2.**

##### **Superficie fondiaria ( $S_f = mq$ ).**

E' la superficie misurata al netto delle aree destinate dal P.R.G.I. alla viabilità e ai servizi pubblici.

#### **2.8.3.**

##### **Indice di fabbricabilità territoriale ( $I_t = mc/mq$ ) e indice di fabbricabilità fondiaria.**

Si definisce indice di fabbricabilità territoriale ( $I_t = mc/mq$ ) da utilizzare per le aree soggette a S.U.E. il volume massimo espresso in mc costruibili per ogni mq di sup. territoriale.

Si definisce indice di fabbricabilità fondiaria ( $I_f = mc/mq$ ) da utilizzare per le aree soggette a intervento diretto il volume massimo espresso in mc costruibili per ogni mq di superficie fondiaria.

#### **2.8.4.**

##### **Sup. destinata ad opere di urbanizzazione primaria ( $S_p = mq$ .)**

Si definisce superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria quella comprendente aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria elencate all'art 51 della LR. 5/12/1977 n. 56 mod. ed int:

- aree per il sistema viario pedonale e veicolare;
- aree di sosta e parcheggio a livello di quartiere;
- aree per la sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e per le attrezzature per il traffico;
- aree per le opere di presa adduzione e reti di distribuzione idrica;
- rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- aree per gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- spazi attrezzati a verde pubblico attrezzato di quartiere;
- aree per reti ed impianti di pubblica illuminazione.

#### **2.8.5.**

##### **Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria ( $S_s = mq$ .)**

Si definisce superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria quella comprendente aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria elencate all'art. 51 della Legge 5.2.77 n 56 mod. ed integrata:

- aree per asili nido e scuole materne;
- aree per scuole dell'obbligo ed attrezzature relative;
- aree per scuole secondarie superiori ed attrezzature relative;
- aree per centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie e sportive, religiose;
- aree per parchi pubblici, per il verde, il gioco e lo sport.

#### **2.8.6.**

##### **Sup. destinata ad opere di urbanizzazione indotta (Si= mq.)**

Si definisce superficie destinata ad opere di urbanizzazione indotta quella comprendente le aree per opere non strettamente al servizio di insediamenti residenziali, elencate all'art. 51 Legge 05/12/1977 n. 56 mod. ed integrata:

- aree per parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo,
- soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- aree per impianti di trasporto collettivo;
- aree per mense pluriaziendali, spazi pubblici, attività collettive ecc. a servizio di insediamenti produttivi;
- aree per impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale; aree per impianti di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi;
- aree a verde di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e sponde di fiumi e laghi;
- aree per manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

#### **2.8.7.**

##### **Superficie utile (Su = mq.)**

E' quella di cui alla legge statale n. 457/78 modificata dai successivi Decreti Applicativi.

#### **2.8.8.**

##### **Superficie coperta (Sc = mq.)**

Si definisce sup. coperta di un fabbricato la proiezione ortogonale sul terreno del poligono minimo circoscritto allo stesso al lordo dei porticati e degli sporti chiusi ed al netto dei balconi e cornicioni purché la sporgenza non superi mt 2,50.

#### **2.8.9.**

##### **Superficie lorda di pavimento.**

Rappresenta la superficie dei singoli piani entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e comprende quindi la superficie occupata da muri interni.

#### **2.8.10.**

##### **Rapporto di copertura (C = mq/mq)**

Si definisce rapporto di copertura il rapporto espresso in percentuale tra superficie coperta e superficie fondiaria.

#### **2.8.11.**

##### **Volume (V= mc)**

Si definisce volume di una costruzione il solido geometrico emergente dal terreno.

Tale volume e dato dal prodotto della superficie coperta (definita al precedente punto 2.8.8.) per l'altezza del piano medio del terreno circostante sistemato all'intradosso del solaio orizzontale dell'ultimo piano abitabile.

Non rientra nel computo del volume massimo assentibile la volumetria dei locali seminterrati, non destinati ad usi abitativi, produttivi, commerciali o uffici, aventi altezza utile netta inferiore a 2,50 mt. e tali che l'altezza media della parte emergente, misurata dal piano del terreno sistemato (se posto a quota inferiore) all'estradosso del solaio di copertura, non sia superiore a mt. 1,50.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume sottotetti non abitabili, balconi, porticati aperti, terrazzi coperti aperti, cornicioni, gli elementi di carattere ornamentale nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio



dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione. In caso di copertura con tetti a falde inclinate con destinazione residenziale del locale sottotetto, i vani in esso ricavati devono rispondere ai seguenti requisiti:

- altezza media fra pavimento e soffitto non inferiore a mt. 2,70 con una altezza minima di mt. 1.50;
- rapporto fra superficie finestrata e superficie di pavimento non inferiore a 1/8 volume minimo di 25 mc.;
- esistenza di adeguati servizi igienici e accessibilità con scale normali se costituenti unità immobiliari a se stanti, o altre scale se connessi alle unità immobiliari sottostanti;
- isolamento con materiali coibenti rispondenti alla legge n. 10/91.

Il volume del sottotetto verrà computato ai fini della determinazione del massimo volume ammissibile.

Si stabilisce di attribuire mediamente ad ogni abitante 90 mc. di volume a destinazione mista e 75 mc. a destinazione esclusivamente residenziale ai sensi dell'art. 20 della Legge 05/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Per destinazione mista si intende quella in cui non risulti prevalente in termini percentuali di superficie utile lorda la destinazione residenziale.

I piani mansardati, detti anche sottotetti abitabili, realizzati oltre ai due canonici piani fuori terra e aventi le caratteristiche di cui sopra non costituiscono di per sé un piano abitabile.

Essi devono essere contenuti nella falda del tetto che rispetti e definisca una altezza massima dal terreno sistemato non superiore a quelle attualmente previste nella norma di piano. (RIF. V.P.32)

#### **2.8.12.**

##### **Altezza massima (H = mt)**

L'altezza massima delle costruzioni viene misurata tra due piani orizzontali passanti rispettivamente per il punto più basso di tutti i prospetti e l'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

I sottotetti abitabili realizzati secondo le caratteristiche geometriche descritte al punto 2.8.11 non incrementano il n° di piani max sopra descritto. 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 alla distanza massima consentita dalle rispettive schede tecniche delle aree.

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

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

Le altezze dei muri di sostegno non potranno essere in ogni caso superiori a mt. 2,50 salvo casi particolari in cui l'altezza verrà stabilita previo sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I muri di sostegno devono avere altezza ridotta al minimo indispensabile, salvo necessità di adeguamento a muri esistenti od all'altezza ed alla natura del terreno qualora si tratti di opere di sostegno.

Per muri di sostegno contro scarpate esistenti o ottenute in seguito ad opere di scavo per apertura di accessi o strade, viene consentita, previo sopralluogo dell'Ufficio Tecnico che verifichi le esigenze effettive del luogo, un'altezza superiore ai mt. 2,50 previsti, contenuta però entro il limite della livelletta del terreno sistemato retrostante e solo quando risulta impossibile o di difficile esecuzione un'opera di terrazzamento o di formazione di scarpate naturali. In questo caso dovranno essere prodotti in allegato alla richiesta di concessione edilizia il dimensionamento strutturale dell'opera, la relazione geologica ed un progetto contenente gli accorgimenti necessari ai fini di ridurre al minimo l'impatto ambientale, da sottoporre all'approvazione della Commissione Edilizia Comunale che potrà richiedere eventuali modifiche od integrazioni.

Per le recinzioni a giorno lungo le strade verrà valutata la tipologia prevedendo recinzioni verdi (siepi di lauro o pyracanta in generale) o recinzioni metalliche di disegno semplice con colori tendenti allo scuro (antracite, marroni, bruniti, ecc.).

Ogni muro di sostegno o di recinzione da ubicarsi lungo le strade pubbliche dovrà essere sottoposto a parere dell'Amm.ne proprietaria dell'asse viario (Provincia o Comune) che, tramite il proprio Ufficio Tecnico, potrà esprimere valutazioni circa il tracciamento dell'opera.

Per i muri in centro storico si richiede tassativamente il rivestimento con pietra locale, mattoni vecchi od antichizzati o, in alternativa, intonaco rustico tinteggiato con eventuali inserimenti dei materiali precedentemente elencati.

In tutte le altre zone è ammesso anche il rivestimento con vegetazione (vite vergine, edera, ecc.) e l'utilizzo di tinte idonee sui manufatti in cemento armato su eventuale indicazione della Commissione Edilizia Com.le. (RIF. V.P.13)

L'altezza massima in caso di locali sottotetto ad uso abitabile dovrà essere rilevata e misurata tra il punto più basso del terreno sistemato (o meglio di eventuali marciapiedi e di esterni) e l'intradosso inferiore della grondaia.

Non sono da computarsi nell'altezza massima le falde di eventuali volumi tecnici, i quali però devono soltanto recepire al loro interno rampe di scala o ascensori e/o eventuali loro volumi di pertinenza (locali macchine ecc.), e gli abbaini qualora questi siano arretrati dalla falda del tetto in prossimità della grondaia per almeno 1 metro.

Nel calcolo dell'altezza massima il punto più basso dal terreno sistemato non va considerato quando si è al cospetto di ingressi esterni a box auto e/o cantine di pertinenza delle unità abitative, o di accessi seminterrati ad abitazioni anche pluri familiari. In questo caso l'altezza viene considerata a partire dall'intradosso del piano terreno.

Nel caso di coperture a due spioventi, e prive di grondaia sui lati contrapposti (si esclude quindi la copertura a padiglione), l'altezza sarà conteggiata sul lato della grondaia.

La falda del tetto non dovrà però avere pendenza superiore al 40%, in modo da evitare solidi geometrici eccessivamente difforni da quelli esistenti.

Eventuali costruzioni con tetto curvo dovranno essere verificate dalla commissione edilizia, la quale avrà il compito di verificare l'inserimento ambientale in funzione dei materiali di copertura adottati, del raggio di curvatura e del contesto nel quale tale tipologia di copertura può essere proposta.

Per i fabbricati soggetti a Piano di Recupero con demolizione totale e successiva ricostruzione viene confermata la suddetta interpretazione normativa, e nel caso l'altezza di gronda esistente superi quella prevista nelle norme vigenti e vi siano già i tre piani fuori terra, questa soluzione potrà essere riproposta ovviamente riducendo (o al massimo mantenendo) l'altezza dei nuovi fabbricati al minimo indispensabile.

La commissione edilizia potrebbe valutare eventuali piani in aumento (terzo piano) che comportino il supero del limite attuale dei mt. 7,50 alla gronda solo nel caso di Piani di Recupero ove si preveda comunque il terzo piano mansardato e il tutto a fronte di comprovate esigenze o motivazioni che vengono recepite in convenzione.

Nel caso di calcolo dell'altezza in presenza di gradoni si inserisce una tolleranza pari ad almeno 1,50 mt, consentendo una riduzione, nel caso vi siano strade di accesso, della distanza tra il muro di sostegno a monte e/o a valle della costruzione e la costruzione stessa riducendo la distanza minima di 5 mt. attuali a 3,00 mt. (valore che può anche essere ottenuto facendo una media delle distanze dagli spigoli).

In caso di muri in curva la media dovrà essere calcolata geometricamente. (RIF. V.P.32)

## CAPO III

### FASCE E DISTANZE DI RISPETTO

#### 3.1.

##### Fasce e distanze di rispetto da strade.

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

- percorsi pedonali e ciclabili
- piantumazione e sistemazione a verde
- conservazione dello stato di natura e della coltivazioni agricole
- ed ove occorra è prevista la destinazione a parcheggio pubblico (cfr. tavole di progetto)

In dette fasce ad esclusivo titolo precario potrà essere concessa la costruzione di Stazioni per la distribuzione del carburante; dette stazioni potranno essere collocate a distanza reciproca non inferiore a mt. 1000-.

Per i soli edifici rurali, ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto stradali al di fuori dei centri abitati, sono ammessi aumenti di volume non superiore del 20% del volume esistente per sistemazioni igieniche o tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della infrastruttura varia da salvaguardare.

Tutti gli interventi da realizzarsi all'interno della fascia di rispetto e sulla viabilità di competenza provinciale dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario sulla base di specifici progetti esecutivi comprendenti il progetto della segnaletica orizzontale e verticale, della eventuale illuminazione degli innesti e dei tratti di strada interessati, della organizzazione degli stessi e del ripristino delle condizioni di sicurezza secondo la normativa vigente.

Per le strade Com.li, per i soli edifici rurali, ad uso residenziale e non residenziale ma di tipo compatibile con l'area agricola, esistenti nelle fasce di rispetto stradale, sono ammessi aumenti di volume non superiori al 20% del volume esistente o la formazione di interrati non costituenti aumento di volume, al fine della sistemazione igienica e/o tecnica del preesistente; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

Tali ampliamenti saranno sottoposti alla superiore approvazione della Giunta Comunale che si esprimerà in seguito alla valutazione delle eventuali necessità relative rispetto alla situazione viaria del Comune di Priocca. (RIF. V.P.8)

Dovranno essere applicati, in materia di distanze di rispetto stradale fuori dai centri abitati e nei centri abitati, i disposti degli artt. 26, 27, 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) e s.m.i.

Le distanze dovranno essere calcolate dal confine stradale così come definito all'art. 3 del D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada), ovvero: *"limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea."*

All'esterno dei centri edificati sono da osservarsi distanze minime dal confine stradale da misurarsi in proiezione orizzontale secondo i disposti del D.M. 1/4/68 n. 1404; a tali distanze va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate e fossi di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

All'interno dei Centri edificati e nelle zone destinate ad insediamenti industriali sono previste fasce di rispetto le cui dimensioni sono stabilite caso per caso secondo le indicazioni grafiche sulle Tavole di Piano e nelle presenti N.T.A.

In tutto il territorio comunale ad eccezione delle aree di Centro Storico e delle aree soggette a Strumento Attuativo a meno che non esistano allineamenti o fili esistenti di proprietà limitrofe od in casi particolari che dovranno essere valutati dall'Amministrazione Comunale la distanza minima da osservarsi dal confine stradale alle recinzioni delimitanti aree private sarà minima di mt 1,00 qualora non sia specificatamente richiesta una maggiore distanza indicata in altre parti delle presenti N.T.A.

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

La concessione a costruire nuovi accessi a strade statali o provinciali saranno rilasciate previo nulla osta degli Enti interessati.

I lotti dei terreni edificati o in corso di edificazione possono essere chiusi da recinzioni che delimitino le proprietà da spazi privati o pubblici.

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

Qualora particolari condizioni ambientali lo richiedano, le recinzioni potranno essere "cieche" e di altezza massima mt. 2,00=.

Non sono ammesse recinzioni in pannelli chiusi prefabbricati, fatta eccezione per le aree artigianali ed industriali dove l'altezza massima potrà essere di mt. 2,5.

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

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici di tutela della pubblica incolumità, si consente la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche questi risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purché non in contrasto con la Legge 19/06/1939 numero 1497 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.

In relazione a quanto previsto dal vigente Codice della Strada, approvato con Decreto legislativo 30/4/1992 n. 285, dai relativi DPR 16/12/1992 n. 495 di approvazione del regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice della Strada e DPR 26/4/1993 n. 147 di modificazione ed integrazione del precedente DPR 16/12/1992 n. 495 e dalla deliberazione della G.M. n. 129 del 24/10/1994 con la quale è stata stabilita la perimetrazione del centro abitato, per le strade di tipo E ed F all'interno del centro abitato valgono le disposizioni del P.R.G.I. in merito alle fasce di rispetto.

Al di fuori dal centro abitato, per le strade provinciali (tipo C) la distanza dal confine stradale da rispettare per le nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non può essere inferiore a mt 30, mentre per le strade Comunali la distanza è di mt 20.

### **3.2.**

#### **Viabilità.**

Le strade esistenti su tutto il territorio comunale possono subire modifiche di tracciato, subire ampliamenti di sede od altre modifiche che permettano la realizzazione di un assetto viario idoneo alla nuova realtà dei trasporti e delle comunicazioni nelle fasce di rispetto indicate graficamente o previste normativamente dalle presenti N.T.A. o da Leggi e Decreti vigenti. Sugli elaborati grafici del P.R.G.I. è descritto l'assetto viario futuro del Comune con la creazione di nuove strade di P.R.G.I. e/o l'ampliamento di quelle esistenti.

In riferimento alle previsioni di modifica alla S.P. 2 riportate negli elaborati della Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007, si specifica che le stesse dovranno essere concordate ed autorizzate dall'Ufficio Tecnico Viabilità della Provincia di Cuneo. Il progetto esecutivo della nuova

rotatoria prevista in Loc. Valdelponte dovrà essere corredato da specifiche indagini e verifiche idrauliche relative all'intervento di copertura del Rio Mora (che attraversa la S.P. 2 nel tratto in questione) ed improntato alla minore interferenza possibile con il corso d'acqua.

Nelle aree residenziali con obbligo di Strumento Attuativo la viabilità interna dovrà essere assicurata con strade aventi larghezza minima mt. 6,00= e piste pedonali e ciclabili di larghezza minima mt. 1,50=.

Nelle aree per impianti artigianali ed industriali con obbligo di Strumento Attuativo la viabilità interna dovrà essere assicurata con strade interne aventi larghezza minima mt. 8,00 e piste pedonali e ciclabili di larghezza mt. 1,50=.

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.

### **3.3.**

#### **Fascia di rispetto cimiteriale.**

La zona di rispetto del Cimitero è visualizzata nelle Tavole di Progetto tutto intorno ai recinti cimiteriali ed agli ampliamenti previsti in progetto (art 27 LR 5/12/1977 n. 56); in detta fascia non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione (Cfr. Titolo IV art. 31 L.N.457 in data 5/08/1978) senza aumento di volume degli edifici e degli impianti produttivi esistenti oltretutto la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree industriali; possono essere ubicati altresì impianti ed infrastrutture per la trasformazione e il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di servizi pubblici.

### **3.4.**

#### **Distanze di rispetto da fiumi, torrenti, laghi e canali.**

Lungo le sponde di fiumi torrenti canali è vietata ogni nuova edificazione oltretutto le opere di urbanizzazione per una fascia di profondità da limite del demanio e in caso di canali privati dal limite della fascia direttamente asservita di almeno:

- mt. 200 da laghi mt. 100 da fiumi, torrenti, canali non arginati
- mt. 25 dal piede esterno degli argini maestri per fiumi, torrenti e canali arginati

- mt. 5 da piccoli rii e bealere. La predetta distanza di mt.5 dovrà essere applicata unicamente per i corsi d'acqua a sedime non demaniale e pertanto non sottoposti alla regolamentazione del R.D. 523/04. Al fine della loro individuazione cartografica si impiegherà pertanto la "carta geomorfologica dei dissesti della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore" che definisce tali corsi d'acqua minori nel modo seguente:

- evidenze di erosione dovute allo scorrimento incanalato delle acque superficiali;
- settori di impluvio intracollinare dove si concentra maggiormente il drenaggio delle acque superficiali e sotterranee;

Si richiama l'applicazione del R.D. 523/04 per tutti i corsi d'acqua con sedime demaniale.

Ai sensi della Legge 08/08/1985 n. 431 sono sottoposti a vincolo di tutela ambientale secondo i disposti della Legge 29/06/1939 n. 1497 i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di Legge sulle acque ed impianti idrici, approvato con R.D. 11/12/1933 n. 1775 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di mt. 150=

Si richiamano i disposti della L.R. 3/4/1989 n.20 e s.m. "Norme in materia di tutela di Beni Culturali, Ambientali e Paesistici" in tutti gli aspetti riguardanti le competenze comunali.

*Le tavole di progetto della Variante n. 2 indicano la fascia di rispetto di mt 150 (lex n. 431/85) dei corsi d'acqua pubblici e cioè dei rii Mora e Bieggio, con l'avvertenza che nelle zone perimetrate si applicano, ove ne ricorrano le condizioni, le esclusioni previste dalla vigente normativa. Per quanto riguarda i disposti dell'art.29 della L.R. 56/77 e s.m. e i. la fascia di 100 mt per fiumi torrenti e canali è ridotta nelle aree residenziali e produttive secondo le distanze indicate nella Carta di Sintesi n. 3 allegata alla Relazione Geologico-Tecnica del 12/6/2000.*

*In merito alla possibilità di deroghe alle distanze previste dall'art.29 della L.R. 56/77 si precisa quanto segue:*

- su tutto il territorio le deroghe alle distanze dai corsi d'acqua previste dall'art.29 della L.R. 56/77 devono seguire la procedura prevista dalla vigente normativa;
- le distanze dai corsi d'acqua entro le perimetrazioni del centro abitato sono regolamentate dal comma 4° dell'art. 29 della L.R. 56/77 e dalla Circ. P.G.R. n.14/LAP/PET dell' 8/10/98;
- nuovi edifici devono in ogni caso essere esclusi entro la classe di pericolosità III A1 della "carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica".

### **3.5.**

#### **Fascia di rispetto dell'impianto di depurazione e pozzi dell'acquedotto.**

Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/77 m. e i. sulla tav. n. 1 è individuata la fascia di rispetto dell'impianto di depurazione comunale.

All'interno di tale fascia sono ammessi sugli edifici esistenti interventi fino alla ristrutturazione edilizia con ampliamento del 20% del volume.

Attorno a tutti gli impianti esistenti e previsti di captazione di acqua destinata al consumo urbano (pozzi, sorgenti, punti di presa) anche se non individuati cartograficamente si dovranno rispettare le distanze stabilite dagli artt. 4, 5 e 6 del D.P.R. n. 236/88.

### **3.6.**

#### **Zone a vincolo idrogeologico zone boscate verifiche geotecniche**

In tali zone, evidenziate nella cartografia di Piano, valgono i disposti della L.R. 9 Agosto 1989 n. 45 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici - Abrogazione legge regionale 12 agosto 1981, n. 27" che si intendono integralmente riportati. Per quanto riguarda ulteriori approfondimenti di carattere geotecnico su qualunque area di Piano, si intendono richiamate le disposizioni tecniche e procedurali per il rilascio di autorizzazioni e/o concessioni edilizie contenute nelle Relazioni Geologico-Tecniche del 12/6/2000 e del 12/8/2000.

Per quanto riguarda le nuove previsioni introdotte con la Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 si rimanda alle prescrizioni geologiche ed idrauliche di cui agli elaborati B1 e B6 della Variante che si intendono integralmente riportate.

Per quanto riguarda le nuove previsioni introdotte con la Variante Strutturale N. 2 ex L.R. 1/2007 si rimanda alle prescrizioni geologiche ed idrauliche di cui all'elaborato B1 della Variante che si intendono integralmente riportate.

## **CAPO IV**

### **AREE A STANDARD URBANISTICI**

#### **4.1.**

##### **Standard generali.**

Il P.R.G.I. assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti e in progetto commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali, turistici (art. 3 D.M. 2/4/68 n. 1444 m. e i. dall'art. 21 della L.R. n. 56, 5/12/77 e s.m. e i.).

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

Tali aree sono indicate con apposita simbologia sulle Tavv. di progetto di P.R.G.I. e la loro quantificazione è dimostrata nelle tabelle comprese nella Relazione Tecnica.

#### **4.2.**

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

In tali aree il Piano si attua tramite intervento edilizio diretto (a meno di diversa indicazione in cartografia) applicando gli indici e i parametri previsti nelle varie Leggi di settore che regolamentano la costruzione di tali tipi di servizi. In caso di mancanza di alcuni dati valgono le indicazioni del P.R.G.I. per l'area urbanistica in cui il servizio si colloca.

Per quanto riguarda l'area per l'istruzione (SMT - SE - SM) la zona in cui ricadrà l'edificio risulta essere fuori dalla fascia di rispetto cimiteriale.

#### **4.3 Aree a parco pubblico, per il gioco, per lo sport, per il verde.**

In queste aree sono ammessi i seguenti interventi:

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

- rapporto di copertura 10%
- indice fondiario 0,20 mc./mq.
- altezza massima 4,00 mt.

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

- rapporto di copertura 40%
- indice fondiario 1,5 mc./mq
- numero dei piani fuori terra 2
- distanza da confini 5,00 mt.
- distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- distanza da fili stradali 6,00 mt.
- altezza massima in rapporto al tipo di impianto
- area a parcheggio 1 mq./20 mc.
- strade interne larghezza mt 6.00
- piste pedonali e ciclabili larghezza mt 1,50

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

#### **4.4.**

##### **Area a parcheggio.**

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

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

- 1) per insediamenti residenziali: parcheggio privato in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione;
- 2) per nuovi insediamenti commerciali e direzionali: parcheggio pubblico in fregio alla sede viaria accessibile senza barriere pari al 50% delle aree per attrezzature definite nell'art. 21 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- 3) per gli insediamenti produttivi nell'area di riordino e completamento: parcheggio privato pari al 15% della sup. fondiaria oltre a quelle superfici a pubblici servizi previste dall' art. 21, 2° c. punto 2) della L.R. 56/77 e s.m. e i. di cui al successivo capoverso e verde privato su terrapieno pari al 10% della sup. fondiaria. Per gli insediamenti industriali nell'area di riordino e completamento: dovrà essere assicurata la dotazione di aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni pari al 10% della sup. fondiaria;
- 4) per attività turistico-ricreative (alberghi, ristoranti, locali di spettacolo): dovrà essere previsto un parcheggio privato pari a mq. 5 per fruitore, e più specificatamente:
- 5) - ristoranti, locali di spettacolo: 5 mq ogni posto a sedere  
- alberghi: 5 mq ogni posto letto

L'Amministrazione Comunale definirà gli accessi e la specifica funzione dell'area a parcheggio pubblico n.6, considerando la prevalente esigenza di non attivare flussi pedonali e veicolari con l'area DCR, tali da creare situazioni di pericolo o di intralcio alla viabilità provinciale.

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.

#### **4.5.**

##### **Aree per impianti di urbanizzazione indotta.**

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

- rapporto di copertura 50%
- distanza dai confini 5 mt.
- distanza da strade, rii, bealere si richiamano i disposti degli artt. 3.1. - 3.4. delle presenti Norme di Attuazione.



## **CAPO V**

### **AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE NUCLEO STORICO - CENTRO ABITATO**

#### **5.1.**

##### **Aree a destinazione residenziale (NUCLEO STORICO - CENTRO ABITATO)**

In tali aree destinate prevalentemente alla residenza sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) insediamenti destinati ad attività economiche che per numero di addetti, per tipo e quantità di materiali di rifiuto siano incompatibili con la destinazione residenziale;
- 2) complessi industriali;
- 3) laboratori artigianali non di servizio o comunque nocivi e molesti;
- 4) depositi o magazzini di merce all'ingrosso;
- 5) macelli di tipo industriale;
- 6) stalle di ogni tipo per qualsiasi allevamento di animali sia di piccola che di grande taglia.

Sono ammesse oltre la residenza le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) attività professionali;
- 2) artigianato di servizio
- 3) locali per il commercio al minuto;
- 4) alberghi, pensionati e simili;
- 5) locali di spettacolo;
- 6) cantine per la vinificazione e relativi locali di mostra e di ricevimento a conduzione artigianale o familiare.

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

Per gli edifici vincolati in base alla Legge 1089 del 1939 individuati in cartografia con apposita simbologia, la concessione edilizia è rilasciata dal Sindaco previo parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti.

#### **5.2.**

##### **Operatività entro il NUCLEO STORICO**

Il P.R.G.I. individua nelle Tavole di Piano in scala 1:1000 o 1:2000 i tipi di intervento consentiti negli edifici ricadenti entro la perimetrazione del Nucleo Storico, ai sensi dell'art. 31 Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 13 della L.R. n. 56/77 mod. e integrata.

Nell'ambito della zona di recupero individuata nella cartografia di cui ai sensi art. 28, legge 457/78 il rilascio delle concessioni può essere subordinato alla formazione preventiva di piani di recupero di cui ai successivi art. 28 e 30 della stessa legge.

Nelle more di formazione e approvazione dei P.d.R. sono ammessi gli interventi di cui all'art 5.3 lett. a, b, c, d, h, secondo le indicazioni distributive degli stessi contenute nella Tav. 2 del P.R.G.I.

#### **5.3.**

##### **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI applicabili in tutto il territorio comunale con le specifiche limitazioni ed indicazioni previste nelle altre parti cartografiche e normative del P.R.G.I.**

a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici,

sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli 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 il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a 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 modificazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

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

f) completamento: gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni del territorio parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia ed alle caratteristiche plano-volumetriche degli edifici;

g) nuovo impianto: gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni tipologiche specifiche;

h) demolizione senza ricostruzione: gli interventi di totale demolizione dell'area risultante a viabilità, parcheggio, verde, oppure a riedificazione di impianti ed attrezzature ad uso collettivo;

i) interventi di trasformazione in residenze di rustici, fienili e portici esistenti nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e strutturali, purché tali strutture facciano parte integrante del fabbricato principale già in parte destinato a residenza;

l) demolizione con ricostruzione: gli interventi consentiti dal P.R.G.I. e/o dagli S.U.E. che comportano la demolizione di edifici ritenuti non meritevoli di conservazione sotto il profilo statico e/o architettonico e/o dell'uso in atto e che ne attuano la successiva ricostruzione.

Si applicano in quanto riportati sulle presenti N.T.A. i disposti dell'art. 17, 6° comma lett. f) della L.R. n. 56/77 modificata ed integrata, con esclusione degli interventi sugli immobili specificatamente indicati nella tav. n. 2 del P.R.G.I.

In caso di difficoltà interpretative, risultano consultabili i disposti delle circolari regionali emanate in materia.

#### **5.4.**

##### **Piano di Recupero.**

Si intendono riportati nelle seguenti N.T.A. i disposti normativi degli artt. 28.29 e 30 della Legge n. 457/78 e dell'art. 41 bis della L.R. n. 56/77 modificata ed integrata, per quanto attiene la formazione, gli elaborati e le procedure di approvazione dei P.d.R.

All'interno del perimetro del Nucleo storico i P.d.R., di iniziativa privata possono comprendere gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) h) i). L'intervento di cui alla lettera e) dovrà essere preventivamente approvato all'interno di un P.d.R. di iniziativa pubblica.

Gli interventi soggetti a preventivo Piano di Recupero sono progettati ed attuati nel rispetto dei seguenti principi:

- a) di norma è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale;
- b) le aree libere giudicate dal Comune di elevato valore ambientale devono restare inedificate, con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici da definirsi preventivamente nel P.R.G.I.

## **5.5.**

### **Caratteristiche edificatorie e operatività nel NUCLEO STORICO**

#### **5.5.1.**

##### **Caratteristiche edificatorie.**

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ad eccezione del caso di recupero di volumi esistenti con mutamento della destinazione d'uso è ammesso in un'unica soluzione un incremento di superficie di mq 25 per ogni unità abitativa per il miglioramento sia funzionale sia igienico, purché tale ampliamento si integri con il tessuto architettonico preesistente e non ne costituisca una superfetazione.

Ogni altro intervento deve avvenire di norma nel rispetto delle caratteristiche edificatorie di seguito riportate:

a) Conservazione di norma del tessuto viario esistente. Leggere modificazioni sono ammesse in sede di P.d.R. di iniziativa pubblica.

b) Mantenimento dei materiali di facciata (interni ed esterni), dei manti e dei materiali di copertura ed in genere di tutti i materiali caratteristici della tipologia architettonica del Nucleo Storico. In particolare i tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese, su orditura in legno; i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti; i serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane ad "ala larga" di tipo antico. I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese". I particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti, edicole ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati. Il colore esterno degli edifici sarà indicato dall'Amministrazione Comunale su conforme parere della CIE o sulla base di uno studio unitario del colore esteso a tutte le aree di Centro Storico.

c) Tettoie e bassi fabbricati.

Potranno essere recuperati alle seguenti condizioni:

- 1) le opere di sistemazione degli elementi costruttivi esteriori dovranno essere conformi alle indicazioni di cui alla precedente lettera b);
- 2) la destinazione d'uso non potrà essere di tipo residenziale, ma solo a box, deposito di materiali non nocivi né molesti, e comunque accessoria alla funzione residenziale;
- 3) non dovrà comunque ridursi l'area libera esistente, se il rapporto di copertura complessivo supera già il 40%. L'area libera esistente dovrà essere sistemata a verde e a cortile contemporaneamente all'intervento sulla tettoia e/o sul basso fabbricato.

#### **5.5.2.**

##### **Operatività.**

Gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di cui all'art. 48, 1° comma. lett. a) della L.R. 56/77 mod. ed integr. non necessitano di concessione o autorizzazione, purché realizzati in conformità al P.R.G.I.

Gli interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo sono soggetti ad autorizzazione.

Tutti gli altri interventi sono soggetti a concessione edilizia secondo le modalità previste agli artt. 48 e 49 della L.R. 56/77 modificata ed integrata.

I perimetri dei P.d.R. saranno individuati o in sede di formazione dei P.P.A. o dei programmi operativi (art. 37 bis L.R. 56/77 modificata e integrata) o ai sensi dell'art. 17, 6° comma, lett. e) della L.R. 56/77 mod. ed integr.

Le unità minime di intervento comprendono o un'intera "corte" con i relativi edifici prospettanti, o un tratto significativo di "cortina edilizia" prospiciente la pubblica via.

Gli ambiti territoriali minimi così descritti sono finalizzati non all'obbligatorio intervento edilizio in tutte le unità immobiliari considerate bensì a una valutazione di congruità progettuali delle parti in cui si interviene rispetto a quelle in cui non è possibile intervenire.

Saranno altresì indicate le situazioni in atto o previste relative agli spazi pubblici contigui all'unità minima di intervento oggetto di P.d.R.

## 5.6.

### **Norme particolari.**

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "N.S.1" (sede del ristorante Il Centro) è consentita, nei limiti dell'altezza massima previsti per i lotti di completamento individuati dal P.R.G.I., l'adeguamento igienico-sanitario con aumento delle altezze nei locali del sottotetto attualmente adibiti a sgombero onde poter consentire il recupero di camere al servizio dell'attività commerciale. Vengono mantenute immutate le altezze di gronda dei prospetti su Via Umberto I e sul cortile interno. (RIF. V.P.28)

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "NS/VP43.1", destinato a sede della Casa di Riposo, è ammesso un ampliamento volumetrico di 800 mc da realizzare a margine di volumi già esistenti, senza modifiche dell'impronta a terra del fabbricato e senza variazioni di altezza massima rispetto alla preesistenza.

Ai fini del corretto inserimento nel contesto del centro storico, l'ampliamento dovrà essere approfonditamente documentato mediante rendering ed inserimenti fotografici da più visuali da sottoporre all'esame della Commissione Locale per il Paesaggio. (RIF. V.P.43)

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "NS/VP45.2" sono ammessi, nell'ambito di un intervento unitario da sottoporre a valutazione della Commissione Locale per il Paesaggio ai fini della verifica del corretto inserimento ambientale del complesso edilizio, i seguenti interventi:

- rifacimento della copertura con rimozione della testa di padiglione creante l'impiuvio esistente verso l'edificio scolastico con mantenimento dell'attuale altimetria delle linee di gronda e di colmo con utilizzo di orditura in legno e manto in coppi alla piemontese;
- formazione di terrazzino a raso contenuto nella geometria della copertura verso valle per il posizionamento delle unità impiantistiche esterne;
- eliminazione delle superfetazioni esistenti sul fronte verso valle;
- ridisegno delle terrazze e dei balconi esistenti verso valle, senza aumento delle superfici preesistenti, finalizzato a ricreare un fronte unitario di facciata mediante allineamento con gli edifici adiacenti;
- ridisegno delle aperture verso valle con eventuale ampliamento delle stesse finalizzato al raggiungimento delle superfici aeroilluminanti previste dalla normativa con riferimento alle destinazioni d'uso previste;
- formazione di due serre vetrate totalmente apribili verso valle al piano terreno e primo del fabbricato posizionate in modo tale da risultare interamente coperte dalle terrazze sovrastanti;

- riutilizzo del porticato del piano seminterrato;
- formazione di soppalchi interni;
- formazione di locali di servizio sottostanti il giardino con relativo passaggio di collegamento;
- costruzione di piscina privata;
- eventuale ridisegno dello spazio pubblico antistante il fronte principale dell'edificio verso la Via Roma con inserimento di elementi di arredo urbano quali fioriere e panchine in pietra da definirsi in accordo con l'Amm.ne Com.le a mezzo di atto unilaterale d'obbligo da formalizzare in sede di titolo edilizio convenzionato.

## CAPO VI CENTRO ABITATO

### 6.1.

#### Generalità.

Il Centro Abitato è individuato sulle Tavole di P.R.G.I. in scala 1:5.000 e 1:2.000 e comprende aree destinate a servizi per il rispetto degli standards urbanistici, fasce di rispetto, aree edificate ed aree libere destinate a nuova edificazione.

Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo le definizioni di cui al precedente art. 5.3.

A) Interventi di trasformazione di rustici, portici, fienili, per i quali sono ammessi cambiamenti d'uso secondo le seguenti destinazioni ammissibili: residenza, commercio al minuto, pubblici servizi, uffici professionali, attrezzature collettive in genere, artigianato di servizi non nocivo né molesto.

B) Per tutti i fabbricati a destinazione residenziale esistenti nel Centro Abitato è ammesso, una tantum, un incremento di volume pari al 20% della volumetria residenziale preesistente per ogni unità abitativa utilizzabile anche per la costruzione di bassi fabbricati sul lotto di pertinenza, con un minimo comunque ammesso - in quest'ultimo caso - di 40 mq di superficie utile.

Gli ampliamenti degli edifici possono essere realizzati, nel rispetto delle prescrizioni di natura generale, anche in estensione dell'impronta superficiale del fabbricato preesistente purché sia garantita la correttezza tipologica del manufatto finale.

C) Recupero di tettoie e bassi fabbricati alle condizioni di cui all'art. 5.5.1. lett. c) e all'art. 6.3.

Tali interventi, oltre al rispetto delle condizioni di cui ai precedenti capoversi, dovranno avvenire rispettando le seguenti condizioni:

- \* non venga aumentato il numero di piani esistenti;
- \* non vengano aumentate le altezze esistenti (è ammessa una tolleranza fino a mt. 1,00 in più soltanto nel caso di allineamenti di cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici esistenti adiacenti o per la modifica delle quote di imposta minime degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70=);

- \* siano mantenute le cortine e gli allineamenti esistenti; eventuali rettifiche od arretramenti potranno essere imposti dall'Amministrazione Comunale per modifiche alla rete viaria. Nella ricostruzione dei fabbricati all'interno delle cortine non dovranno essere lasciati frontespizi né laterali né sulle fronti.

Le distanze da osservarsi per nuove costruzioni per ampliamenti o per la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere le seguenti:

- distanze dai confini: 5,00 mt. o costruzioni a cortina
- distanze dai fabbricati: 10,00 mt. o costruzioni a cortina
- distanze dai fili stradali:
  - costruzioni isolate: 6,00 mt. o a confine dello spazio pubblico salvo maggiori distanze per particolari condizioni di viabilità imposte dall'Amm.ne Comunale

In caso di costruzioni isolate e di ricostruzioni di fabbricati esistenti posti a filo strada o a distanza inferiore a mt. 6,00 nel centro abitato, quando si manifestano particolari condizioni di viabilità, l'Amministrazione Comunale, valutate le esigenze del caso può richiedere che le suddette costruzioni vengano erette ad una distanza compresa tra il filo strada e i mt.6,00 previsti dalle vigenti norme.

In particolare, in seguito a sopralluogo e relazione del Responsabile del Servizio e dell'U.T.C., che dovrà verificare siano mantenute intatte le possibilità di ampliamento della carreggiata stradale e la sicurezza della circolazione stradale legata alla viabilità, l'Amministrazione Comunale potrà consentire la costruzione o la ricostruzione di fabbricati a mt. 5,00 dallo spazio pubblico (disposizione valida per sole strade Comunali). (RIF. V.P.6)

costruzioni a cortina: la ricostruzione nelle cortine esistenti deve avvenire rispettando gli allineamenti esistenti anche a confine degli spazi pubblici salvo maggiori distanze per particolari condizioni di viabilità imposte dall'Amministrazione Comunale

- distanze da rii e bealere 5,00 mt. (nel rispetto di quanto meglio precisato dall'art. 3.4 e dalla relazione Geologico-tecnica di piano)

Le sopraelevazioni o gli ampliamenti di fabbricati esistenti, ove e per quanto ammesso dalle norme, possono avvenire anche in deroga alle distanze dagli spazi pubblici di cui al comma precedente purché avvengano rispettando gli allineamenti.

La costruzione di bassi fabbricati con destinazioni di cui al precedente art. 5.5.1., deve avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni particolari:

- distanze dai confini mt.3,00 o costruzioni a cortina
- distanze dai fabbricati mt.6,00 o costruzioni a cortina
- altezza massima mt.3,00
- dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale ed integrarsi architettonicamente e rispettare quanto disposto al punto C) del presente articolo.

E' consentita la costruzione di nuovi bassi fabbricati nel rispetto delle norme previste dagli art. 5.5.1, 6.2 e 6.3. (RIF. V.P.24)

- non è ammesso l'uso di box prefabbricati di qualsiasi tipo.

1) Aree a servizio di attività commerciali e turistico-ricreative:

Per gli insediamenti commerciali di nuovo impianto dovrà essere garantita la dotazione minima di aree a servizi pubbliche o di uso pubblico e di aree a servizi private, nella misura stabilita dall'art. 4.4. delle presenti Norme.

2) Aree a disposizione per nuove edificazioni:

Nella cartografia in scala 1:5.000 e 1:2.000 sono individuati i lotti e le aree libere in cui è ammessa la nuova edificazione a scopi residenziali (o per altre destinazioni ammesse dalle norme per aree residenziali).

Tali lotti ed aree sono suddivisi, con apposita simbologia, in base alla operatività che potrà essere:

- con singola concessione in quanto già urbanizzate
- con obbligo di P.E.C.

Sono richiamate sia le norme contenute nelle schede tecniche delle presenti Norme sia le prescrizioni contenute a pag. 31 della Relazione Geologico-Tecnica e successiva integrazione (agosto '94) per quanto attiene gli interventi residenziali nei lotti di completamento n° 7, 20, 22.

Per quanto attiene la variante n. 2, sono ugualmente richiamate le prescrizioni delle tabelle e delle schede allegate rispettivamente alla Relazione Illustrativa e alle presenti Norme, e le prescrizioni contenute nella Relazione Geologico-Tecnica in data gennaio 1998.

Il Comune adotterà tutti i provvedimenti necessari per garantire le necessarie condizioni di sicurezza per gli edifici già realizzati su aree previste dalla Variante n.2 al P.R.G.I. e risultate inidonee all'utilizzazione urbanistica a seguito di ulteriori indagini geologiche.

E' generalmente ammessa all'interno del Centro Abitato, nel rispetto delle fasce stradali, la costruzione di piscine private con superficie massima di mq 80 e dei relativi locali di servizio su terreni di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale e turistico - ricettiva, previa preventiva verifica della compatibilità del posizionamento e delle tipologie proposte con il contesto ambientale interessato da parte degli organi deputati.

Le modalità di scarico degli inquinanti dovranno essere approvate dalla competente A.S.L. con specifico parere scritto in merito.

Le piscine private scoperte non sono computabili ai fini del calcolo delle volumetrie o delle superfici coperte e sono soggette al pagamento del corrispettivo commisurato al costo di costruzione delle stesse determinato applicando l'aliquota del 10% all'importo del computo metrico estimativo depositato in sede progettuale.

La costruzione di eventuali locali di servizio necessari per l'alloggiamento di apparecchiature tecniche, servizi igienici, docce, ecc. sarà ammessa, qualora gli stessi non risultino altrimenti ricavabili all'interno delle costruzioni, anche in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria dei lotti (previa verifica del rispetto del rapporto di copertura), nella misura di uno per piscina con superficie utile non superiore al 15% di quella della piscina e comunque non eccedente i mq 10,00 nel rispetto delle condizioni particolari stabilite al Capo VI delle N.T.A. per i bassi fabbricati. Tali locali sono soggetti al pagamento dei corrispettivi relativi ad oneri di urbanizzazione e costo di costruzione secondo le modalità in vigore per le nuove costruzioni.

## 6.2.

### **Norme particolari nel Centro Abitato.**

Nel Centro Abitato sono altresì ammessi i seguenti interventi: interventi di ristrutturazione ed ampliamento agli impianti o aziende ospitanti attività produttive confermate, funzionanti e non nocive ed inquinanti, sia di carattere artigianale che agricolo.

Per tali impianti o aziende individuati con la sigla "Ic" nella tav. n. 1 del P.R.G.I., *anche al di fuori del centro abitato*, sono ammessi ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie di calpestio con un massimo di 500 mq.

In ogni caso il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà interessata dall'edificazione, mentre l'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i mt. 7,50, fatte salve le maggiori altezze per sovrastrutture tecniche documentatamente necessarie alle attività insediate.

Può essere consentito il raggiungimento di un'altezza massima di mt. 8,50 per i fabbricati destinati ad ospitare al loro interno particolari impianti o macchinari aventi dimensioni incompatibili con l'altezza massima di 7,50 mt.; dovranno in tal caso essere dettagliatamente documentate le esigenze tecniche di produzione che rendono necessario l'utilizzo di tali impianti o macchinari.

Nel caso di interventi in aree localizzate sulle dorsali collinari o in aderenza a contesti residenziali caratterizzati da edifici di altezza limitata l'amministrazione comunale potrà comunque imporre il rispetto delle altezze in atto o di altezze che non si discostino in modo significativo da quelle circostanti al fine di escludere fratture ambientali.

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

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

In entrambi i casi non sono ammessi accorpamenti di terreni non adiacenti e gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle distanze e altezze imposte per il Centro Abitato.

All'interno della perimetrazione (ampliata) dell'area IC5 è consentito, in deroga alle disposizioni generali riferite alle possibilità di ampliamento dei fabbricati esistenti, un incremento di 400 mq di superficie coperta per



la realizzazione di strutture funzionali all'attività. Dovrà essere contestualmente reperita all'interno dell'ambito di che trattasi un'area a servizi pubblici (verde + parcheggio) non inferiore allo standard minimo del 10% della superficie dell'ampliamento individuato nella cartografia di piano con simbologia "P2" (1.000 mq). Per quanto attiene gli interventi consentiti nell'area IC5 si precisa che l'attuazione degli interventi di ampliamento ammessi dalla Variante n.2 al P.R.G.I. e successive è subordinata alla realizzazione di una idonea schermatura vegetale con essenze ad alto fusto e cespugliame lungo tutti i lati che prospettano verso valle e all'adozione di tutti gli accorgimenti progettuali necessari a favorire un corretto inserimento ambientale dell'intervento, inteso come insieme delle preesistenze e delle previsioni di variante.

Per i fabbricati interrati esistenti nel centro abitato, ove siano certificate dalla Commissione Edilizia situazioni di impatto ambientale cagionate da metodologie costruttive superate (ad esempio elementi prefabbricati in C.A.), o per nuove costruzioni interrate, si richiede che i manufatti proposti presentino tipologie particolari quali pavimentazioni con materiali tipici da esterno (porfido, cotto,...ecc...), coperture vegetali o pergolati e/o similari aventi altezza massima 2,50 mt e con finiture costituite da elementi in legno, mattoni, rame,...ecc... da valutare a discrezione della Commissione Comunale per l'edilizia. (RIF. V.P.29)

Per il complesso edilizio individuato nella cartografia di piano con simbologia "N.S.2", sito nei pressi del pilone votivo di Santa Libera in Strada Roagna, si consente la modifica dell'altezza massima da portare a mt 8,00 alla gronda a fronte di una riduzione dell'impronta superficiale attuale del 20% atta a consentire la realizzazione di parcheggi e/o aree verdi. (RIF. V.P.28)

Nella zona di centro abitato ove occorre procedere alla demolizione di muri di sostegno di proprietà privata e alla loro successiva ricostruzione a margine di strade comunali, l'Amministrazione Comunale acconsente alla richiesta previo di arretramento del nuovo manufatto in progetto verso la proprietà privata (dove è possibile almeno 1,00 mt) onde consentire l'allargamento della sede viaria (strade vicinali e comunali ad uso pubblico). (RIF. V.P.29)

E' sempre consentito, previo rilascio dei provvedimenti autorizzativi di legge, il mutamento di destinazione d'uso degli immobili individuati nella tavola n°1 del P.R.G.I. con la sigla "Ic", nel rispetto sia delle destinazioni d'uso sia degli interventi edilizi prescritti dal presente Capo 6°, con il limite di duecento metri quadrati di superficie per ogni unità immobiliare. (RIF. V.P.4)

Per la zona di ampliamento e completamento dell'area esistente IC2 l'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i mt. 10 dal terreno sistemato (altezza che è già propria di alcuni fabbricati esistenti nell'area IC2). L'attuazione di interventi di nuova costruzione è subordinata alla realizzazione di schermature vegetali da attuare in seguito a presentazione, unitamente alla richiesta di autorizzazione, di un progetto che fornisca la valutazione di impatto ambientale ai sensi art. 20 L.R. 40/98 e di un progetto relativo alle opere di urbanizzazione di completamento da realizzare a carico della proprietà, previa stipula di atto unilaterale d'obbligo ai sensi comma 5 art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. (RIF. V.P.23)

All'interno della perimetrazione dell'area IC2 è inoltre consentito, in aggiunta a quanto previsto in linea generale dalle N.T.A. per tutti gli ambiti "Ic", un ulteriore incremento di 500 mq di superficie coperta per la realizzazione di strutture funzionali all'attività; ogni intervento di ampliamento all'interno dell'area IC2 è subordinato al Permesso di Costruire convenzionato. (RIF. V.P.46)

Prescrizioni specifiche finalizzate alla sostenibilità ambientale dell'area IC2 (così come ridefinita con la V.P.44):

- dovrà essere prevista un'idonea cortina vegetazionale a raccordo dell'area produttiva con le aree agricole adiacenti composta da specie arboree ed arbustive autoctone o comunque compatibili con il paesaggio circostante;
- ricorso a tecniche di costruzione, materiali e tecnologie per l'approvvigionamento energetico che privilegino quelle ecocompatibili e di valorizzazione ambientale;
- per le finalità di risparmio idrico, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi, dovrà essere verificata la possibilità di utilizzo, per gli usi compatibili, di acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade ad alta efficienza;
- impiego privilegiato di pavimentazioni permeabili per la riduzione dell'impermeabilizzazione delle superfici scolanti;
- individuazione di misure finalizzate a ridurre il potenziale impatto causato sull'avifauna rispetto alla realizzazione di edifici con facciate con ampie superfici vetrate trasparenti;
- ricorso a soluzioni atte a garantire la qualità degli spazi aperti (parcheggi, zone di carico/scarico, ambiti di interazione con la viabilità e l'ambiente circostante) oltre alla qualificazione ambientale e l'integrazione nel paesaggio dei bordi dell'area produttiva;
- ricorso a soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica in grado di garantire la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, l'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi agevolando il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali, la limitazione degli impatti determinanti processi di degrado del suolo.

Prescrizioni specifiche finalizzate alla qualità architettonica degli edifici dell'area IC2 (così come ridefinita con la V.P.44):

- 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.);
- dovranno essere evitati tutti gli elementi dimensionali, materici, cromatici e formali che esaltino gli aspetti di attrazione della visuale. (RIF. V.P.44)

All'interno delle aree pertinenziali dello stabilimento produttivo individuato come area IC2 è ammessa la formazione, con modifica della conformazione plano-altimetrica del sito, di aree verdi e percorsi logistici da attuarsi mediante accurati interventi di ingegneria naturalistica (terre armate, ecc.) progettati in modo tale da contenere al massimo l'impatto paesaggistico delle opere di contenimento del terreno.

L'ampliamento superficiale di 2.500 mq dell'ambito urbanistico IC2 inserito nella cartografia di piano con Variante Parziale N. 45, sito all'estremità nord dell'area pervigente e delimitato con linea perimetrale tratteggiata, non genera aumenti di superficie copribile rispetto a quanto già complessivamente ammesso in precedenza dalle N.T.A.; all'interno del suddetto ampliamento è ammessa, oltre all'eventuale realizzazione di ampliamenti dello stabilimento produttivo connessi all'attività di trasformazione di prodotti agricoli (come previsto dall'art. 12.5 lettera d nelle aree individuate in Classe III indifferenziata secondo le norme di carattere geologico) mediante utilizzo della superficie copribile generata dalla restante porzione dell'ambito urbanistico in questione, della capacità residua sul lotto e/o dei puntuali incrementi ammessi dal P.R.G.I., la realizzazione di aree di sosta funzionali all'attività produttiva da realizzarsi mediante accurati interventi di ingegneria naturalistica (terre armate, ecc.) progettate in modo tale da contenere al massimo l'impatto paesaggistico delle opere di contenimento del terreno. Contestualmente alla richiesta del titolo edilizio per la realizzazione delle aree di sosta all'interno dell'ampliamento inserito con Variante Parziale N. 45 dovrà essere presentata una proposta di compensazione ambientale diretta a sostituire e ripristinare il valore del suolo perso in relazione a tale intervento, avendone il medesimo valore (si rimanda a tal fine alle stime

del rapporto ISPRA 2017 "Consumo di suolo dinamiche territoriali e servizi ecosistemici"). In alternativa, se verificata l'assenza di luoghi da riconvertire a pratiche agricole, si potrà ricorrere alla creazione di nuovi valori ambientali naturali e paesaggistici, il più simili possibili alla risorsa persa come, ad esempio, la realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti in aree da reperire altrove rispetto al luogo delle previsioni, che andranno ad aumentare il bilancio ecologico del comune (siepi, filari, prati permanenti, boschi, aree umide). La proposta di compensazione ambientale dovrà indicare le aree pubbliche o private individuate da sottoporre a contratto di valorizzazione ambientale ed ecologica, la tipologia di opere ambientali ed ecologiche da realizzare e l'effettivo inizio della realizzazione di tali opere.

Contestualmente alla richiesta del titolo edilizio per la realizzazione di eventuali ampliamenti dello stabilimento produttivo all'interno dell'ampliamento inserito con Variante Parziale N. 45 dovrà essere presentato dal richiedente un atto di impegno unilaterale riferito alla sistemazione della limitrofa area a servizi "AS.1\*" (previa preventiva acquisizione o messa a disposizione di quest'ultima a cura dell'Amm.ne Com.le) secondo le richieste del Comune ed alla piantumazione di una quinta arborea atta a mitigare l'impatto delle nuove costruzioni. Detto impegno dovrà essere garantito mediante apposita fideiussione a favore del Comune. (RIF. V.P.45 - V.P. 46)

All'interno della perimetrazione (ampliata) dell'area IC10 è consentito, in deroga alle disposizioni generali riferite alle possibilità di ampliamento dei fabbricati esistenti, un incremento di 400 mq di superficie coperta per la realizzazione di strutture funzionali all'attività. Dovrà essere contestualmente reperita all'interno dell'ambito di che trattasi un'area a servizi pubblici (verde + parcheggio) non inferiore allo standard minimo del 10% della superficie dell'ampliamento individuato nella cartografia di piano con simbologia "P3" (1.300 mq).

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "N.S.3", posto sull'incrocio tra via Pirio e Via Umberto I, si consente la demolizione dei fabbricati siti a margine della strada e la loro ricostruzione mantenendo inalterato il numero dei piani fuori terra, e concedendo inoltre, la possibilità di realizzare eventuali piani mansardati. L'area di ingombro oggetto di demolizione da traslare dovrà essere in ogni modo ridotta al minimo indispensabile, nei limiti previsti dalle N.T.A. e secondo le indicazioni sia della Amministrazione Comunale che della Commissione Edilizia per quanto riguarda la trasformazione in atto. (RIF. V.P.24)

Sul lotto individuato nella cartografia di piano con simbologia "N.S.4", potrà essere realizzato un fabbricato interrato posto a quota inferiore rispetto al filo stradale esistente posizionato ad una distanza di mt. 4,00 da questo. Per filo stradale si intende il filo di proprietà stradale. (RIF. V.P.15)

Il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "N.S.2.1" può beneficiare di un incremento di volumetria paria a 400 mc da utilizzarsi nel rispetto delle caratteristiche edificatorie previste dalle N.T.A. nel centro abitato, previo mantenimento di una fascia di rispetto di metri 10 dal confine stradale della S.P. 2. Non sono ammessi nuovi accessi sulla S.P. 2.

Il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "N.S.2.2" può beneficiare di un incremento di volumetria paria a 400 mc da utilizzarsi nel rispetto delle caratteristiche edificatorie previste dalle N.T.A. nel centro abitato.

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "NS/VP41.2", avente destinazione artigianale (I.C.28), si consente il frazionamento dell'attuale unica attività in più attività aventi

eventualmente ognuna la possibilità di realizzo di un alloggio per il proprietario e/o il custode. (RIF. V.P.41)

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "NS/VP41.3", avente destinazione residenziale, si consente di intervenire modificando in parte (circa 50%) il locale sottotetto in altezza utilizzando il "piano casa" mentre per la rimanente parte (circa 50%) verrà effettuato il recupero dei volumi con la L.R. 21/98, il tutto secondo quanto concesso nelle predette leggi, al fine di renderlo abitabile a fini urbanistici ed edilizi. (RIF. V.P.41)

Il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "NS/VP43.2" può beneficiare di un incremento di volumetria pari a 300 mc da utilizzarsi nel rispetto delle caratteristiche edificatorie previste dalle N.T.A. nel centro abitato. (RIF. V.P.43)

Il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "NS/VP43.3" può beneficiare di un incremento di volumetria pari a 650 mc da utilizzarsi nel rispetto delle caratteristiche edificatorie previste dalle N.T.A. nel centro abitato. (RIF. V.P.43)

L'ambito I.C.36 può beneficiare di un ulteriore incremento di superficie coperta di 1.225 mq. (RIF. V.P.46)

### 6.3.

#### **Caratteristiche edificatorie entro il Centro Abitato.**

Nelle aree del Centro Abitato, nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche edificatorie.

In generale in tutto il Centro Abitato si dovrà provvedere al mantenimento dei materiali facciata (interni ed esterni), dei manti e dei materiali di copertura ed in genere di tutti di materiali caratteristici della tipologia architettonica del Centro Abitato.

In particolare i tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese, su orditura in legno o con tegole di cemento o altro materiale da sottoporre all'approvazione della Commissione Edilizia; i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti; i serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane o in PVC od alluminio con colorazione e finiture da sottoporre all'approvazione della Commissione Edilizia.

I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese"; possono altresì essere ammessi, previa favorevole valutazione della Commissione Edilizia in merito all'integrazione con il contesto edificato circostante, differenti materiali di facciata rifiniti con colorazioni tipiche dei luoghi; la modifica dei materiali dovrà essere valutata e giustificata - caso per caso - alla luce della necessità di adeguamento alle vigenti leggi in tema di risparmio energetico.

I particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti, edicole ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati.

Il colore esterno degli edifici sarà indicato dall'Amministrazione Comunale su conforme parere della CIE o sulla base di uno studio unitario del colore esteso a tutte le aree di Centro Abitato.

## CAPO VII

### AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

#### 7.1.

##### **Aree artigianali ed industriali di riordino e completamento.**

E' destinata prevalentemente al riordino degli impianti produttivi di tipo artigianale, industriale e commerciale esistenti e al completamento dei lotti liberi; in essa sono ammessi i seguenti interventi:

- a) ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, ampliamento impianti esistenti industriali
- b) costruzione di nuovi laboratori artigianali
- c) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso
- d) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi
- e) costruzione di due unità abitative per il titolare e/o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie utile complessiva mq 150 max per unità produttiva).

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

E' vietata l'installazione di insediamenti industriali o artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica utilità, nonché di igiene.

Le aree per servizi pubblici sono individuate nelle Tavv. n. 1 e n. 3.

Ulteriori modalità di intervento sono indicate nella scheda allegata alle presenti N.T.A.

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "N.S.5", avente destinazione artigianale, si consente il frazionamento dell'attuale unica attività in più attività aventi eventualmente ognuna la possibilità di realizzo di un alloggio per il proprietario e/o il custode. (RIF. V.P.31)

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "N.S.6", avente destinazione artigianale, si consente il frazionamento dell'attuale unica attività in più attività aventi eventualmente ognuna la possibilità di realizzo di un alloggio per il proprietario e/o il custode. (RIF. V.P.38)

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "N.S.11", avente destinazione artigianale, si consente il frazionamento dell'attuale unica attività in più attività aventi eventualmente ognuna la possibilità di realizzo di un alloggio per il proprietario e/o il custode. (RIF. V.P.40)

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "NS/VP41.1", avente destinazione artigianale, si consente il frazionamento dell'attuale unica attività in più attività aventi eventualmente ognuna la possibilità di realizzo di un alloggio per il proprietario e/o il custode. (RIF. V.P.41)

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "NS/VP46.1", avente destinazione artigianale, si consente l'insediamento di attività di commercio al dettaglio (esercizio di vicinato). (RIF. V.P.46)

#### 7.2.

##### **Aree artigianali ed industriali di nuovo impianto.**

##### **AREA "P1"**

E' destinata all'insediamento di impianti produttivi di tipo artigianale, industriale e commerciale; in essa sono ammessi i seguenti interventi:

- a) costruzione di nuovi 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 due unità abitative per il titolare e/o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie utile complessiva mq 150 max per unità produttiva).

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i.

Le attività dovranno rispettare le disposizioni contenute nel D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. per quanto riguarda gli scarichi idrici, le emissioni in atmosfera e la gestione dei rifiuti, nella L. 447/95 per quanto riguarda le emissioni sonore, nonché le norme di settore per quanto riguarda la sicurezza industriale e la prevenzione dei rischi.

Le specifiche modalità di intervento sono indicate nella scheda allegata alle presenti N.T.A.

## **CAPO VIII**

### **AREE AGRICOLE**

#### **8.1.**

##### **Aree agricole normali (E)**

Nelle aree destinate ad attività agricole ai sensi all' art. 25 L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, obiettivo prioritario è la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, tenendo conto della fertilità dei terreni, dell'entità delle aziende agricole esistenti, dell'accorpamento dei terreni, dell'irrigazione, dei nuclei frazionali rurali esistenti, con lo scopo di salvaguardare all'uso agricolo i più fertili terreni del territorio comunale.

Nelle aree agricole sono consentiti i seguenti interventi:

A) Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione di tutti gli edifici esistenti nelle aree agricole;

B) Costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo agricolo strettamente necessario al nucleo familiare;

C) Ampliamento delle residenze agricole anche tramite il recupero dei rustici esistenti (anche mediante ampliamento, demolizione e ricostruzione), nel rispetto degli indici edificatori previsti per le aree agricole di cui all'art. 25 della L.R. 56/77;

D) Costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini deposito attrezzature e derrate agricole, necessarie alla conduzione del fondo;

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

F) Riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole con eventuale attribuzione di nuova destinazione d'uso compatibile con la zona omogenea di P.R.G.I. senza aumento del numero di unità immobiliari;

G) Ampliamento massimo del 20% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G.I. per ogni edificio ad uso civile abitazione (fatto salvo il rispetto della normativa generale in ordine a distanze, altezze, ecc. e delle caratteristiche edificatorie di zona), da rilasciarsi anche in deroga all'indice agricolo esistente, con minimo ammesso di 25 mq. di superficie utile. Tale ampliamento può, in alternativa, essere utilizzato per la costruzione di bassi fabbricati sul lotto di pertinenza, con un minimo comunque ammesso - in quest'ultimo caso - di 40 mq di superficie utile.

Gli ampliamenti degli edifici possono essere realizzati, nel rispetto delle prescrizioni di natura generale, anche in estensione dell'impronta superficiale del fabbricato preesistente purché sia garantita la correttezza tipologica del manufatto finale.

H) Costruzione di piccoli locali per ricovero di attrezzature agricole;

I) Cambiamento di destinazione d'uso previsto dall'art. 25 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

L) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati, o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, inseriti o non inseriti nel Catastino, con

interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, e loro destinazione, oltre che per fini residenziali, 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. Entro il limite dei 200 metri quadrati è consentito l'ampliamento del volume preesistente utilizzando la volumetria degli eventuali rustici adiacenti, quando tali strutture si integrino nell'architettura del complesso e non siano incompatibili con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona.

L'individuazione dei fabbricati abbandonati non elencati nel vigente Catastino, qualora ne sia accertato lo stato di fatto e venga verificata dall'Ufficio Tecnico Com.le l'esistenza delle urbanizzazioni primarie, potrà avvenire mediante delibera del Consiglio Com.le senza che ciò costituisca Variante al piano, ai sensi art. 17, 7° comma della L.R. n. 56/77 e s.m.i. (RIF. V.P.5)

## **Operatività**

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

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

1. Piano Aziendale che evidenzia:

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

2. Atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio della attività agricola;

- le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;

- le sanzioni. oltre a quelle previste dall'art. 69 L.R. 56/77 per l'inosservanza degli impegni assunti.

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

La cubatura residenziale concessa per gli interventi in zona agricola sarà computata nella misura di 120 mc per ogni componente il nucleo familiare del richiedente (un minimo di 500 mc. è comunque concedibile), per gli interventi di nuova costruzione e di 140 mc. per ogni componente il nucleo familiare (un minimo di 600 mc. è comunque concedibile), per gli interventi che prevedono la ristrutturazione e l'ampliamento della residenza già esistente ed il recupero di rustici, portici e fienili.

Ciò fatta salva la verifica della cubatura sulla base degli indici previsti per la zona agricola.

Per gli edifici esistenti che alla data di adozione del P.R.G.I. superino la volumetria massima consentita di 120 mc./abitante o 140 mc./abitante 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 e al lordo degli edifici esistenti.

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

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

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



Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

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

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

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

Gli indici di densità fondiaria sono i seguenti:

a) terreno a coltura protetta in serre fisse	0.06 mc/mq
b) terreno a coltura orticola e floricola special.	0.05 mc/mq
c) terreno a coltura legnosa specializzata	0.03 mc/mq
d) terreno a seminativo e prato permanente	0.02 mc/mq
e) terreno a bosco ed a coltivazione industriale del legno (in misura non superiore a 5 ha. per azienda	0.01 mc/mq
d) terreno a pascolo e prato-pascolo di azienda silvo-pastorale per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda	0.001mc/mq

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

a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 09/05/1975 n. 153 e 10/05/1976 n. 352 e delle leggi regionali 12/05/1975 n. 27 e 23/08/1982 n. 18, anche quali soci di cooperative;

b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo;

c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale, part-time ai sensi del penultimo ed ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12/10/1978 n. 63 e successive modifiche ed integrazioni che hanno residenza e domicilio nella sede dell'azienda interessata e che abbiano la disponibilità del terreno necessario per minime 150 giornate lavorative calcolate secondo lo schema regionale e che coltivino in proprio senza salariati e con il solo aiuto dei familiari.

La qualifica viene accertata dalla Commissione Comunale per la agricoltura.

Per le residenze, gli imprenditori agricoli non a titolo principale possono intervenire sul patrimonio edilizio esistente tramite operazioni di ristrutturazione e ampliamento.

Gli interventi ammissibili sono i seguenti:

- recupero degli edifici esistenti anche mediante la trasformazione d'uso dei rustici (portici e fienili) nel rispetto degli indici edificatori previsti per le aree agricole di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

- ampliamento di residenze esistenti nel rispetto delle norme generali per le aree agricole.

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

Caratteristiche edificatorie per gli interventi nelle aree agricole normali:

- rapporto di copertura	30% del lotto
- cubatura ammessa per nuove costruzioni	120 mc/ab/500 mc
- cubatura ammessa per ampliamenti di residenze mediante recupero di rustici o trasf.	140 mc/ab/600 mc
- numero dei piani fuori terra	2
- altezza massima salvo infrastrutture tecn.	8.50 mt
- distanza dai confini	5.00 mt
- distanza da strade vicinali	5.00 mt
- distanza da strade comunali o provinciali	20.00 mt
- distanza da strade statali	30.00 mt
- distanza da autostrade	60.00 mt

- distanza da torrenti e fiumi non arginati demaniali 100.00 mt
- distanza da torrenti e fiumi arginati deman. 25.00 mt
- distanza da piccoli rii o bealere 5.00 mt
- distanza da fabbricati latistanti 10.00 mt o a cortina
- distanza minima per nuovi allevamenti e per concimaie con interposto filtro verde di alberi ad alto fusto:
  - allevamenti di suini e piccola taglia: 100.00 mt
    - di distanza dal perimetro delle zone residenziali del P.R.G.I.
  - allevamenti di bovini, ovini, altri: 100.00 mt
    - di distanza dal perimetro delle zone residenziali del P.R.G.I.

Tutti i nuovi fabbricati per allevamenti dovranno distare almeno mt 30.00 dal fabbricato ad uso abitazione del conduttore e/o proprietario e almeno mt 100,00 dai fabbricati ad uso residenziale di terzi.

Per i fabbricati di allevamenti esistenti alla data di adozione del progetto definitivo della variante al P.R.G.I. valgono le distanze in atto, che comunque non potranno essere ridotte.

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

All'esterno del centro abitato così come definito nella delib. del GM n 129 del 24/10/1994 in ottemperanza ai disposti del vigente Codice della Strada la distanza dal confine

stradale della strada provinciale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle costruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a mt 30.

Per le strade comunali, ad eccezione delle strade vicinali, come definite dall'art. 3, 1° comma n. 52 del Codice della Strada, la distanza dal confine stradale per gli interventi di cui sopra non può essere inferiore a mt 20.

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

I soggetti legittimati per la realizzazione di tali interventi sono quelli di cui al 3° comma art. 25 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

La costruzione di impianti produttivi e commerciali legati alla commercializzazione dei prodotti dell'azienda agricola sarà condizionata alla presentazione di piano aziendale agricolo ed alle seguenti norme particolari, fatte salve le norme generali e nel rispetto delle caratteristiche edificatorie:

- rapporto di copertura 30% del lotto
- superficie massima ammessa per ogni intervento:
  - per fondi singoli 1000 mq.
  - per cooperative o associati 3000 mq
- numero dei piani fuori terra max 2
- per associati e cooperative è ammessa per ogni intervento la costruzione di una sola unità abitativa per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta mq. 120).

**F)** Riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.

Nell'arco temporale di validità del P.R.G.I. saranno ammesse trasformazioni d'uso di edifici rurali dismessi e indicate con apposita simbologia sulle tavole del P.R.G.I. o allegati alle presenti N.T.A. sotto la dizione "CATASTINO".

E' ammessa la trasformazione d'uso da rurale in:

- residenza civile
- attività turistico-ricettiva
- servizi collegati ad attività sportive

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia, con parziale sostituzione di elementi architettonici e/o strutturali irrimediabilmente degradati e come tali documentati, trasformazione in residenza di rustici e fienili esistenti nel rispetto delle loro caratteristiche edificatorie.

Nei casi in cui sia preventivamente riconosciuto un interesse pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale è anche ammessa la parziale demolizione e ricostruzione degli edifici abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, nel rispetto delle seguenti condizioni:

1) la demolizione dovrà essere limitata alle parti di edificio strettamente indispensabili al soddisfacimento dell'interesse pubblico, con il limite massimo del 30%, da mantenere immutato, dell'impronta dell'edificio medesimo;

2) la costruzione dovrà adattarsi alle caratteristiche morfologiche del sito, inserendosi correttamente nel paesaggio agricolo;

3) la tipologia edilizia dovrà essere attentamente definita, con riferimento alle volumetrie, alle coperture, ai materiali ed ai colori tradizionali del luogo, secondo quanto di seguito specificato:

a. l'impianto planimetrico dovrà essere semplice, preferibilmente lineare o a L, con ridotta profondità di manica;

b. i volumi dovranno essere altrettanto semplici, caratterizzati da pareti esterne lineari ed intonacate, con esclusione, in linea di massima, di rientranze ed aggettí;

c. i tetti dovranno essere, di regola, a due falde, con copertura in tegole di laterizio curve (coppi);

d. i materiali ed i colori dovranno essere preferibilmente quelli della tradizione locale, o comunque coerenti con la tipologia edilizia individuata, con esclusione quindi di elementi o particolari costruttivi incoerenti quali: archetti, porticati, complesse articolazioni delle falde dei tetti, cornicioni ed aggetti in calcestruzzo, ecc.

Nel caso di interventi riguardanti edifici individuati quali beni culturali ed ambientali prevalgono, sulla presente disposizione, le norme di tutela.

(RIF. V.P.3)

**G)** Ampliamento massimo del 20% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G.I. per ogni edificio ad uso civile abitazione (fatto salvo il rispetto della normativa generale in ordine a distanze, altezze, ecc. e delle caratteristiche edificatorie di zona), da rilasciarsi anche in deroga all'indice agricolo esistente, con minimo ammesso di 25 mq. di superficie utile. Tale ampliamento può, in alternativa, essere utilizzato per la costruzione di bassi fabbricati sul lotto di pertinenza, con un minimo comunque ammesso - in quest'ultimo caso - di 40 mq di superficie utile.

Si specifica che le sopraccitate superfici utili minime non sono cumulabili tra loro.

Gli ampliamenti degli edifici possono essere realizzati, nel rispetto delle prescrizioni di natura generale, anche in estensione dell'impronta superficiale del fabbricato preesistente purché sia garantita la correttezza tipologica del manufatto finale.

La costruzione di bassi fabbricati deve avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni particolari:

- distanze dai confini mt.3,00 o costruzioni a cortina
- distanze dai fabbricati mt.6,00 o costruzioni a cortina
- altezza massima mt.3,00
- dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale ed integrarsi architettonicamente nel contesto.

**H)** Costruzione di piccoli locali per ricovero attrezzature agricole.

E' ammessa la costruzione di tali edifici purché di dimensioni massime di mq. 25.00 di superficie netta interna per una altezza massima di metri 2.50. E' concessa la realizzazione di un edificio per ogni fondo non inferiore a mq. 2.000 di superficie territoriale nel rispetto delle caratteristiche edificatorie e architettoniche tipiche della zona.

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

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.

E' generalmente ammessa all'interno delle Aree Agricole, nel rispetto delle fasce stradali, la costruzione di piscine private con superficie massima di mq 80 e dei relativi locali di servizio su terreni di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale e turistico - ricettiva, previa preventiva verifica della compatibilità del posizionamento e delle tipologie proposte con il contesto ambientale interessato da parte degli organi deputati.

Le modalità di scarico degli inquinanti dovranno essere approvate dalla competente A.S.L. con specifico parere scritto in merito.

Le piscine private scoperte non sono computabili ai fini del calcolo delle volumetrie o delle superfici coperte e sono soggette al pagamento del corrispettivo commisurato al costo di costruzione delle stesse determinato applicando l'aliquota del 10% all'importo del computo metrico estimativo depositato in sede progettuale.

La costruzione di eventuali locali di servizio necessari per l'alloggiamento di apparecchiature tecniche, servizi igienici, docce, ecc. sarà ammessa, qualora gli stessi non risultino altrimenti ricavabili all'interno delle costruzioni, anche in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria dei lotti (previa verifica del rispetto del rapporto di copertura), nella misura di uno per piscina con superficie utile non superiore al 15% di quella della piscina e comunque non eccedente i mq 10,00 nel rispetto delle condizioni particolari stabilite al Capo VI delle N.T.A. per i bassi fabbricati. Tali locali sono soggetti al pagamento dei corrispettivi relativi ad oneri di urbanizzazione e costo di costruzione secondo le modalità in vigore per le nuove costruzioni.

## **8.2.**

### **Aree Speciali Agricole (A.S.A.).**

Sono aree anche a protezione e valorizzazione delle vicine aree abitate, in cui sono vietate nuove costruzioni e sostanziali modificazioni delle strutture edilizie al servizio della produzione agricola.

All'interno di tali aree non potranno essere realizzate nuove costruzioni tramite concessioni edilizie, ma le stesse aree potranno essere contabilizzate per la determinazione delle quantità di volumi localizzabili nelle zone agricole normali.

Sono ammessi unicamente:

a) gli interventi di cui all'art. 56 della L.R. 56/77 modificata ed integrata;

b) gli interventi fino alla ristrutturazione su edifici esistenti;

c) La realizzazione di parcheggi pubblici e di aree attrezzate a verde pubblico, anche ad uso pertinenziale delle strutture pubbliche, qualora non vi siano spazi adeguati all'interno delle aree a destinazione residenziale. (RIF. V.P.2)

## **8.3.**

### **Aree speciali per impianti tecnologici.**

Sono ammessi sul territorio Com.le agricolo impianti tecnologici (per telefonia mobile, antenne radio e similari) nelle zone distinte in tavola di

P.R.G.I. come aree speciali per impianti tecnologici da intendersi quali siti di attrazione (RIF. V.P.43). In caso di costruzione dei suddetti impianti occorre venga presentato preventivamente all'Amm.ne Com.le un piano di inserimento ambientale dei suddetti manufatti. (RIF. V.P.10)

Gli impianti potranno essere posizionati esclusivamente in appezzamenti incolti o comunque non interessati da vigneti od aree boscate.

Qualora i suddetti impianti debbano essere posizionati in prossimità di strade provinciali, gli stessi dovranno rispettare la fascia di rispetto esistente ed i pali o tralicci porta antenne dovranno essere ubicati ad una distanza dal confine stradale non inferiore all'altezza del sostegno misurata dal piano di campagna. (RIF. V.P.43)

#### **8.4.**

##### **Norme particolari.**

Il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "N.S.1.2" può beneficiare di un incremento di volumetria pari a 200 mc da utilizzarsi nel rispetto delle caratteristiche edificatorie e dei parametri edilizi di zona al di fuori delle fasce di rispetto stradale.

In riferimento ai fabbricati individuati nella cartografia di piano con simbologia "NS/VP.42.2" è ammesso l'utilizzo della volumetria derivante dal possibile ampliamento una-tantum del 20% del corpo di fabbrica principale ai fini del recupero del piano sottotetto del fabbricato pertinenziale interno alla proprietà, mediante innalzamento della copertura dello stesso contenuto entro il limite di altezza massima di 7,50 metri. In caso di applicazione della disposizione specifica, dovrà essere contestualmente assunto dalla proprietà l'impegno di realizzare alcuni posti auto da destinare ad uso pubblico con modalità da definire nel dettaglio in accordo con l'Amm.ne Com.le. (RIF. V.P.42) In riferimento ai suddetti immobili è consentita l'attività di ristorazione previo reperimento in loco del necessario quantitativo di aree a parcheggio. (RIF. V.P.46)

#### **8.5.**

##### **Zone di salvaguardia ambientale ad inedificabilità assoluta.**

All'interno delle aree agricole sono individuate sulle tavole di piano alcune zone di salvaguardia ambientale ad inedificabilità assoluta nelle quali, ai fini della tutela degli aspetti di panoramicità e di autenticità del paesaggio agricolo, è vietata ogni attività edificatoria e/o di modifica dell'assetto dei luoghi, fatta eccezione esclusivamente per le opere di urbanizzazione primaria le quali dovranno in ogni caso essere opportunamente inserite nel contesto dei luoghi mediante idonei interventi di mitigazione da individuarsi a cura della Commissione Locale per il Paesaggio.

Le aree di salvaguardia di che trattasi sono da considerarsi quali aree "stepping stone" della rete ecologica locale a cui fare riferimento per l'implementazione della stessa in occasione di progetti di compensazione ecologica contestuali ad interventi comportanti consumo di suolo, impermeabilizzazione, urbanizzazione, ecc. (RIF. V.P.43)

## **CAPO IX**

### **NUCLEI FRAZIONALI RURALI**

#### **9.1.**

##### **Generalità.**

Al fine di favorire il raggruppamento delle residenze agricole e disincentivare l'occupazione delle aree coltivate il P.R.G.I. prevede, nelle aree agricole, la concentrazione della cubatura nei nuclei frazionali rurali.

Nell'ambito della perimetrazione dei nuclei frazionali rurali sono ammessi i seguenti interventi:

A) Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione di tutti gli edifici esistenti nei nuclei frazionali rurali.

B) Costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo agricolo strettamente necessarie al nucleo familiare.

C) Ampliamento delle residenze agricole anche tramite il recupero dei rustici esistenti (anche mediante ampliamento, demolizione e ricostruzione), nel rispetto degli indici edificatori previsti per le aree agricole di cui all'art. 25 della L.R. 56/1977.

D) Costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini deposito, attrezzature e derrate agricole necessarie alla conduzione del fondo. Sono esclusi allevamenti di suini e di animali di piccola taglia.

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

F) Realizzazione di servizi commerciali di prima necessità, da effettuarsi solo tramite il recupero con cambiamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente.

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

G) Realizzazione di locali per artigianato di servizio legati alla attività agricola, di riparazione meccanica, installazione impianti, laboratori di analisi chimica e simili da effettuarsi tramite interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume e nel rispetto della tipologia e dei materiali tipici della zona.

H) Ampliamento massimo del 20% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G.I. per ogni edificio ad uso civile abitazione (fatto salvo il rispetto della normativa generale in ordine a distanze, altezze, ecc. e delle caratteristiche edificatorie di zona), da rilasciarsi anche in deroga all'indice agricolo esistente, con minimo ammesso di 25 mq. di superficie utile. Tale ampliamento può, in alternativa, essere utilizzato per la costruzione di bassi fabbricati sul lotto di pertinenza, con un minimo comunque ammesso - in quest'ultimo caso - di 40 mq di superficie utile.

Gli ampliamenti degli edifici possono essere realizzati, nel rispetto delle prescrizioni di natura generale, anche in estensione dell'impronta superficiale del fabbricato preesistente purché sia garantita la correttezza tipologica del manufatto finale.

I) Riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole con eventuale attribuzione di nuova

destinazione d'uso compatibile con la zona omogenea di P.R.G.I. senza aumento del numero di unità immobiliari;

L) Cambiamento di destinazione d'uso previsto dall'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i.

M) Realizzazione di nuovi edifici residenziali di civile abitazione da parte dei proprietari delle aree, solo nei lotti specificamente individuati nelle tavole della variante n. 2 al P.R.G.I. aventi le caratteristiche di aree di completamento urbanizzate di cui all'art. 91 quinquies, 10 comma lett. b della L.R. n. 56/77 e s.m. e i.

M<sup>1</sup>) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati, o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, inseriti o non inseriti nel Catastino, con interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, e loro destinazione, oltre che per fini residenziali, 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. Entro il limite dei 200 metri quadrati è consentito l'ampliamento del volume preesistente utilizzando la volumetria degli eventuali rustici adiacenti, quando tali strutture si integrino nell'architettura del complesso e non siano incompatibili con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona.

L'individuazione dei fabbricati abbandonati non elencati nel vigente Catastino, qualora ne sia accertato lo stato di fatto e venga verificata dall'Ufficio Tecnico Com.le l'esistenza delle urbanizzazioni primarie, potrà avvenire mediante delibera del Consiglio Com.le senza che ciò costituisca Variante al piano, ai sensi art. 17, 7° comma della L.R. n. 56/77 e s.m.i. (RIF. V.P.5)

## **Operatività**

**A) B) C) D)** Costruzione di residenze e infrastrutture rurali.

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

a) Piano Aziendale che evidenzia:

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

b) di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola

le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art 25 L.R. 56/77 e s. mod.e int.

- le sanzioni, oltre a quelle previste dall'art. 26 L.R. 56/77, per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare. La cubatura residenziale concessa per gli interventi in zona agricola sarà computata nella misura massima di 120 mc per ogni componente il nucleo familiare del richiedente (un minimo di 500 mc è comunque concedibile) per gli interventi di nuova costruzione e di 140 mc per ogni componente il nucleo familiare (un minimo di 600 mc è comunque concedibile) per gli interventi che prevedono la ristrutturazione e l'ampliamento della residenza già esistente e il recupero di rustici portici e fienili.

Ciò, fatta salva la verifica della cubatura sulla base degli indici previsti per la zona agricola.

Per gli edifici esistenti che alla data di adozione del P.R.G.I. superino la volumetria massima consentita di 120 mc/ab o 140 mc/ab è consentito un

ampliamento in un'unica soluzione 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 ed al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture a supporto dell'attività agricola.

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

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

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

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

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

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

Gli indici di densità fondiaria sono i seguenti:

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

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

a) per gli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 09/05/1975 n. 153 e 10/05/1976 n. 352 e delle leggi Regionali 12/05/1975 n. 27 e 23/08/1982 n. 18, anche quali soci di cooperative;

b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo

agli imprenditori agricoli non a titolo principale, part-time ai sensi del penultimo ed ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12/10/1978 n. 63 e successive modificazioni ed interazioni, che hanno residenza e domicilio nella sede dell'azienda interessata e che abbiano in proprietà il terreno necessario per minime 150 giornate lavorative calcolate secondo lo schema regionale, che coltivino in proprio senza salariati e con il solo aiuto dei familiari. La qualifica viene accertata dalla Commissione Comunale per la agricoltura. Per le nuove residenze, gli imprenditori agricoli non a titolo principale possono intervenire sul patrimonio edilizio esistente tramite operazioni di ristrutturazione ed ampliamento. Gli interventi ammissibili sono i seguenti:

- recupero degli edifici esistenti anche mediante la trasformazione d'uso dei rustici (portici e fienili) nel rispetto degli indici edificatori previsti per le aree agricole di cui all'art 25 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

- ampliamento di residenze esistenti nel rispetto delle norme generali per i Nuclei Frazionali Rurali.

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

Caratteristiche edificatorie per gli interventi nei Nuclei Frazionali Rurali:

- rapporto di copertura 30% del lotto



- cubatura ammessa per nuove costruzioni 120 mc/ab/500 mc
- cubatura ammessa per ampliamenti di residenze mediante recupero di rustici o trasformazioni 140 mc/ab/600 mc
- percentuale di rustici trasformabile in residenza rurale 100%
- numero dei piani fuori terra 2
- altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche 8,50 mt
- distanze dai confini 5,00 mt o a cortina
- distanza da strade (escluse provinciali) 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- distanza da strade provinciali 10,00 mt
- distanza da piccoli rii o bealere 5,00 mt
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o a cortina
- distanza per allevamenti di bovini, equini e per concimaie:
  - dalla casa del conduttore 20,00 mt
  - da edifici uso residenza 20,00 mt

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

La costruzione di impianti produttivi e commerciali sarà condizionata alla presentazione di piano aziendale agricolo ed alle seguenti norme particolari fatte salve norme generali e nel rispetto delle caratteristiche edificatorie:

- rapporto di copertura 30% del lotto
- superficie massima ammessa per ogni intervento 500 mq
- numero dei piani fuori terra 2

**F)** Realizzazione di servizi commerciali di prima necessità.

Tali interventi sono da considerarsi ausiliari all'attività agricola e pertanto non sono legati direttamente all'azienda e al territorio agricolo comportando la presenza di operatori diversi.

La realizzazione di servizi commerciali di prima necessità potrà essere ammessa solo tramite operazioni di intervento sull'esistente che prevedono anche la demolizione e ricostruzione mantenendo la stessa superficie coperta e nel rispetto delle caratteristiche edificatorie.

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

**G)** Realizzazione dei locali per artigianato di servizio legati all'attività agricola, di riparazione meccanica, installazione impianti, laboratori di analisi chimica e simili da effettuarsi tramite interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume e nel rispetto della tipologia e dei materiali tipici della zona.

Tali interventi sono da considerarsi ausiliari all'attività agricola e pertanto non sono legati direttamente all'azienda ed al territorio agricolo comportando la presenza di operatori diversi.

La realizzazione di locali per l'artigianato di servizio è sottoposta alle seguenti norme particolari:

- rapporto di copertura 40% del lotto
- superficie massima coperta ammessa per ogni intervento 200 mq
- numero dei piani fuori terra 2

E' consentita la costruzione di una unità abitativa ad uso del titolare o del personale addetto alla sorveglianza della superficie massima netta di 120,00 mq. per ogni insediamento.

La richiesta di intervento deve essere documentata con Certificato di Iscrizione alla Camera di Commercio dal quale risulti che l'attività svolta è compatibile e collegata alla attività agricola.

**H)** Ampliamento massimo del 20% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G.I. per ogni edificio ad uso civile abitazione (fatto salvo il rispetto della normativa generale in ordine a distanze,

altezze, ecc. e delle caratteristiche edificatorie di zona), da rilasciarsi anche in deroga all'indice agricolo esistente, con minimo ammesso di 25 mq. di superficie utile. Tale ampliamento può, in alternativa, essere utilizzato per la costruzione di bassi fabbricati sul lotto di pertinenza, con un minimo comunque ammesso - in quest'ultimo caso - di 40 mq di superficie utile.

Si specifica che le sopracitate superfici utili minime non sono cumulabili tra loro.

Gli ampliamenti degli edifici possono essere realizzati, nel rispetto delle prescrizioni di natura generale, anche in estensione dell'impronta superficiale del fabbricato preesistente purché sia garantita la correttezza tipologica del manufatto finale.

La costruzione di bassi fabbricati deve avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni particolari:

- distanze dai confini mt.3,00 o costruzioni a cortina
- distanze dai fabbricati mt.6,00 o costruzioni a cortina
- altezza massima mt.3,00
- dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale ed integrarsi architettonicamente nel contesto.

**I)** Riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.

Nell'arco temporale di validità del P.R.G.I. saranno ammesse trasformazioni d'uso degli edifici rurali dismessi elencati nell'apposito "Catastino" e/o nella Tavola n. 1 del P.R.G.I.

La trasformazione della destinazione d'uso ammessa è:

- residenza civile;
- attività turistico-ricettiva.

**L)** E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12/10/78 n. 63 e s.m. e i.

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamenti di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del Concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna Concessione.

**M)** La realizzazione dei nuovi edifici residenziali sui lotti di completamento individuati ai sensi dell'art. 91 quinquies, 10 comma, lett. B della L.R. 56/77 e s.m. e i. sulle tavole della variante al P.R.G.I. è subordinata:

- a) alla realizzazione di tutte le opere di allacciamento alle infrastrutture primarie esistenti con oneri a carico esclusivamente dei concessionari;
- b) al rispetto di tutti gli indici e parametri evidenziati nella scheda tecnica n. 1 allegata alle presenti N.T.A.;
- c) al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti al momento del rilascio della concessione edilizia.

E' generalmente ammessa all'interno dei Nuclei Frazionali Rurali, nel rispetto delle fasce stradali, la costruzione di piscine private con superficie massima di mq 80 e dei relativi locali di servizio su terreni di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale e turistico - ricettiva, previa preventiva verifica della compatibilità del posizionamento e delle tipologie proposte con il contesto ambientale interessato da parte degli organi deputati.

Le modalità di scarico degli inquinanti dovranno essere approvate dalla competente A.S.L. con specifico parere scritto in merito.

Le piscine private scoperte non sono computabili ai fini del calcolo delle volumetrie o delle superfici coperte e sono soggette al pagamento del corrispettivo commisurato al costo di costruzione delle stesse determinato applicando l'aliquota del 10% all'importo del computo metrico estimativo depositato in sede progettuale.

La costruzione di eventuali locali di servizio necessari per l'alloggiamento di apparecchiature tecniche, servizi igienici, docce, ecc. sarà ammessa, qualora gli stessi non risultino altrimenti ricavabili all'interno delle costruzioni, anche in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria dei lotti (previa verifica del rispetto del rapporto di copertura), nella misura di uno per piscina con superficie utile non superiore al 15% di quella della piscina e comunque non eccedente i mq 10,00 nel rispetto delle condizioni particolari stabilite al Capo VI delle N.T.A. per i bassi fabbricati. Tali locali sono soggetti al pagamento dei corrispettivi relativi ad oneri di urbanizzazione e costo di costruzione secondo le modalità in vigore per le nuove costruzioni.

## 9.2.

### Norme particolari.

Nei nuclei frazionali rurali è ammesso il recupero di fabbricati esistenti e non aventi una propria volumetria residenziale, non più legati all'uso e ad aziende agricole, individuati nel catastrino, con trasformazione dei medesimi in civile abitazione e in locali per artigianato di servizio. Per tali interventi è ammesso l'aumento di volumetria residenziale entro il limite previsto dal punto H dell'art. 9.1. e la realizzazione di locali completamente interrati, purchè questi non costituiscano aumenti di volume o di superficie. (RIF. V.P.5 - 26)

In caso di edifici non più funzionali ad aziende agricole, si permette il loro inserimento nel catastrino vigente e l'individuazione nella cartografia per poter procedere al loro recupero secondo i disposti dell'art. 9.1 lettere "I" ed "L". E' inoltre consentito l'ampliamento di volume del 20% con un minimo di 25 mq secondo quanto previsto nel punto H, e la costruzione di piccoli locali per ricovero attrezzi agricoli quando questi abbiano dimensione massima di mt. 25,00 e altezza massima di mt. 2,50, su un fondo agricolo di almeno 2000 mq, secondo i disposti dell'art. 8.1. lettera H (Aree Agricole normali). Il rilascio della concessione edilizia dovrà essere sottoposto ad esame preventivo della richiesta da parte della Commissione agricoltura, ai sensi L. 63/78 e s.m.i. (RIF. V.P.19)

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "N.S.7", posto a margine della strada provinciale Priocca-Castellinaldo, si consente la completa demolizione e la successiva ricostruzione con traslazione del volume sul lotto nel rispetto dei parametri edilizi di zona, a seguito del rilascio di permesso di costruire convenzionato (dotato di atto unilaterale d'obbligo con i contenuti previsti dalla L.R. 56/77). (RIF. V.P.29)

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "N.S.8", inserito nel lotto IC 24, avente destinazione artigianale, si consente il frazionamento dell'attuale unica attività in più attività avente eventualmente ognuna la possibilità di realizzo di un alloggio per il proprietario e/o il custode. (RIF. V.P.36)

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "N.S.9", si acconsente alla realizzazione di struttura per copertura precaria della piscina e del giardino coperto mediante l'uso di struttura trasparente composta da superfici speciali vetrate e pannelli solari con interposta struttura lignea onde ottenere una perfetta integrazione con l'ambiente circostante. (RIF. V.P.31)

All'interno del lotto individuato nella cartografia di piano con simbologia "N.S.10" è consentito l'utilizzo della volumetria derivante dall'ampliamento a tantum del 20% del fabbricato principale per incrementare la volumetria del fabbricato pertinenziale sito a confine con la Via Moriondo, con contestuale destinazione dello stesso ad uso abitativo, con possibilità di mantenere l'attuale filo di fabbricazione; non è in ogni caso consentita la realizzazione di balconi aggettanti sulla pubblica via. Nell'ambito di tale intervento la proprietà privata dovrà realizzare a proprie spese il consolidamento del tratto a valle della

strada comunale confinante con l'immobile in questione mediante costruzione di cunetta alla francese per il sostegno della scarpata a monte da definirsi con l'Amm.ne Com.le ( RIF. V.P. 40)

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "N.S.1.1", posto all'angolo tra le Vie Moretta e Val del Ponte, è consentita la demolizione e ricostruzione nel rispetto delle attuali distanze dalle strade comunali con eventuale sopraelevazione rispettosa dell'altezza massima prevista dalle N.T.A.

Per il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "NS/VP.42.1" è ammesso un ampliamento di superficie coperta nel rispetto dell'attuale filo strada per una lunghezza di 2,50 metri, a fronte della cessione / asservimento ad uso pubblico dell'area sita tra detto ampliamento e la strada comunale Cà Bianca (di larghezza pari a 1,70 metri circa) utile per il miglioramento del transito veicolare. In caso di applicazione della disposizione specifica, dovrà essere attentamente valutata in loco con l'U.T.C. la situazione viaria al fine di definire - preventivamente al rilascio del titolo abilitativo - le aree oggetto di asservimento / cessione ad uso pubblico mediante apposito atto convenzionale o unilaterale d'obbligo; dovrà altresì essere contestualmente demolito il fabbricato interno alla proprietà distinto in mappa al Foglio N. 4 particella n. 250. (RIF. V.P.42)

Nel caso di ristrutturazione comportante demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "NS/VP45.1" (in mappa al Foglio 3 mappale n. 1402 sub. 2/3) il medesimo deve essere posizionato a 2,00 metri dal filo stradale.

Nell'ambito dell'intervento dovrà essere predisposta dai richiedenti apposita convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) che preveda la costruzione di idoneo marciapiede lungo la strada comunale, di parcheggi in parte ad uso pubblico e l'allargamento della piazzetta antistante la Chiesa di San Michele con ricostruzione successiva del manto stradale individuato dall'U.T.C.

Tali opere e la predetta convenzione, con allegato computo metrico estimativo redatto con prezzario della Regione Piemonte, dovranno essere sottoposte alla Giunta Comunale per la necessaria approvazione. (RIF. V.P.45)

Il fabbricato individuato nella cartografia di piano con simbologia "NS/VP45.3" può essere oggetto di intervento di ampliamento mediante utilizzo di parte o dell'intera volumetria del limitrofo lotto edificabile "R2.1". (RIF. V.P.45)

In riferimento ai fabbricati individuati nella cartografia di piano con simbologia "NS/VP46.2" è consentito intervenire mediante Permesso di Costruire convenzionato per effettuare la totale demolizione e ricostruzione, con integrale recupero della volumetria esistente sul lotto e sull'adiacente edificio esistente, previo arretramento dell'attuale posizione rispetto alla strada comunale e cessione gratuita al Comune dell'area necessaria per l'allargamento della carreggiata. (RIF. V.P.46)

### **9.3.**

#### **Caratteristiche edificatorie entro i Nuclei Frazionali Rurali.**

Nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno essere rispettate le seguenti caratteristiche edificatorie.

In generale si dovrà provvedere al mantenimento dei materiali facciata (interni ed esterni), dei manti e dei materiali di copertura ed in genere di tutti di materiali caratteristici della tipologia architettonica del contesto circostante.

In particolare i tetti dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese, su orditura in legno o con tegole di cemento o altro materiale da sottoporre all'approvazione della Commissione Edilizia; i camini nuovi dovranno essere

eseguiti avendo a modello quelli preesistenti; i serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane o in PVC od alluminio con colorazione e finiture da sottoporre all'approvazione della Commissione Edilizia.

I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese"; possono altresì essere ammessi, previa favorevole valutazione della Commissione Edilizia in merito all'integrazione con il contesto edificato circostante, differenti materiali di facciata rifiniti con colorazioni tipiche dei luoghi; la modifica dei materiali dovrà essere valutata e giustificata - caso per caso - alla luce della necessità di adeguamento alle vigenti leggi in tema di risparmio energetico.

I particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti, edicole ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati.

Il colore esterno degli edifici sarà indicato dall'Amministrazione Comunale su conforme parere della CIE. (RIF. V.P.42)

## **CAPO X**

### **INSEDIAMENTI COMMERCIALI PER LA VENDITA AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA.**

#### **10.1.**

##### **Destinazioni d'uso.**

Il piano regolatore individua le aree nelle quali è possibile collocare attività commerciali nel rispetto dei seguenti criteri generali:

1) esercizi di vicinato: sono consentiti anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali purché compresi in ambiti già edificati preferibilmente residenziali, salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici e in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

E' ammessa in deroga a quanto sopra indicato, se consentita dallo strumento urbanistico comunale, l'apertura di attività commerciali al dettaglio, nei limiti degli esercizi di vicinato (150 mq di superficie di vendita), di prodotti tipici locali.

2) medie e grandi strutture di vendita: sono consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali individuate, salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici ed in aree ed edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

#### **10.2.**

##### **Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali.**

Lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distribuite nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, è determinato nella misura del 80 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie, ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 e dei commi 4 e 6 dell'art. 25 dell'"Allegato A" alla D.C.R. n. 363-13414 del 29/10/99, così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006; la restante quota può essere reperita in aree private.

Nell'addensamento A1 è ammessa la monetizzazione degli standard a parcheggio in alternativa alla verifica del soddisfacimento di cui all'art. 21 della L.R. 56/77. E' comunque ammesso il convenzionamento con infrastrutture già operanti.

#### **10.3.**

##### **Individuazione degli addensamenti e localizzazioni.**

L'Allegato A alla D.C.R. n. 363-13414 del 29/10/99, così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006, individua agli artt. 13 e 14, i criteri per il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali.

In particolare il comune di Priocca, in base alla classificazione definita dai criteri regionali, individua i seguenti addensamenti e localizzazioni all'interno dei quali è possibile insediare attività commerciali nel rispetto delle tabelle di compatibilità territoriale di cui ai "Criteri commerciali" approvati dal Comune con deliberazioni del Consiglio Comunale oggetto di favorevole presa d'atto da parte della competente direzione regionale:

- addensamento A1 "addensamento storico rilevante" indicato nella cartografia di piano.

Nell'articolo che segue vengono inoltre individuati i criteri per il riconoscimento delle localizzazioni urbane non addensate secondo quanto indicato all'art. 14 comma 3 dell'"Allegato A" alla D.C.R. n. 363-13414 del 29/10/99 e s.m.i.

#### **10.4.**

##### **Individuazione delle localizzazioni L1.**

Le localizzazioni L1, nel rispetto di quanto indicato all'art. 14 comma 3 dell'Allegato A alla D.C.R. n. 363-13414 del 29/10/99 e s.m.i. della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99, così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006, sono inoltre riconoscibili anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, nel rispetto delle destinazioni previste dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente, attraverso i criteri e parametri di cui al prospetto riportato all'interno dei "Criteri commerciali" approvati dal Comune con deliberazioni del Consiglio Comunale oggetto di favorevole presa d'atto da parte della competente direzione regionale ai quali si rimanda.

#### **10.5.**

##### **Compatibilità territoriale allo sviluppo.**

La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.

**L'apertura, la variazione, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico degli esercizi commerciali, sono inoltre soggette al rispetto dei seguenti articoli dell'Allegato A alla D.C.R. n. 363-13414 del 29/10/99 e s.m.i.:**

- art. 23 Individuazione dei beni culturali e ambientali;
- art. 26 Regolamentazione delle aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità;
- art. 27 Verifiche di impatto ambientale;
- art. 28 Contestualità delle autorizzazioni commerciali e delle concessioni edilizie.

Le compatibilità territoriali dello sviluppo per il Comune di Priocca sono contenute in apposite tabelle riportate all'interno dei "Criteri commerciali" approvati dal Comune con deliberazioni del Consiglio Comunale oggetto di favorevole presa d'atto da parte della competente direzione regionale ai quali si rimanda.

## **CAPO XI**

### **AREE A VERDE PRIVATO**

#### **11.1.**

##### **Generalità.**

Sono aree destinate alla percezione visiva del verde. Le opere di manutenzione e sistemazione del verde sono a carico del privato. Il Sindaco ai fini della salvaguardia del decoro urbano ambientale potrà con propria ordinanza prescrivere l'effettuazione delle opere di manutenzione e sistemazione del verde. Le recinzioni saranno "a giorno", con zoccolo in muratura h cm. 40 e "cancellata" a giorno h max cm. 100.

Le essenze arboree da impiegare nelle nuove piantumazioni dovranno di norma essere scelte tra le varietà indigene tipiche del paesaggio esistente.



## CAPO XII NORMATIVA GENERALE DI CARATTERE GEOLOGICO

- Articolo 12.1. Nelle aree urbane ed extraurbane individuate in Classe II, sia di collina che di pianura, sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe. Tutti gli interventi di nuova edificazione ricadenti nella **classe II** dovranno essere congruenti con l'eventuale potenziale situazione di rischio, con indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una Relazione geologico-tecnica, comprendente l'analisi geomorfologica dell'intorno significativo, nonché geotecnica dei litotipi costituenti il versante o la base di fondazione dell'opera. La Relazione geologico-tecnica dovrà fare esplicito riferimento al D.M. 14/01/2008 e, per quanto riguarda le indagini sul terreno, al D.M. 11.03.1988. Il rispetto della normativa tecnica suddetta dovrà comunque essere garantito in tutti gli altri tipi d'intervento: manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, mutamento di destinazione d'uso, ecc...
- Articolo 12.2. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Pertanto si dovranno prevedere ed evitare situazioni che pregiudichino la fruibilità dei terreni adiacenti per motivi vari, tra cui sbanamenti eccessivi o non risarciti al piede, riporti di terreno non stabilizzato sui versanti, sbarramenti e ritombamenti di compluvi, immissione di acque concentrate su versanti, assenza o carenza di rete di drenaggio superficiale, opere e difese spondali che tendono ad orientare la corrente su proprietà confinanti o indirizzino l'eventuale esondazione sui terreni degli opposti frontisti, ecc...
- Articolo 12.3. Nell'ambito della **classe II** saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità, giacitura e stato di conservazione del substrato di fondazione. Ogni nuova opera d'arte impegnativa (es. P.E.C., edifici pubblici, ecc...) dovrà essere preceduta da adeguate ed approfondite verifiche ed analisi.
- Articolo 12.4. Relativamente alle aree di nuova trasformazione urbanistica si fa richiamo, per quanto riguarda le prescrizioni geologico-tecniche, alle relative schede di area contenute nella presente Relazione.
- Articolo 12.5. Nelle aree individuate in **classe III** indifferenziata gli interventi edilizi ammessi sono:
- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
  - b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
    - b<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;
    - b<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;
    - b<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;
    - b<sub>4</sub>) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
    - b<sub>5</sub>) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
    - b<sub>6</sub>) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della SUL residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti.
  - c) la realizzazione di opere ed impianti non altrimenti localizzabili quali rifugi, bivacchi, prese, captazioni, centraline idroelettriche piste ed impianti per lo sci di fondo e discesa con relative infrastrutture e simili.

Oltre a quanto previsto alle lettere precedenti, esclusivamente nella classe III non differenziata, è ammesso quanto previsto nella seguente lettera:

- d) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

La fattibilità degli interventi ai punti b<sub>5</sub>, b<sub>6</sub>, c, d, dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e, qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla Cir. PGR 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

Per le opere d'interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

Articolo 12.6. Le aree perimetrate in **classe III-A<sub>1</sub>** comprendono porzioni di territorio inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti ed ampliamenti dell'esistente. All'interno di queste aree sono presenti varie forme di dissesto e di pericolosità geomorfologica, confluiti nel quadro di aggiornamento al P.A.I. rappresentato nell'Allegato B4 "*Carta geomorfologica, dei dissesti e della dinamica fluviale*". Questi areali comprendono:

- frane attive (Fa);
- frane quiescenti (Fq);
- aree esondabili da acque ad elevata energia e/o battente (Ee, Eb).

Sono, inoltre, ricompresi in questi areali le aree che, pur non rientrando nel quadro generale dei dissesti, sono caratterizzate da fattori geomorfologici e geotecnici fortemente penalizzanti (acclività >35°/70%, vicinanza ad aree con pericolosità geomorfologica, ecc..).

Articolo 12.7. Nelle aree individuate in **classe III-A<sub>1</sub>** gli interventi edilizi ammessi, se ricadenti in areali perimetrali a pericolosità idrogeologica, sono normati dall'art. 9 delle Norme sovracomunali d'attuazione al P.A.I.:

- per le aree in frana attiva (Fa) si fa riferimento al comma 2;
- per le aree in frana quiescente (Fq) si fa riferimento al comma 3;
- per le aree esondabili (Ee) si fa riferimento al comma 5.

Per le aree esterne alle suddette perimetrazioni, non rientranti in aree in dissesto, non sono ammessi gli interventi che aumentino il carico antropico ed urbanistico, è consentita:

- a<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;
  - a<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;
  - a<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;
  - a<sub>4</sub>) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
  - a<sub>5</sub>) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della SUL residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti.
- b) la realizzazione di opere ed impianti non altrimenti localizzabili quali piccoli locali agricoli (es. ciabot).

La fattibilità degli interventi ai punti b<sub>5</sub>, b<sub>6</sub>, c dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare

Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Per le opere d'interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

- Articolo 12.8. Nell'area prevalentemente edificata individuate dal PRG in **classe III-B<sub>2</sub>** (Fig. 5) l'attuazione delle previsioni di PRG è subordinata all'esecuzione degli interventi di riassetto territoriale necessari per la tutela del patrimonio insediativo esistente e per la sicurezza degli occupanti. A seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.
- In assenza degli interventi di riassetto non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative. Sono consentiti:
- a<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;
  - a<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;
  - a<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;
  - a<sub>4</sub>) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
  - a<sub>5</sub>) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio;
  - b) la realizzazione di opere ed impianti non altrimenti localizzabili quali piccoli locali agricoli (es. ciabot).

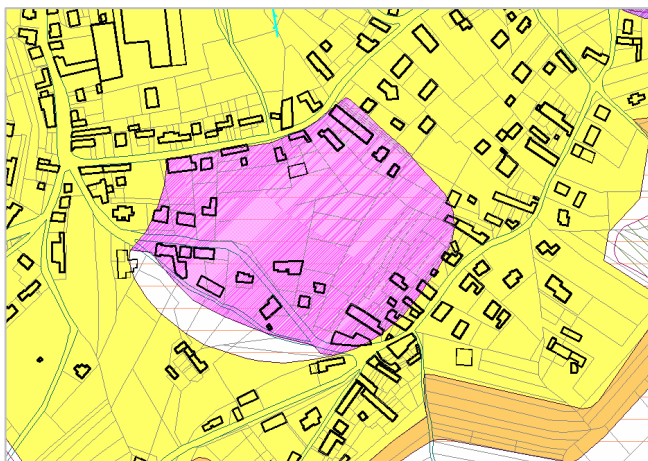


Fig. 5

- Articolo 12.9. Nell'area prevalentemente edificata individuate dal PRG in **classe III-B<sub>3</sub>** (Fig. 6) l'attuazione delle previsioni di PRG è subordinata all'esecuzione degli interventi di riassetto territoriale necessari per la tutela del patrimonio insediativo esistente e per la sicurezza degli occupanti. Anche a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità non saranno possibili nuove unità abitative. Entro quest'area si applica l'art. 9 delle N.d.A. del PAI, comma 3.

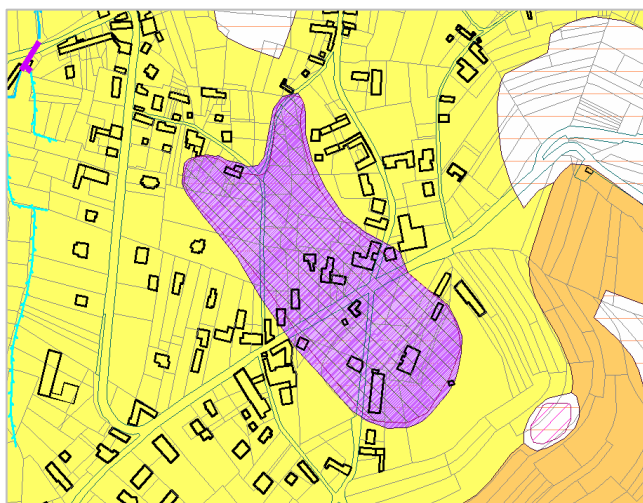


Fig. 6

Articolo 12.10. La **Relazione geologico-tecnica** deve essere redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione di Geologo, a norma della Legge n.112/1963 e Legge n.616/1996 e deve analizzare ed illustrare quanto segue:

- i. Planimetria di dettaglio dell'area d'intervento estesa ad un intorno significativo, in scala adeguata e curve di livello.
- ii. Inquadramento geologico e geomorfologico, attraverso elaborati cartografici e descrittivi.
- iii. Indagini geognostiche che consentano di definire, attraverso la determinazione delle caratteristiche meccaniche dei terreni, la scelta di adeguate tipologie di fondazione. Devono pertanto essere effettuate le indagini sufficienti a descrivere le caratteristiche del volume di terreno interessato direttamente e indirettamente dalle opere in progetto.
- iv. Elaborati originali relativi a prove in sito e in laboratorio, descrizione dei metodi d'indagine.
- v. Relazione illustrativa e conclusioni.
- vi. Per interventi su pendio, valutazioni e verifiche di stabilità, secondo quanto previsto dal D.M. 14.01.2008.

Articolo 12.11. Per interventi ricadenti in zone pianeggianti di fondovalle dovrà sempre essere verificata la soggiacenza della falda idrica rispetto ai piani di fondazione ed il grado d'addensamento intergranulare dei terreni di fondazione al fine di una corretta valutazione delle più opportune tipologie di fondazione.

Articolo 12.12. Gli elaborati e le indagini dovranno essere firmati, ciascuno per le proprie competenze, da esperti in materia geologica, geotecnica e geotecnico-strutturale (interazione struttura-terreno).

Articolo 12.13. Le scelte progettuali dovranno essere sempre motivate e correlate da adeguate indagini puntuali sui terreni, così come previsto dalla normativa di legge e di tutela ambientale, qui di seguito brevemente menzionata.

- D.M. 11.03.1988 in parte sostituito dalle nuove norme tecniche contenute nel D.M. 14/01/2008

- L.R. n.45 del 9.08.1989: "*Nuove Norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici. Abrogazione L.R. 12.08.1981, n.27*".

Articolo 12.14. I corsi d'acqua pubblici (Rio Mora e Rio Bieggio), individuati nell'All. B5, ai sensi del R.D. n.523/1904, sono sottoposti ad una fascia di tutela assoluta di **metri 4** ed una fascia d'inedificabilità di **metri 10**, misurate dal limite del demanio o loro sponde incise, fatte salve le perimetrazioni maggiormente restrittive derivanti dalla Classe 3-A<sub>1</sub>.

Articolo 12.15. I corsi d'acqua pubblici ed i restanti corsi d'acqua principali, individuati nell'All. B5 (Rio Mora, l'intero tratto, Rio Bieggio, l'intero tratto, Rio Bertinetto e Rio di Ripalta), ai sensi dell'art. 29 della L.R. n.56/77 sono sottoposti ad una fascia d'inedificabilità di metri 50.00 misurata dalla sponda incisa. La norma non si applica per i tratti urbanizzati verificati con criterio idraulico per i quali sono state definite le rispettive fasce di pericolosità geomorfologica.

Articolo 12.16. Per il Rio anonimo o di San carlo, individuato nell'All. B5, si applica una fascia di rispetto non edificabile non inferiore a metri 5.00 misurati dalla sponda incisa, fatte salve le perimetrazioni maggiormente restrittive derivanti dalla Classe 3-A<sub>1</sub>.

Articolo 12.17. Lungo i corsi d'acqua ogni modifica delle condizioni idrauliche, naturalità degli alvei, realizzazione di difese ed opere spondali e realizzazione di sovrappassi, dovrà essere preventivamente autorizzata all'Amministrazione competente in materia: Regione Piemonte, Settore Decentrato OO.PP. e Difesa Assetto

Idrogeologico per i corsi d'acqua dichiarati pubblici, Amministrazione Comunale per le principali acque a sedime privato.

Articolo 12.18. Per la realizzazione di nuovi ponti o rifacimento di quelli esistenti si dovrà fare riferimento ai criteri di compatibilità idraulica, prescrizioni ed indirizzi emanati dall'Autorità di Bacino nelle apposite Direttive di piano facenti parte integrante delle Norme di Attuazione:

- *Direttiva sulla piena di progetto da assumere nelle aree fluviali del bacino del Po.*

Articolo 12.19. Per quanto riguarda gli interventi ricadenti lungo i corsi d'acqua pubblici e lungo le principali acque a sedime privato dovranno essere considerate le caratteristiche idrologiche e idrauliche dell'asta torrentizia. Le strutture dovranno essere progettate tenendo conto della tendenza evolutiva del corso d'acqua. Per la realizzazione di opere di difesa idraulica si dovrà fare riferimento agli indirizzi emanati dall'Autorità di Bacino nell'apposita Direttiva di Piano facente parte integrante delle Norme di Attuazione:

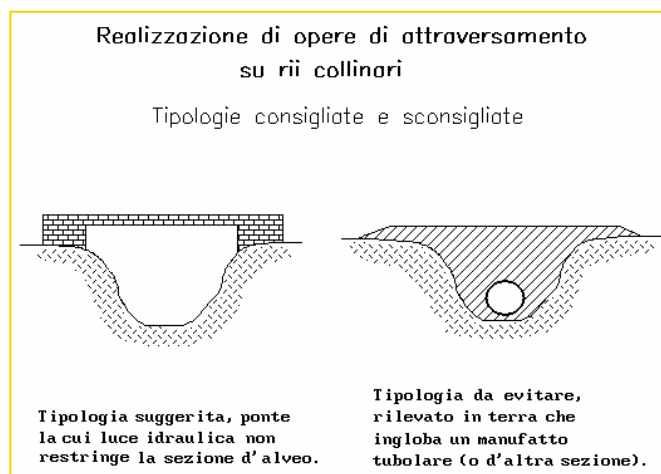
- *Direttiva per la progettazione degli interventi e la formulazione di programmi di manutenzione.*

Articolo 12.20. In nessun caso deve essere permessa l'occlusione, anche parziale, dei corsi d'acqua tramite discariche o riporti vari. Analogamente è fatto divieto di realizzare riporti, ritombamenti e rilevati strutturali, non finalizzati alla pubblica utilità, in corrispondenza delle zone di testata dei compluvi e dei bacini idrografici.

Articolo 12.21. La copertura dei corsi d'acqua principali e delle acque pubbliche, individuati nell'All. B5, mediante tubi o scatolari chiusi, non è ammessa, salvo che per la formazione di accessi carrai, nel qual caso dovrà essere prodotta verifica della sezione di deflusso e relativi franchi di sicurezza.

Articolo 12.22. Le opere d'attraversamento stradale sui corsi d'acqua dovranno essere realizzate possibilmente mediante ponti (Fig. 7), in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica della portata di massima piena. Dovranno quindi essere evitate le tipiche tipologie costruttive costituite da un manufatto tubolare (o d'altra sezione) metallico o cementizio di varia sezione inglobato in un rilevato in terra con o senza parti in cemento armato. La realizzazione del ponte a tutta sezione si rende necessaria al fine di tenere in debita considerazione le portate liquido-solido conseguenti all'apporto solido dei materiali franati dalle sponde e prelevati dall'alveo, che contribuiscono in maniera determinante al raggiungimento di elevati livelli di piena.

Fig. 7



Articolo 12.23. Per le edificazioni su terreni in pendenza non è ammesso lo scavo o riporto di terra che comporti la costruzione di muri od opere di contenimento d'altezza superiore a metri 3.00.

Articolo 12.24. E' fatto divieto di realizzare sbancamenti successivi su terrazzi o gradonate.

Articolo 12.25. Gli interventi di scavo sui versanti dovranno prevedere adeguate opere di risarcimento al piede, di stabilizzazione del fronte di scavo e del suo ciglio, nonché fornire adeguate garanzie per la stabilità dei terreni e manufatti sovrastanti. A tale proposito, per gli interventi più significativi, si dovranno produrre le verifiche di stabilità del versante previste dal D.M. 14/01/2008.

## **CAPO XIII**

### **NORME FINALI E TRANSITORIE**

#### **13.1.**

##### **Norme transitorie**

Le norme di cui ai seguenti articoli verranno meglio disciplinate dal Regolamento Edilizio che verrà adottato.

Esse decadono ad approvazione avvenuta del Nuovo Regolamento Edilizio.

#### **13.2.**

##### **Requisiti di abitabilità e usabilità delle costruzioni**

Valgono i disposti dell'art. 57 della L.R. 56/77 modificata e integrata.

Ai fini del rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità o usabilità delle costruzioni dovrà essere verificato il rispetto dei disposti delle leggi e dei decreti contenuti nell'art. 32, 4° e 5° comma, e 91 octies della L.R. n. 56/77 e s.m. e i. ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche in tutti gli interventi pubblici e privati.

#### **13.3.**

##### **Deroghe**

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

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

I poteri di deroga sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21.12.1955 n° 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **13.4.**

##### **Domanda di concessione e disposizioni di carattere generale.**

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

Nella domanda devono risultare:

- a) l'impegno ad osservare le Leggi urbanistiche ed edilizie e le Leggi 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 direttamente 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 e 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 (1:1.000 per il Nucleo Storico) con ingrandimento in scala 1:5.000 la posizione dell'edificio e le relative quote di distanza dai lotti confinanti o edifici vicini, e da aree a diverse destinazioni.

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.

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'ambiente non solo planimetrico ma anche mediante prospetti 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 la 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.

Le attività di pianificazione e progettazione degli interventi di trasformazione del territorio devono tenere conto degli indirizzi di cui alle linee guida adottate 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 degli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale." (RIF. V.P.43)

Negli interventi edilizi di nuova costruzione, o consistente adattamento di edifici esistenti, devono essere previsti accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili, secondo le previsioni dei provvedimenti attuativi della L.R. 13/2007 approvati dalla Giunta Regionale nella seduta del 04/08/2009. (RIF. V.P.43)

Per le aree verdi si deve prediligere la scelta di specie autoctone e arboree a chioma ampia e crescita veloce, evitando l'utilizzo di specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale. (RIF. V.P.43)

In caso di interventi comportanti la trasformazione di aree a bosco in altra destinazione, dovrà essere prevista la compensazione ai sensi della L.R. 4/2009; dovrà in ogni caso essere salvaguardata la vegetazione arborea esistente di pregio (filari, alberi isolati, aree boscate di pertinenza di corpi idrici al fine di non mutarne le caratteristiche fisionomiche ed ecosistemiche). (RIF. V.P.43)

Al fine di favorire il risparmio idrico ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 152/2006, i progetti edilizi relativi a nuove costruzioni dovranno prevedere:

- l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare o per ogni singola utenza, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile;
- sistemi di separazione e convogliamento in apposita cisterna delle acque meteoriche ai fini del loro riutilizzo per l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza degli immobili. (RIF. V.P.43)



## SCHEDE TECNICHE

## SCHEDA N° 1

### **Interventi di nuova edificazione diretti con indice fondiario 0,80 mc/mq.**

- rapporto di copertura 30%
- indice fondiario 0,80 mc/mq
- numero dei piani fuori terra 2
- altezza massima 7,50 mt
- distanza dai confini 5,00 mt o costruzioni a cortina
- distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt o costruz. a cortina
- distanza dai filii stradali 6,00 mt salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato sopra e/o sotto il suolo 1 mq/10 mc
- area a verde privato (superficie permeabile) 50%superficie lotto

\*\*\*\*\*

Aree individuate con simbologia "R1.1", "R1.2", "R1.3", "R1.4", "R1.5", "R1.6" nella cartografia di piano.

#### Disposizioni specifiche comuni ai lotti "R1.1" - "R1.2" - "R1.4":

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 di pregio ambientale dei siti evidenziate dal P.P.R.; 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.

#### Ulteriori disposizioni specifiche riferite al lotto "R1.1":

L'accesso all'area dovrà essere realizzato su strada comunale.

#### Ulteriori disposizioni specifiche riferite al lotto "R1.2":

L'intera sagoma delle costruzioni (ivi compresi i volumi tecnici, gli abbaini, ecc.) dovrà essere contenuta entro un piano parallelo al pendio naturale del terreno posto ad una distanza di 7,50 mt da quest'ultimo. La presente disposizione è sostitutiva, per il lotto di che trattasi, del parametro edilizio dell'altezza massima definito al punto 2.8.12. delle N.T.A.

#### Ulteriori disposizioni specifiche riferite al lotto "R1.4":

Il lotto dovrà essere servito da accessi o viabilità esistente, adeguando l'innesto su Strada Provinciale ai sensi del D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

\*\*\*\*\*

Aree individuate con simbologia "R2.1", "R2.2", "R2.3", "R2.4", "R2.5", "R2.6", "R2.7", "R2.8", "R2.9", "R2.10" nella cartografia di piano.

L'edificazione dei lotti "R2.1", "R2.2", "R2.3", "R2.4" è vincolata alla cessione gratuita al Comune di una striscia di terreno necessaria per l'allargamento del sedime della strada comunale di larghezza, non inferiore a metri uno, da determinarsi caso per caso dall'U.T.C.

L'edificazione del lotto "R2.9" è vincolata alla realizzazione a cura e spese dei privati della sopraelevazione del muro di contenimento adiacente alla strada comunale nel rispetto delle indicazioni fornite dall'U.T.C.

#### Disposizioni specifiche comuni ai lotti "R2.1", "R2.2", "R2.3", "R2.4", "R2.5", "R2.10":

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 di pregio ambientale dei siti; 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.

L'intera sagoma delle costruzioni (ivi compresi i volumi tecnici, gli abbaini, ecc.) dovrà essere contenuta entro un piano parallelo al pendio naturale del terreno posto ad una distanza di 7,50 mt da quest'ultimo. La presente disposizione è sostitutiva, per i lotti di che trattasi, del parametro edilizio dell'altezza massima definito al punto 2.8.12. delle N.T.A.

Disposizione specifica per il lotto "R2.6":

Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di metri 10 dal confine stradale della S.P. 176; non è ammessa la realizzazione di nuovi accessi sulla viabilità provinciale.

Disposizione specifica per il lotto "R2.2":

La distanza da mantenere con le nuove costruzioni rispetto al ciglio della strada comunale, fermo restando l'arretramento minimo previsto dalle disposizioni di carattere generale contenute nelle N.T.A., dovrà essere oggetto di specifica valutazione a cura della Comm.ne Edilizia sulla base degli esiti del sopralluogo, da effettuarsi da parte dell'UTC, finalizzato a valutare le specifiche condizioni della circolazione nel tratto stradale in questione.

Disposizione specifica per il lotto "R2.1":

L'edificazione è consentita, nel rispetto della volumetria massima di 448 mc (S.F. 560 mq x I.F. 0,80 mc/mq), all'interno della particella catastale n. 934 del Foglio N. 3 come individuata alla data di adozione della Variante Parziale N. 46. (RIF. V.P.46)

\*\*\*\*\*

In tutte le aree è obbligatorio l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e l'utilizzo di accorgimenti volti alla minimizzazione dei consumi di energia secondo i disposti del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. e della L.R. 13/2007 e s.m.i. al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile.

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

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.

\*\*\*\*\*

Si rimanda alle prescrizioni geologiche ed idrauliche di cui agli elaborati B1 e B6 della Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 ed all'elaborato B1 della Variante Strutturale N. 2 ex L.R. 1/2007 che si intendono integralmente riportate.

## SCHEDA N° 2

### Interventi di nuova edificazione diretti con indice fondiario 1 mc/mq.

- rapporto di copertura 30%
- indice fondiario 1 mc/mq
- numero dei piani fuori terra 2
- altezza massima 7,50 mt
- distanza dai confini 5,00 mt o costruzioni a cortina
- distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt o costruz. a cortina
- distanza dai fili stradali 6,00 mt salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato sopra e/o sotto il suolo 1 mq/10 mc
- area a verde privato 30%superficie lotto

Aree individuate con apposito **numero** o **lettera** nella cartografia di piano.

La realizzazione degli interventi previsti sui lotti di completamento contraddistinti con le lettere A-B-C è subordinata alla contemporanea realizzazione di un idoneo collegamento con la viabilità comunale che garantisca le necessarie condizioni di visibilità.

Relativamente al lotto di completamento R si stabilisce che potrà essere consentita la realizzazione di un unico edificio a corpi sfalsati con le seguenti caratteristiche:

- sviluppo parallelo alla strada provinciale;
- larghezza di manica non superiore a mt.6,00;
- altezza massima mt. 4,50;
- tetto a capanna;
- utilizzo di materiali, particolari costruttivi e colori tradizionali atti a favorire un corretto inserimento ambientale dell'intervento.

E' inoltre prescritto il ricorso a recinzioni "a giorno" o con siepi ed il divieto di realizzazione di nuovi accessi sulla predetta viabilità provinciale.

L'indice fondiario del lotto "M" è ridotto dal valore di 1,00 mc/mq a quello di 0,75 mc/mq. (RIF. V.P.43)

La volumetria disponibile su lotto "3" è individuata nel quantitativo di 1.130 mc. (RIF. V.P.43)

### SCHEDA N° 3

#### Interventi di nuova edificazione convenzionati con indice fondiario 0,80 mc/mq.

- rapporto di copertura 30%
- indice fondiario 0,80 mc/mq
- numero dei piani fuori terra 2
- altezza massima 7,50 mt
- distanza dai confini 5,00 mt o costruzioni a cortina
- distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt o costruz. a cortina
- distanza dai filii stradali 6,00 mt salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato sopra e/o sotto il suolo 1 mq/10 mc
- area a verde privato (superficie permeabile) 50%superficie lotto

\*\*\*\*\*

Aree individuate con simbologia "R1.7", "R1.8", "R1.10" nella cartografia di piano.

L'edificazione sul lotto "R1.7" è vincolata alla contestuale realizzazione convenzionata da parte dei privati dell'area a servizi "ASC.1" che dovrà essere attrezzata in modo consono e decoroso da concordarsi con l'Amm.ne Com.le per ospitare parcheggi e verde ad uso pubblico. L'accesso all'area "ASC.1" dovrà essere concordato ed approvato dall'Ufficio Tecnico della Provincia di Cuneo. Gli ambiti "R1.7" e "ASC.1" dovranno essere serviti da accessi o viabilità esistente, adeguando gli innesti su Strada Provinciale ai sensi del D.M. 19/04/2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

L'edificazione sul lotto "R1.8" è vincolata alla contestuale realizzazione convenzionata da parte dei privati dell'area a servizi "ASC.2" che dovrà essere attrezzata in modo consono e decoroso da concordarsi con l'Amm.ne Com.le per ospitare parcheggi e verde ad uso pubblico.

L'edificazione sul lotto "R1.10" è vincolata alla contestuale realizzazione convenzionata da parte dei privati dell'area a servizi "ASC.4" che dovrà essere attrezzata in modo consono e decoroso da concordarsi con l'Amm.ne Com.le per ospitare parcheggi e verde ad uso pubblico.

#### Ulteriori disposizioni specifiche lotto "R1.10":

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 di pregio ambientale dei siti evidenziate dal P.P.R.; 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, di evitare interferenza con linee di cresta non compromesse e di prevedere eventuali interventi di mitigazione - anche con l'impiego di vegetazione - volti a garantire la piena integrazione nel contesto paesaggistico.

\*\*\*\*\*

Area individuata con simbologia "R2.11" nella cartografia di piano.

L'edificazione sul lotto "R2.11" è vincolata alla contestuale realizzazione convenzionata da parte dei privati dell'area a servizi "ASC.5" che dovrà essere attrezzata in modo consono e decoroso, da concordarsi con l'Amm.ne Com.le, per ospitare parcheggi ad uso pubblico. I fabbricati di nuova edificazione dovranno mantenere una distanza minima di 5,00 mt dal confine dell'area a servizi. (RIF. V.P.42)

\*\*\*\*\*

In tutte le aree è obbligatorio l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e l'utilizzo di accorgimenti volti alla minimizzazione dei consumi di energia secondo i disposti del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. e della L.R. 13/2007 e s.m.i. al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile.

Tutte 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. Tutte le aree verdi dovranno avere un impianto regolare di alberature (specie autoctone) al fine di mitigarne l'impatto paesaggistico.

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

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.

Tutti gli oneri relativi alla realizzazione delle aree a servizi convenzionate, nonché le spese riconducibili agli adempimenti burocratici connessi (es. frazionamenti, atti notarili, ecc.), sono posti interamente a carico dei privati.

Si rimanda alle prescrizioni geologiche ed idrauliche di cui agli elaborati B1 e B6 della Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007 ed all'elaborato B1 della Variante Strutturale N. 2 ex L.R. 1/2007 che si intendono integralmente riportate.

#### SCHEDA N° 4

##### **Interventi di nuova edificazione in aree con obbligo di P.E.C. con indice territoriale 1 mc/mq.**

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree per la verifica degli standards pari a 25 mq/ab. considerando n° 1 abitante = 90 mc di cubatura residenziali.

- rapporto di copertura 30%
- indice territoriale 1 mc/mq
- numero max di piani fuori terra 2
- altezza massima 7,50 mt
- distanze dai confini 5 mt o a cortina
- distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante 10 mt
- distanze dai cigli stradali 6 mt salvo distanze maggiori per fasce di rispetto
- aree a verde privato 30% superficie lotto
- parcheggio privato sopra e/o sotto il suolo 1 mq/mc
- strade interne - larghezza minima 8 mt
- piste pedonali e ciclabili -larghezza minima 1,50 mt

Aree individuate con la dicitura PEC 1 nelle tavole 1:2.000, 1:5.000

Il progetto di PEC dovrà individuare una quota di intervento in termini di volumetria, o superficie lorda, o alloggi pari al 40% da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica.

Nelle aree individuate con la dicitura P.E.C. nelle tavole di piano vigenti scala 1/2000 e 1/5000, 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.24)

## SCHEDA N° 5

### Interventi di nuova costruzione convenzionati con indice territoriale 1 mc/mq.

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree per la verifica degli standards pari a 25 mq/ab. considerando n° 1 abitante = 90 mc di cubatura residenziali.

- rapporto di copertura	30%
- indice territoriale	1 mc/mq
- numero max di piani fuori terra	2
- altezza massima	7,50 mt
- distanze dai confini	5 mt o a cortina
- distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante	10 mt
- distanze dai confini stradali	6 mt salvo distanze maggiori per fasce di rispetto
- area a verde privato (superficie permeabile)	50%superficie singoli lotti
- parcheggio privato sopra e/o sotto il suolo	1 mq/mc
- strade interne - larghezza minima	8 mt
- piste pedonali e ciclabili -larghezza minima	1,50 mt

Aree individuate con simbologia "M1", "M2", "M3" nella cartografia di piano.

Le opere necessarie per l'urbanizzazione degli ambiti "M1" ed "M2" dovranno essere connesse, senza soluzioni di continuità, con le infrastrutture pubbliche esistenti in modo tale da non precludere la possibilità di connessione per l'urbanizzazione dell'area classificata come "PEC 1" e da consentire l'ottenimento di un insieme il più possibile unitario e funzionale.

L'edificazione dell'ambito indicato con simbologia "M3" è vincolata all'inserimento all'interno delle opere di urbanizzazione oggetto del convenzionamento, qualora le stesse non vengano realizzate da parte del Comune, di adeguate opere di regimazione delle acque del versante secondo le indicazioni fornite negli elaborati geologici del P.R.G.I.

L'ambito urbanistico "M3" può essere attuato anche mediante interventi riferiti a lotti funzionali di superficie e conformazione adeguate ai fini del mantenimento della funzionalità complessiva dell'ambito in questione, da definire in accordo con l'Amm.ne Com.le.

E' altresì ammessa, all'interno dell'ambito urbanistico "M3", previo accordo con l'Amm.ne Com.le, l'eventuale parziale monetizzazione delle superfici a standards urbanistici (RIF. V.P.44), oltre all'eventuale parziale revisione della conformazione delle aree a servizi, della viabilità interna e della conformazione dei lotti rispetto a quanto evidenziato nella cartografia di piano. (RIF. V.P.46)

All'interno dell'ambito urbanistico "M3" è ammessa un'altezza massima di 9,50 mt e la realizzazione di una volumetria massima di 5.818 mc. (RIF. V.P.46)

In tutte le aree è obbligatorio l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e l'utilizzo di accorgimenti volti alla minimizzazione dei consumi di energia secondo i disposti del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. e della L.R. 13/2007 e s.m.i. al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile.

Tutte 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.

Tutte le aree verdi dovranno avere un impianto regolare di alberature (specie autoctone) al fine di mitigarne l'impatto paesaggistico.

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

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.



## SCHEDA N° 6

### **Interventi di nuova costruzione nelle aree industriali-artigianali di riordino e completamento (DCR)**

Le aree relative ai servizi pubblici (verde + parcheggio) non inferiori allo standard minimo del 10% della sup. fondiaria sono individuate nella cartografia di piano.

- rapporto di copertura max: 50%
- distanze dai confini: mt 5 salvo costruzione in aderenza previo accordo tra confinanti
- distanze da fabbricati latistanti: mt 10 salvo costruzione in aderenza previo accordo tra confinanti
- dist. dal ciglio stradale: mt 5 dal ciglio della strada interna  
mt 10 dal ciglio della strada provinciale
- altezza max dei fabbricati: mt 10
- area a verde privato su terrapieno con piantumazione di 1 albero/150 mq superficie lotto: 10% superficie lotto
- parcheggio privato: 15% superficie lotto
- strade interne ai lotti: larghezza 8 mt
- accessi: per i nuovi insediamenti gli accessi ai lotti avverranno solo tramite la nuova strada interna prevista e/o la strada esistente che collega il capoluogo con la Frazione Barbarini

#### **Area di intervento.**

E' ammessa la costruzione di 2 unità immobiliari residenziali per ciascuna unità produttiva avente una superficie utile residenziale complessiva massima di mq 150.

Gli interventi di nuovo impianto, ampliamento, demolizione e ricostruzione totale si attuano con concessione convenzionata di cui all'art. 49, 5° comma della L.R. 56/'77 modificata ed integrata.

La convenzione, tra l'altro, dovrà attribuire le quote di aree a servizi per gli interventi industriali e commerciali in conformità ai disposti dell'art. 21 della L.R.

Tutti gli altri interventi, dalla manutenzione straordinaria alla ristrutturazione, si attuano con autorizzazione o concessione edilizia.

Il 20% della sup. coperta può essere destinato ad uffici di pertinenza dell'attività produttiva.

Il solaio lordo realizzabile per tale destinazione è pari a: 20% sup. coperta x 2 piani fuori terra.

Ai progetti municipali per il rilascio di concessioni e/o autorizzazioni dovrà essere allegata specifica Relazione a dimostrazione del rispetto delle prescrizioni contenute nella Relazione Geologico-Tecnica della variante al P.R.G.I. anche connesse alla limitazione dei rischi di alluvionabilità del rio Mora.

Poiché la strada prevista tra la via Berca e la viabilità provinciale risulta attraversata un corso d'acqua peraltro ricadente nella classe III A della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" dovrà essere allestita una specifica scheda tecnica mediante la quale si illustri la tipologia di attraversamento più idonea al fine di evitare eventuali allagamenti entro le aree circostanti. E' escluso a priori l'impiego di manufatti tubolari. Per quanto riguarda la realizzazione delle aree per servizi n.5 (parcheggio) e n.13 (verde pubblico) interne all'area DCR in oggetto, si richiamano gli obblighi di legge ed in particolare le distanze previste dal R.D. 503/04 per i corsi d'acqua con sedime demaniale, e si impone in ogni caso il divieto di realizzazione di fabbricati e di ricoprimento del corso d'acqua interposto il cui equilibrio risulta già peraltro compromesso dal posizionamento di un manufatto tubolare.

## SCHEDA N° 7

### **Interventi di nuova costruzione nelle aree industriali-artigianali di nuovo impianto**

#### **AREA "P1"**

L'intervento è subordinato all'adozione di un P.E.C. di iniziativa privata che dovrà essere unico ed esteso alla superficie complessiva dell'ambito urbanistico.

Lo S.U.E. dovrà individuare le aree relative ai servizi pubblici (parcheggi, verde attrezzato per la sosta a servizio delle attività insediate e verde piantumato di riequilibrio ambientale) in misura non inferiore allo standard minimo del 20% previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il verde di riequilibrio ambientale dovrà essere adeguatamente posizionato per costituire un'efficace barriera vegetale tra l'insediamento, la S.P. 2 ed i nuclei abitati posti nelle vicinanze al fine di evitare la contiguità tra aree di tipo residenziale e produttivo; dovrà essere organizzato in modo tale da privilegiare aree verdi continue con l'obiettivo di eliminare le piccole aiuole e le aree inerbite di risulta.

La viabilità interna indicata nella cartografia di piano potrà, in sede di elaborazione dello S.U.E., essere modificata in accordo con l'Amm.ne Com.le in funzione di eventuali specifiche esigenze, fermo restando l'obbligo di mantenere come unico accesso all'area l'innesto sulla rotatoria indicato nelle tavole di piano.

In merito al posizionamento dei fabbricati, si specifica che dovrà essere mantenuta una fascia minima di rispetto di metri 30 dal confine stradale della S.P. 2.

#### Parametri urbanistici ed edilizi:

- rapporto di copertura max: 40%
- distanze dai confini: mt 5 salvo costruzione in aderenza previo accordo tra confinanti
- distanze da fabbricati: mt 10 salvo costruzione in aderenza previo accordo tra confinanti
- dist. dal confine stradale: mt 5 per le strade interne  
mt 30 dal confine stradale S.P. 2
- altezza max dei fabbricati: mt 10
- area a verde privato: 20% superficie lotto (piantumata in funzione di 1 albero/150 mq di superficie del lotto)
- parcheggio privato: 15% superficie lotto
- strade interne ai lotti: larghezza 8 mt

\* \* \* \* \*

#### Prescrizioni specifiche finalizzate alla sostenibilità ambientale dell'intervento da approfondire e specificare in sede di P.E.C.:

- dovrà essere prevista 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;
- sono preferibili aree verdi continue organizzate in modo da eliminare le piccole aiuole e le aree inerbite di risulta;
- le aree verdi e le piantumazioni dovranno essere estese il più possibile vicino ai fabbricati, evitando piazzali e aree asfaltate attorno agli edifici, in modo da creare una continuità tra l'esterno verde e gli spazi interni;
- lungo le viabilità interne all'area dovrà essere previsto un impianto regolare di alberature (specie autoctone).

#### Prescrizioni specifiche finalizzate alla qualità architettonica degli edifici da approfondire e specificare in sede di P.E.C.:

- 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;
- le facciate dovranno essere completate (almeno nelle porzioni più significative) con rivestimenti in legno a doghe orizzontali o similari volti a ridurre l'impatto volumetrico degli edifici e tinteggiate nel rispetto di un piano colore da definirsi in sede di elaborazione del P.E.C. finalizzato all'integrazione degli edifici con le tonalità naturalmente intense del paesaggio;
- 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 tinteggiato o decorato nel rispetto del citato piano colore da definirsi in sede di elaborazione del P.E.C. 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, finestrate che consentano di vedere all'esterno per una continuità visiva con il verde attrezzato e l'ambiente naturale.

\*\*\*\*\*

E' ammessa la costruzione di 2 unità immobiliari residenziali per ciascuna unità produttiva avente una superficie utile residenziale complessiva massima di mq 150.

Tutte 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.

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

E' obbligatorio l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e l'utilizzo di accorgimenti volti alla minimizzazione dei consumi di energia secondo i disposti del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. e della L.R. 13/2007 e s.m.i. al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile.

Si rimanda alle prescrizioni geologiche ed idrauliche di cui all'elaborato B1 della Variante Strutturale N. 2 ex L.R. 1/2007 che si intendono integralmente riportate.

## CATASTINO

Comune di Priocca

F.	10 part. n. 302/656/304	mq.	120
F.	4 part. n. 439	mq.	220
F.	4 part. n. 469/470	mq.	120
F.	4 part. n. 310	mq.	90
F.	3 part. n. 529/528/1126	mq.	270
F.	3 part. n. 512/1173	mq.	160
F.	3 part. n. 504/503/497/495/1010	mq.	360
F.	3 part. n. 936/577	mq.	80
F.	3 part. n. 417	mq.	130
F.	3 part. n. 203	mq.	50
F.	2 part. n. 253/599	mq.	110
F.	5 part. n. 67/68/786/787	mq.	130
F.	5 part. n. 714/243	mq.	75
F.	5 part. n. 257	mq.	240
F.	5 part. n. 176/705	mq.	200
F.	5 part. n. 675/674/168/191/165/821	mq.	190
F.	7 part. n. 11/386/14/18	mq.	150
F.	7 part. n. 407	mq.	180
F.	1 part. n. 315/483	mq.	120
F.	2 part. n. 487/648/486/5	mq.	390
F.	7 part. n. 94	mq.	90
F.	7 part. n. 56	mq.	65
F.	7 part. n. 261/260/399/400	mq.	220
F.	7 part. n. 408	mq.	120
F.	8 part. n. 9/10/15/18	mq.	220
F.	4 part. n. 958	mq.	65
F.	10 part. n. 208	mq.	95
F.	3 part. n. 902/1017/111/1080	mq.	90

-----  
mq. 4350

Inserito con variante parziale n. 19 art. 17 L.R. 56/77 il lotto al foglio 8 part. N.441 di mq 200 circa

Inserito con variante parziale n. 31 art. 17 L.R. 56/77 il lotto al foglio 9 part. N.106-107-108-114-587 di mq 280 circa

Inserito con variante parziale n. 32 art. 17 L.R. 56/77 il lotto al foglio 5 part. N.849 di mq 150

Inserito con variante parziale n. 32 art. 17 L.R. 56/77 il lotto al foglio 4 part. N.631 di mq 35

Inserito con variante parziale n. 35 art. 17 L.R. 56/77 il lotto al foglio 9 part. N.670 di mq 241

Inserito con variante parziale n. 40 art. 17 L.R. 56/77 il lotto al foglio 5 part. N.147 di mq 100 circa

Totale superficie sup. mq 5356

## APPENDICE

**ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.I. ATTINENTE IL TERRITORIO DI PRIOCCA  
MODIFICATI E INTEGRATI DALLA 1°VARIANTE GENERALE**

PRGI VIGENTE		1° VARIANTE GENERALE	
Elaborati	Allegati	Elaborati	Allegati
Di Progetto	Tecnici	di Progetto	Tecnici
Tav. F1		Tav. n. 3	
Tav. F6		Tav. n. 1	
Tav. F7		Tav. n. 2	
Tav. 13		Tav. n. 4	
Tav. 10		Tav. n. 5	
	Tav. F2		Allegato 1A
	Tav. F3		Allegato 1B
	Tav. F4		Allegato 2A
	Tav. F5		Allegato 2B
	Tav. 8		Allegato 3A
	Elab. "Vincolo Idrogeologico"		Allegato 3B
	"Relaz. Tecnica" e "Relaz. Integrativa" in base alle osserv. formulate dal C.U.R.		"Relaz. Tecnica" della 1° variante Generale al PRGI
Norme di Attuazio ne			Norme Tecniche di Attuazione della 1° variante gen. al PRGI
	Tav. 2		Allegato 4A
	Relaz. Geologico- Tecnica		Allegato 4B
		Relaz. Geolog.- Tecnica Integrativa Controdeduz. alle Osservaz. sul Progetto Preliminare	Allegato 4C
			Allegato 5

**ELABORATI COSTITUENTI LA 2° VARIANTE AL P.R.G.I.**

1. Tav. n. 1 in scala 1:2000: "Planimetria delle aree del P.R.G.I. - Capoluogo e Frazioni"
2. Tav. n. 2 in scala 1:1000: "Planimetria delle aree del P.R.G.I. - Delimitazione del Nucleo Storico"
3. Tav. n. 3 in scala 1:5000: "Planimetria delle aree del P.R.G.I. - Intero Territorio Comunale"  
*Tav. n. 3a in scala 1:5000: "Planimetria delle aree del P.R.G.I. e della idoneità all'utilizzazione urbanistica in relazione alla pericolosità geomorfologica"*
4. Norme Tecniche di Attuazione
5. Relazione Illustrativa
6. Controdeduzioni alle Osservazioni sul Progetto Preliminare
7. Relazione Geologico-Tecnica in data 12/08/2000
8. Relazione Geologico-Tecnica in data 12/06/2001 con allegate:
  - Tav n.1 - Carta Geolitologico in scala 1:10000
  - Tav n.2 - Carta Geomorfologica, dei dissesti della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore in scala 1:10000
  - Tav n.3 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1:10000

**DOCUMENTO PROGRAMMATICO:**

- Relazione illustrativa.
- Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I. (testo coordinato con le disposizioni delle varianti parziali approvate dal Comune ai sensi dell'art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e s.m.i. e della Variante Strutturale N. 1 ex L.R. 1/2007).
- Planimetria delle aree del P.R.G.I. - Intero territorio comunale / scala 1:5000.
- Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore / scala 1:10.000.
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica / scala 1:10.000.

**PROGETTO PRELIMINARE:**

ALLEGATO	<b>A</b>	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
ALLEGATO	<b>B1</b>	RELAZIONE E NORMATIVA GEOLOGICO TECNICA	
ALLEGATO	<b>B2</b>	RAPPRESENTAZIONE DEL P.A.I. VIGENTE	
ALLEGATO	<b>B3</b>	CARTA GEOLITOLOGICA	
ALLEGATO	<b>B4</b>	CARTA GEOMORFOLOGICA, DEI DISSESTI, DELLA DINAMICA FLUVIALE E DEL RETICOLO IDROGRAFICO MINORE	
ALLEGATO	<b>B5</b>	CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA	
ALLEGATO	<b>B6</b>	RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA SULLE NUOVE AREE DI VARIANTE	
ALLEGATO	<b>C1</b>	PLANIMETRIA DELLE AREE DEL P.R.G.I. CAPOLUOGO E FRAZIONI	SCALA 1:2.000
ALLEGATO	<b>C2</b>	PLANIMETRIA DELLE AREE DEL P.R.G.I. INTERO TERRITORIO COMUNALE	SCALA 1:5.000
ALLEGATO	<b>D</b>	VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA	
ALLEGATO	<b>E</b>	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE <i>TESTO COORDINATO CON LE DISPOSIZIONI DELLE VARIANTI PARZIALI APPROVATE DAL COMUNE AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 7 L.R. 56/77 E S.M.I. E DELLA VARIANTE STRUTTURALE N. 1 EX L.R. 1/2007</i>	

**PROGETTO DEFINITIVO:**

ALLEGATO	<b>A</b>	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
ALLEGATO	<b>B1</b>	RELAZIONE E NORMATIVA GEOLOGICO TECNICA	
ALLEGATO	<b>B2</b>	RAPPRESENTAZIONE DEL P.A.I. VIGENTE	
ALLEGATO	<b>B3</b>	CARTA GEOLITOLOGICA	
ALLEGATO	<b>B4</b>	CARTA GEOMORFOLOGICA, DEI DISSESTI, DELLA DINAMICA FLUVIALE E DEL RETICOLO IDROGRAFICO MINORE	
ALLEGATO	<b>B5</b>	CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA	
ALLEGATO	<b>B6</b>	RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA SULLE NUOVE AREE DI VARIANTE	
ALLEGATO	<b>C1</b>	PLANIMETRIA DELLE AREE DEL P.R.G.I. CAPOLUOGO E FRAZIONI	SCALA 1:2.000
ALLEGATO	<b>C1bis</b>	PLANIMETRIA DELLE AREE DEL P.R.G.I. CON SOVRAPPOSIZIONE DELLE CLASSI GEOLOGICHE DI IDONEITA' URBANISTICA CAPOLUOGO E FRAZIONI	SCALA 1:2.000

ALLEGATO	<b>C2</b>	PLANIMETRIA DELLE AREE DEL P.R.G.I. INTERO TERRITORIO COMUNALE	SCALA 1:5.000
ALLEGATO	<b>C2bis</b>	PLANIMETRIA DELLE AREE DEL P.R.G.I. CON SOVRAPPOSIZIONE DELLE CLASSI GEOLOGICHE DI IDONEITA' URBANISTICA INTERO TERRITORIO COMUNALE	SCALA 1:5.000
ALLEGATO	<b>D</b>	VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA	
ALLEGATO	<b>E</b>	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE <i>TESTO COORDINATO CON LE DISPOSIZIONI DELLE VARIANTI PARZIALI APPROVATE DAL COMUNE AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 7 L.R. 56/77 E S.M.I. E DELLA VARIANTE STRUTTURALE N. 1 EX L.R. 1/2007</i>	

<b>ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE STRUTTURALE N. 2 EX L.R. 1/2007</b>
--

**DOCUMENTO PROGRAMMATICO:**

- Relazione illustrativa.
- Planimetria delle aree del P.R.G.I. - Intero territorio comunale / scala 1:5000.

**PROGETTO PRELIMINARE:**

ALLEGATO	<b>A</b>	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
ALLEGATO	<b>B1</b>	RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA SULLE NUOVE AREE DI VARIANTE	
ALLEGATO	<b>C1</b>	PLANIMETRIA DELLE AREE DEL P.R.G.I. CAPOLUOGO E FRAZIONI	SCALA 1:2.000
ALLEGATO	<b>C2</b>	PLANIMETRIA DELLE AREE DEL P.R.G.I. INTERO TERRITORIO COMUNALE	SCALA 1:5.000
ALLEGATO	<b>D</b>	VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA	
ALLEGATO	<b>E</b>	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE <i>TESTO COORDINATO CON LE DISPOSIZIONI DELLE VARIANTI PARZIALI APPROVATE DAL COMUNE AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 7 L.R. 56/77 E S.M.I., DELLA VARIANTE STRUTTURALE N. 1 EX L.R. 1/2007 - IN ITINERE - E DELLA VARIANTE STRUTTURALE N. 2 EX L.R. 1/2007.</i>	

**PROGETTO DEFINITIVO:**

ALLEGATO	<b>A</b>	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
ALLEGATO	<b>B1</b>	RELAZIONE GEOLOGICO TECNICA SULLE NUOVE AREE DI VARIANTE	
ALLEGATO	<b>C1</b>	PLANIMETRIA DELLE AREE DEL P.R.G.I. CAPOLUOGO E FRAZIONI	SCALA 1:2.000
ALLEGATO	<b>C1bis</b>	PLANIMETRIA DELLE AREE DEL P.R.G.I. CON SOVRAPPOSIZIONE DELLE CLASSI GEOLOGICHE DI IDONEITA' URBANISTICA CAPOLUOGO E FRAZIONI	SCALA 1:2.000
ALLEGATO	<b>C2</b>	PLANIMETRIA DELLE AREE DEL P.R.G.I. INTERO TERRITORIO COMUNALE	SCALA 1:5.000
ALLEGATO	<b>C2bis</b>	PLANIMETRIA DELLE AREE DEL P.R.G.I. CON SOVRAPPOSIZIONE DELLE CLASSI GEOLOGICHE DI IDONEITA' URBANISTICA INTERO TERRITORIO COMUNALE	SCALA 1:5.000
ALLEGATO	<b>D</b>	VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA	
ALLEGATO	<b>E</b>	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE <i>TESTO COORDINATO CON LE DISPOSIZIONI DELLE VARIANTI PARZIALI APPROVATE DAL COMUNE AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 7 L.R. 56/77 E S.M.I., DELLA VARIANTE STRUTTURALE N. 1 EX L.R. 1/2007 DI ADEGUAMENTO AL P.A.I. E DELLA VARIANTE STRUTTURALE N. 2 EX L.R. 1/2007.</i>	