

REGIONE PIEMONTE  
COMUNE DI  
**CASTAGNITO**

APPROVATO D.G.R. N° 17-3222 DEL 26/06/2006 - BUR N° 27/2006

# P.R.G.C.

## - PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE DEFINITIVO

- Progetto Preliminare:  
delibera del C.C. n° 33 del 30/07/2003  
Esecutività ai sensi di legge  
Pubblicata dal 01/08/2003 al 15/08/2003
- Progetto Definitivo:  
delibera del C.C. n° 03 del 18/02/2004  
Esecutività ai sensi di legge  
Pubblicata dal 25/02/2004 al 10/03/2006
- Parere del S.U.R.: Pratica n° A40473  
Prot. gen. n° 7695.9/04  
Adeguamento ed interpretazioni Comunali  
al parere del S.U.R.: Delib. n° 21 del 20/06/2005  
Esecutiva a sensi di Legge.

### **VARIANTE URBANISTICA E REVISIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO PER ADEGUAMENTO AL P.A.I.**

OGGETTO:  
NORME DI ATTUAZIONE

DATA LUGLIO 2006

IL SINDACO

IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO

IL PROGETTISTA

IL SEGRETARIO

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

**Prescrizione generale in materia commerciale: tutte le previsioni e le normative commerciali recepite, e di seguito riportate, nella presente Variante per adeguamento al P.A.I., non costituiscono più adeguamento ai disposti di cui all'art. 6, comma quinto del Decreto Legislativo n. 114/1998 e dell'art. 4 della L.R. 28/99 secondo i criteri di cui all'allegato A della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23/12/2003 e dalla più recente D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006.**

## CAPO I GENERALITA'

### 1.1. - Applicazione del Piano Regolatore Generale Comunale

Ai sensi della Legge 17/08/1942 n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni, ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni il Comune è tenuto a dotarsi di P.R.G.C. al fine di disciplinare urbanisticamente tutto il territorio Comunale. Tutte le opere esistenti che siano in contrasto con le norme del presente P.R.G.C. potranno subire modificazioni solo per adeguarvisi.

### 1.2. - Validità e durata del P.R.G.C.

La validità temporale del P.R.G.C. è quella fissata dalle leggi urbanistiche statali e regionali.

### 1.3. - Documenti costituenti il progetto definitivo di Variante al P.R.G.C.

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

- Relazione tecnica;
- Relazione illustrativa integrativa;
- Norme di Attuazione – testo coordinato;
- Schede riassuntive di cui al B.U.R. n. 32/89;
- Esame delle osservazioni;
- Tavola 2/OSS delle osservazioni – scala 1:5000;
- Tavola 1 – Inquadramento territoriale – scala 1:25000;
- Tavola 2 – Territorio Comunale – scala 1:5000;
- Tavola 3 – Concentrico – scala 1:2000 con indicazione delle perimetrazioni relative al commercio;
- Tavola 4 – San Giuseppe, Baraccone – scala 1:2000 con indicazione delle perimetrazioni relative al commercio;
- Tavola 5 – Centro Storico – scala 1:1000;
- Tavola 6 – Vincoli – scala 1:5000;
- Tavola 7 – Vincoli “non aedificandi”, art. 25 c. 19 L.R. 56/77 e s.m.i. – scala 1:5000;
- Analisi di compatibilità ambientale – Allegato A;
- Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica;
- Tavola 1 – Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore – scala 1:10000
- Tavola 2 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica – scala 1:10000;
- Tavola 3 – Carta geoidrologica e schema litostratigrafico – scala 1:10000;
- Tavola 4 – Carta del sedime dei corsi d'acqua demaniali – scala 1:10000;
- Analisi di compatibilità alla classificazione acustica;
- Certificazione del Responsabile del Procedimento e del Progettista riguardante la conformità del progetto preliminare del P.R.G.C. al testo del Regolamento edilizio tipo relativamente alle definizioni dei parametri e degli indici urbanistici;
- Dichiarazione attestante l'avvenuto recepimento del Parere Regionale e la piena coerenza e continuità del processo di pianificazione urbanistica locale, rispetto al quadro condiviso dei dissesti e della pericolosità.

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

### 2.0. - Prescrizioni geologico-tecniche

Fa parte integrante della presente Variante la relazione geologico-tecnica estesa all'intero territorio Comunale comprendente i seguenti elaborati di progetto:

- 1) relazione e normativa geologica
  - Tav. 1 - Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore - scala 1:10000
  - Tav. 2 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica - scala 1:10000
  - Tav. 3 - Carta geoidrologica e schema litostratigrafico - scala 1:10000
  - Tav. 4 - Carta del sedime dei corsi d'acqua demaniali - scala 1:10000.

### 2.1. - Modalità di attuazione del P.R.G.

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

Ai sensi della Legge 28/01/1977 n° 10 e della Legge 05/12/1977 n°56 e successive modifiche ed integrazioni, l'attuazione del Piano Regolatore Generale avviene sulla base delle seguenti modalità:

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

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

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

- P.R. (PIANI DI RECUPERO) del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 27-28-30 della legge 5.8.1978 n° 457 ed all'art. 41 bis della LR. 56 del 5.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni.
- P.T.E. (PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE) di cui all'art. 47 della L.R. 56 del 5. 12.1977.

### 2.2. - Definizione degli interventi edilizi

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

- a) «interventi di manutenzione ordinaria», gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad

integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti:

- b) «interventi di manutenzione straordinaria», le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) «interventi di restauro e di risanamento conservativo». gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) «interventi di ristrutturazione edilizia», gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e «ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente» fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Le modalità di ristrutturazione relativamente agli interventi entro la perimetrazione del Centro Storico sono visualizzate sulla tavola n° 5 e normate in base alle disposizioni della Circolare Regionale 5/SG/URB del 27 aprile 1984;
- e) «interventi di nuova costruzione», quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle precedenti lettere. Sono comunque da considerarsi tali:
  - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
  - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
  - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
  - e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli «interventi di ristrutturazione urbanistica», quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

### 2.3. - Attività edilizia libera

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

- a) interventi di manutenzione ordinaria;

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

#### 2.4. - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

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

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

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

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

Gli interventi di cui al terzo comma sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380 e s.m.i.

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

#### 2.5. - Interventi subordinati a permesso di costruire

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

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

#### 2.6. - Caratteristiche del permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

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

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

A sensi art. 28 D.C.R. 28/10/99 n° 563 - 13414 i permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati nel rispetto di quanto è previsto dalla Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i. seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

I permessi di costruire relativi alle grandi strutture di vendita devono essere rilasciati entro 90 giorni dalla pubblicazione sul B.U.R. della determinazione assunta dalla conferenza di servizi, che abbia espresso parere favorevole sulla domanda di autorizzazione commerciale in conformità alla decisione di rilascio dell'autorizzazione urbanistica regionale prevista dalla L.R. 56/77 e s.m.i. assunta con provvedimento espresso.

Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire sono dettate dall'art. 26 della L.R. 56/77 come modificato dalla Legge Regionale sul commercio.

## 2.7. - Abitabilità ed usabilità delle costruzioni

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

## 2.8. - Parametri urbanistici ed edilizi

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

## CAPO III

### FASCE E DISTANZE DI RISPETTO DA STRADE

3.1 - Sulle cartografie di P.R.G. sono individuate le fasce di rispetto da strade di grande comunicazione, strade statali e provinciali: le dimensioni di tali fasce potranno subire delle modificazioni dimensionali così come disposto dal D.L. 30/04/1992 n° 285, del D.P.R. n°495 del 16/12/1992, del D.P.R. n° 147 del 26/04/1993 e s.m.i..

Le distanze minime da osservarsi stabilite dai Decreti Legislativi di cui sopra sono da misurarsi a partire dal confine stradale.

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

- percorsi pedonali e ciclabili;

- piantumazioni e sistemazioni a verde;

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

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

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

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

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

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

La chiusura dei passaggi carrai deve essere arretrata di mt 5,00 dal ciglio bitumato. Nel caso in cui il passaggio carraio sia lungo 9,00 mt l'arretramento minimo da rispettarsi sarà di mt 3,00.

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

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

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

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

Al di fuori dei Centri Abitati perimetrati ai sensi art. 4 D.L. 285/92 le recinzioni dovranno osservare le seguenti distanze dal confine stradale:

- muri di cinta:	5 mt. per strade di tipo A, B 3 mt. per strade di tipo C, F
- siepi vive fino a 1 mt. di altezza	1,00 mt.
- siepi vive oltre 1 mt. di altezza	3,00 mt.
- siepi morte (legno, reti metalliche, ecc.)	
.fino a mt.1,00 con cordolo fino a 30 cm.	1,00 mt.
.oltre mt.1,00 con cordolo superiore a 30 cm.	3,00 mt.

Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione 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 purchè non in contrasto con la Legge 19/06/1939 numero 1497 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.

Non costituiscono variante al P.R.G.C. modifiche di tracciato in allargamento di strade esistenti o in progetto se sono dimensionalmente contenute entro la loro fascia di rispetto, fermo restando l'obbligo di ripristinare, dopo la modifica del tracciato, la misura originaria della fascia. Queste modifiche dovranno risultare in ogni caso di limitata entità e giustificate dallo stato di fatto e da precise esigenze funzionali.

Sulla tavola n° 4 in scala 1/2000 è stata evidenziata con opportuna simbologia la rete di piste ciclabili che integrerà la esistente rete viaria Comunale. Le piste ciclabili dovranno rispettare la D.G.R. 26/5/97, n° 85-19500 - L.R. 17/4/90 n° 33 art. 2 comma 2 - Norme Tecniche per la realizzazione delle piste ciclabili - D.M. n° 557/99 - Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili.

### 3.1.bis. - Viabilità

- Nelle aree residenziali di espansione la nuova viabilità pubblica interna dovrà essere assicurata da strade aventi larghezza minima di mt 6,00 e piste pedonali e ciclabili di larghezza mt 1,50 inserite su ambo i lati della strada.
- Nelle aree per impianti artigianali, industriali, commerciali la viabilità interna dovrà essere assicurata con strade di larghezza minima di mt 8,00 e piste pedonali e ciclabili di mt 1,50.
- E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere che nelle aree soggette a P.E.C. la sistemazione degli incroci stradali avvenga tramite la realizzazione di rotonde.
- In sede di provvedimento autorizzativo sia esso relativo a nuove costruzioni che relativo ad operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente deve essere congruamente documentata (con individuazione planimetrica e con opportuni atti scritti) l'effettiva disponibilità di congruo accesso da strada pubblica o comunque da altra strada idonea gravata di uso pubblico.

### 3.2. - Fascia di rispetto cimiteriale

E' visualizzata sulle tavole di progetto e per essa valgono le Norme di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge 166/02 art. 28 "Edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali".

La riduzione della fascia di rispetto è stata autorizzata in data 14/03/2001 Prat. 4060 dal Consiglio Regionale di Sanità ed Assistenza.

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

Valgono i disposti dell'art. 29 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge 8/8/85 n° 431, della L.R. 03/04/1989 n° 20 e L.R. n° 3 del 05/01/1995.

Nell'ambito delle aree perimetrate la normativa specifica è indicata sulle tabelle delle singole zone; si richiamano per quanto applicabili (vedi Circolare 08/10/1998 n. 14 LAP/PET) i disposti del R.D. 25/07/1904, n. 523 con precisazione che gli arretramenti prescritti dovranno essere applicati in riferimento alla sponda o al limite esterno dell'alveo (vedasi parere Dir. Reg. Servizi Tecnici di Prevenzione Prot. n. 5800/20.6 del 13/07/2000).

### 3.4. - Zone a vincolo idrogeologico vigente e zone boscate

In tali zone 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.

I vincoli di cui al D.P.R. 490/99 già Legge n° 431/85 (Galasso) sono da intendersi richiamati anche per il territorio coperti da boschi e per le zone gravate da usi civici.

### 3.5. - Fascia di rispetto metanodotto

Valgono i disposti del D.M. 24/11/1984 e le disposizioni derivanti da specifiche norme di servitù del metanodotto.

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

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

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

### 3.6. - Fascia di rispetto degli elettrodotti

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

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

-linee a 132 KV > 10 mt.

-linee a 220 KV > 18 mt.

-linee a 380 KV > 28 mt.

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

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

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

La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni nella cabina o sottostazione stessa.

## CAPO IV AREE A STANDARDS URBANISTICI

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

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

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

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

L'area a standards urbanistici ubicata nel Concentrico, limitrofa all'area CA11, è inclusa nell'ambito territoriale di cui alla classe III B della Circolare 7/LAP del 08/05/96. Essa potrà essere utilizzata ai fini urbanistici solo a seguito dell'avvenuta realizzazione delle opere di riassetto territoriale il cui progetto fa parte integrante del progetto definitivo di Variante di Piano.

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

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

- rapporto di copertura	30	%
- indice fondiario	1,5	mc./mq.
- numero piani fuori terra	2	
- distanza dai confini	5,00	mt. o a confine
- distanza da fabbricati latitanti	10,00	mt.
- distanza dai fili stradali	6,00	mt. o a cortina per aree in C.S.
- altezza massima	8,00	mt.
- area a parcheggio	1 mq. / 10 mc.	
- strade interne - larghezza -	6,00	mt.
- piste pedonali e ciclabili - larghezza -	1,50	mt.

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

In queste aree sono ammessi i seguenti interventi:

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

-rapporto di copertura	10	%
-indice fondiario	0,20	mc./mq.
-altezza massima	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	mc./mq.
-numero dei piani fuori terra	2	
-distanza dai confini	5,00	mt.
-distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt.

-distanza dai fili stradali	6,00	mt.
-altezza massima	in rapporto al tipo di impianto	
-area a parcheggio	1 mq. / 10 mc.	
-strade interne -larghezza-	6,00	mt.
-piste pedonali e ciclabili -larghezza-	1,50	mt.

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

#### 4.3. - Area a parcheggio

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

Per destinazioni residenziali, commerciali, direzionali, turistico ricettive, studi professionali artigianato di servizio, in tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione devono essere previsti nelle costruzioni o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse appositi spazi per parcheggi di uso privato nella misura di 1 mq/10 mc.

Per destinazioni industriali o artigianali incompatibili con l'ambiente urbano devono essere previsti parcheggi di uso privato pari al 20% della superficie utile lorda (S.U.L.).

In aggiunta alle superfici di cui sopra devono anche prevedersi:

- Insediamenti direzionali: parcheggio pubblico o privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari a 50 mq/100 mq della S.U.L.
- Insediamenti turistico-ricettivi (alberghi, ristoranti, bar, locali di spettacolo): parcheggio pubblico o privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari a mq 5 per fruitore e più specificatamente:
  - ristoranti, bar, locali di spettacolo 5 mq ogni posto a sedere
  - alberghi 5 mq ogni posto letto.
- Studi professionali: parcheggio privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari al 20% della S.U.L.
- Artigianato di servizio: parcheggio pubblico o privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari al 50% della superficie lorda di pavimento nel caso di interventi di nuovo impianto ed in misura non inferiore al 50% dell'80% della superficie lorda di pavimento nel caso di intervento in Centro Abitato.
- Edifici industriali e/o artigianali non di servizio, edifici per il commercio all'ingrosso: parcheggio pubblico o privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari al 5% della S.U.L.

Per le attività commerciali i parcheggi pubblici sono calcolati come segue:

- a) Per gli insediamenti commerciali al dettaglio con superficie inferiore ai 400 mq. lo standard minimo per parcheggi pubblici è stabilito in misura non inferiore al 50% della superficie lorda di pavimento nel caso di interventi di nuovo impianto ed in misura non inferiore al 50% dell'80% della superficie lorda di pavimento nel caso di interventi all'interno del Centro Storico, e del Centro Abitato.
- b) Per gli insediamenti commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'art. 3 della L.R. sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d. lgs. 114/1998 applicando il maggiore tra quelli previsti al precedente punto a) e quelli di seguito descritti:

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI PARCHEGGIO

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM 2 <sup>(*)</sup>	400-900	$N = 35 + 0,05(S - 400)$
M-SAM 3	901-1.800	$N = 60 + 0,10(S - 900)$
M-SAM 4	OLTRE 1.800	$N = 140 + 0,15(S - 1.800)$
G-SM 1	FINO A 4.500	$N = 245 + 0,20(S - 2.500)$ <sup>(**)</sup>
G-SM 2	OLTRE 4.500	$N = 645 + 0,25(S - 4.500)$
G-SM 3		
G-SM 4		
M-SE 3	901-1.800	$N = 0,045 \times S$
M-SE 4	1.801-2.500	
G-SE 1	DA 1.501 O 2.501 A OLTRE 6.000	$N = 40 + 0,08(S - 900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1.500 251-2.500	$NCC = N + N'$ <sup>(***)</sup>
G-CC1	FINO A 12.000	$NCC = N + N'$ <sup>(***)</sup>

NOTE:

<sup>(\*)</sup> Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono soddisfare la prescrizione di cui al punto a) del presente articolo

<sup>(\*\*)</sup> Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di 2.500 mq. di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da 1.801 mq. a 2.500 mq. (M-SE4)

<sup>(\*\*\*)</sup> N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale

N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è obbligatorio, un incremento del fabbisogno in misura pari a un posto a parcheggio ogni 20 mq..

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- a) 26 mq. comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;  
 b) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e ai fini del rilascio dei permessi di costruire. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'articolo 21, primo e secondo comma

della legge regionale n.56/1977, come modificati dalla legge regionale sul commercio, e ai commi 1 e 2 dell'art. 25 è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), così come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con d.p.r. 15 giugno 1959, n. 393).

Nel Centro Storico e in Centro Abitato la dotazione di aree a parcheggio, derivanti dal rispetto del relativo standard dovrà essere garantita anche in caso di mutamento di destinazione d'uso di immobili o parti di immobili preesistenti; qualora la trasformazione interessi globalmente una superficie utile inferiore a mq. 300 e non siano reperibili aree di parcheggio all'interno delle singole proprietà l'obbligo di assicurare tali aree potrà essere virtualmente assolto mediante il pagamento, all'atto del rilascio del provvedimento autorizzativo, di una somma determinata secondo criteri che saranno individuati dal Consiglio Comunale e che avrà la destinazione prevista dall'art. 12 della L. 28/01/1977 n° 10 e s.m.i..

Ai sensi della Legge n°122/1989 i proprietari degli immobili possono realizzare parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari ad esclusivo uso dei residenti.

Non potrà in nessun caso essere superato il limite di 1 mq/10 mc di volumetria residenziale e restano in ogni caso fermi i vincoli previsti in materia di distanza da strade.

#### 4.4. - Aree per impianti di urbanizzazione indotta

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

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

#### 4.4.bis - Aree per impianti tecnologici

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

Fatti salvi i disposti della L. n° 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" gli impianti fissi di telefonia mobile devono essere realizzati adottando le tecnologie volte a conseguire la minimizzazione della produzione di valori di campo elettromagnetico ai fini della tutela della salute pubblica.

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

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

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

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

#### 4.5.- Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto come previsto al 1° comma punto A dell'art. 4.2. e all'art. 4.3. delle presenti norme per quanto riguarda le aree verdi e le aree di parcheggio.

La costruzione di centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie avverrà nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- rapporto di copertura	30%	
- indice fondiario	1	mc./mq.
- numero dei piani fuori terra	2	
- distanza dai confini	5,00	mt.
- distanza da fabbricati latitanti	10,00	mt.
- distanza da fili stradali	10,00	mt.
- altezza massima	7,50	mt.

Gli interventi edificatori relativi alla costruzione di impianti produttivi devono prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree a standards individuate ai sensi dell'art. 21 punto 2 L.R. 56/77 e s.m.i..

Parte di queste aree da destinare a servizi sono state individuate cartograficamente e pertanto il rispetto dei disposti dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. potrà essere assicurato con le seguenti modalità:

a) qualora parte della particella catastale su cui avviene l'edificazione sia già definito in Piano come area per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi la cessione potrà essere effettuata direttamente nel rispetto dei parametri di legge entro il termine dei lavori di costruzione dell'impianto produttivo.

b) qualora la particella catastale su cui avviene l'edificazione sia libera da aree a servizi, preso atto della inderogabilità dei disposti di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., il richiedente il permesso di costruire - D.I.A. deve in sede progettuale individuare planimetricamente l'area da cedere (pari al 10% della superficie fondiaria necessaria all'intervento edificatorio).

L'Amministrazione si riserva di:

- 1) accettare l'area così come proposta
- 2) richiedere una sua rilocalizzazione all'interno della proprietà in cui avviene l'intervento
- 3) rifiutare la cessione dell'area; in quest'ultimo caso l'Ufficio Tecnico accerta la disponibilità dimensionale di aree a servizi già individuate in Piano e propone la monetizzazione dell'area.

#### 4.6.- Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto come previsto all'art. 4.3. delle presenti norme per quanto riguarda le aree di parcheggio.

## CAPO V BENI CULTURALI AMBIENTALI

Sul territorio Comunale i beni culturali ed ambientali da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle vigenti leggi comprendono:

- gli insediamenti urbani di carattere storico-artistico
- edifici per il culto
- cascine e complessi agricoli espressamente evidenziati
- aree di interesse storico-artistico.

Gli edifici di interesse storico-artistico evidenziati sulle tavole di Piano compresi negli elenchi del D.L. 29/10/1999 n° 490 e quelli individuati in Piano desunti dall'elenco di cui alla L.R. n° 35/95 (vedi elenco in appendice alle presenti norme) sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo.

### Aree di Centro Storico

#### Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenza
- Attività professionali
- Artigianato di servizio (comprende tutte le attività di tipo artigianale che per tipo di lavorazione assolvono prevalentemente alle esigenze degli insediati quali ad esempio parrucchieri, lavanderia, piccole riparazioni, sartorie, meccanici, ecc. Questo uso è assimilato alle destinazioni commerciali)
- Locali per il commercio al minuto
- Alberghi, ristoranti, pensionati, bar o simili
- Locali di spettacolo

#### Destinazioni d'uso vietate:

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

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

### 5.1. - Norme per gli insediamenti residenziali del Centro Storico CS1 - CS2

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

Individuato sulla Tavola n° 5 in esso sono fattibili interventi rivolti al recupero ambientale e del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente definito a sensi della Circolare Regionale n5/SG/URB del 27 Aprile 1984 e del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 **con riferimento ai soli edifici individuati come interventi di ristrutturazione di tipo B e/o sostituzione nella Tavola 5 Centro Storico.**

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

Entro il perimetro del Centro Storico tutti gli interventi, di qualsiasi tipo siano, devono essere finalizzati al recupero generale dello stesso e pertanto le forme, le tipologie costruttive, i materiali e gli arredi utilizzati dovranno integrarsi perfettamente con le preesistenze storiche e di pregio.

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

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

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

c) Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A) di cui alla circolare n5/SG/URB del 27/04/1984 da effettuarsi su edifici residenziali ristrutturati o di recente costruzione.

d) Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B) di cui alla circolare n5/SG.URB del 27/04/1984 nel rispetto dai fili stradali esistenti; per tali interventi sono ammessi ampliamenti delle abitazioni per il miglioramento igienico-sanitario, non superiore al 20% della superficie utile esistente; tali ampliamenti possono avvenire o all'interno della sagoma stessa del fabbricato con la trasformazione di rustici, portici o fienili o qualora ciò non fosse possibile con inserimenti ambientali non deturpanti anche verso strade o spazi pubblici purchè a completamento delle cortine esistenti. Interventi di ristrutturazione di cui al D.P.R. 06/06/2001 n° 380.

Fatta salva la norma che prevede per le tettoie e le superfetazioni, quale unico intervento ammesso la demolizione su tutti gli altri edifici è ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenza dei rustici, portici, fienili e sottotetti (questi ultimi esistenti alla data del 12/08/1998).

Comunque in tutto il Centro Storico CS01, CS02, per particolari condizioni di degrado ambientale è facoltà dell'Amministrazione richiedere che l'intervento venga effettuato tramite Piano di Recupero redatto ai sensi dell'art. 41bis della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

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

Negli ambiti soggetti a Piano di Recupero sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione che può comportare anche una diversa impronta dei fabbricati in ragione della demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria, fatti salvi i fili stradali ed il rispetto delle "Caratteristiche edificatorie".

Nel caso in cui si intervenga con Piano di Recupero o con operazioni di ristrutturazione edilizia, o su motivata richiesta del richiedente o per specifica disposizione dell'Amministrazione, può essere concesso, solo nel caso di fabbricati isolati la modifica in arretramento del filo stradale per consentire l'allargamento della sede viaria.

E' comunque fatto divieto di modificare i fili stradali delle cortine esistenti.

Il fabbricato indicato con la lettera A ubicato nel Centro Storico del Concentrico in caso di intervento edilizio deve essere demolito e ricostruito con volumetria max ammissibile pari alla preesistente arretrato dal ciglio stradale di mt. 6,00 minimi e nel rispetto delle altezze esterne dei fabbricati adiacenti e di tutte le caratteristiche architettoniche del Centro Storico.

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle seguenti caratteristiche esistenti:

- a) numero dei piani esistenti per interventi fino alla ristrutturazione di tipo A;
- b) altezze esterne esistenti (è ammessa per i soli edifici in cui è consentita la ristrutturazione edilizia di tipo B) una tolleranza di mt. 1,00 in più o in meno solo nel caso di ristrutturazione edilizia che prevede allineamenti dei cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici esistenti adiacenti o la modifica delle quote di imposta minima degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70 o per risanamenti dei piani terreni);
- c) conservazione del tessuto viario esistente;
- d) tettoie, superfetazioni aggiunte in epoca recente non possono essere in alcun modo ristrutturate: l'unico intervento ammesso è la demolizione;
- e) i prospetti devono essere mantenuti o ripristinati nel rispetto delle caratteristiche originarie, eventuali modifiche delle aperture possono essere consentite nei casi in cui non siano presenti elementi di pregio e non venga alterata l'unitarietà del prospetto, le facciate dovranno essere eseguite con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata o in cemento;
- f) gli infissi esterni verniciati nei colori tradizionali della zona devono essere rispondenti alle caratteristiche architettoniche dell'edificio, le finestre saranno oscurate con persiane di tipo piemontese. Sono vietati i serramenti metallici di tipo anodizzato o inossidabile; sono invece ammessi i telai in ferro o alluminio preverniciato o altro materiale di colore indicato dal Piano del Colore;

- g) i tetti non potranno avere pendenza superiore al 40% e dovranno essere realizzati in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno, eventuali parti esterne sopra la linea di gronda (comignoli, abbaini) dovranno essere ove possibile ripristinate. Sono vietate coperture con tegole di cemento di qualsiasi colore.
- h) i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;
- i) i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti;
- l) i particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati- ;
- m) il colore esterno dei fabbricati dovrà rispettare le prescrizioni del Piano del colore;
- n) è fatto divieto di uso di strutture leggere in acciaio, coperture tipo plexiglass o lamiera grecate preverniciate, sono invece ammesse strutture in ferro battuto artistico per la realizzazione di gazebo.

Il fabbricato pertinenziale all'immobile individuato con la lettera "D" stante il notevole stato di degrado in cui versa potrà essere oggetto di sostituzione edilizia nel rispetto delle caratteristiche edificatorie del Centro Storico e nel rispetto dei seguenti parametri:

- rispetto della superficie coperta esistente
- edificazione di un solo piano fuori terra
- è fatto divieto dell'utilizzo di questo fabbricato per scopi residenziali, l'unico uso ammesso è quello di autorimessa pertinenziali alla residenza adiacente.

Ai sensi della Legge n°122/1989 i proprietari degli immobili possono realizzare parcheggi da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari ad esclusivo uso dei residenti.

Non potrà in nessun caso essere superato il limite di 1 mq/10 mc di volumetria residenziale e restano in ogni caso fermi i vincoli previsti in materia di distanza da strade.

## 5.2. - Aree di Centro Abitato

### Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenza
- Attività professionali
- Artigianato di servizio (comprende tutte le attività di tipo artigianale che per tipo di lavorazione assolvono prevalentemente alle esigenze degli insediati quali ad esempio parrucchieri, lavanderia, piccole riparazioni, sartorie, meccanici, ecc. Questo uso è assimilato alle destinazioni commerciali)
- Locali per il commercio al minuto
- Alberghi, ristoranti, pensionati, bar o simili
- Locali di spettacolo

### Destinazioni d'uso vietate:

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

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

## 5.3. Norme per gli insediamenti nelle aree residenziali

CA01 / CA33

Il Piano Regolatore individua le aree compromesse con destinazione prevalentemente residenziali classificate come aree saturate, aree di completamento e di nuovo impianto caratterizzate da insediamenti omogenei se di recente formazione ed eterogenei se di formazione più remota. Le singole tabelle di zona disciplinano e normano le modalità degli interventi ammessi. Fa parte integrante della presente normativa la relazione geologico-tecnica che puntualizza per ogni ambito le prescrizioni geologiche-tecniche e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento edilizio.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA01 satura	6.450	6.450	10.100	18	0,00	=

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a cortina
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA02 completamento	25.100	24.000	23.000	56	1.000	11

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,00 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA03 satura	3.700	3.700	3.500	6	0,00	=

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA04 satura	2.700	2.700	4.300	12	/	=

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,50 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a cortina
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA05 satura	32.700	31.500	21.500	65	0,00	=

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

La strada di P.R.G. nel tratto individuato con le lettere X-Y sarà costruita a partire dal cordolo esistente con le seguenti misure:

larghezza sedime stradale mt. 6,00  
larghezza marciapiede mt. 1,50

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA06 satura	3.000	3.000	6.000	11	0,00	=

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,50 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a cortina
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA07 satura	19.300	16.000	19.000	39	0,00	=

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a cortina
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA08 completamento	13.100	11.500	11.400	23	100	1

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,00 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a cortina
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA09 satura	9.400	9.000	6.000	20	==	==

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA10 completamento	7.500	7.000	10.000	12	500	5

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,50 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a cortina
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA11 espansione	24.200	4.500	/	/	2.700	30

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
 Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

E' fatto divieto di creazione di accessi dalla Strada Provinciale.

#### NORME PARTICOLARI

A sensi Circolare n. 7/LAP del 08/05/1996 l'area CA11 è inclusa in ambito territoriale di classe III B e pertanto potrà essere utilizzata ai fini urbanistici previsti solo a seguito dell'avvenuta realizzazione delle opere di riassetto territoriale il cui progetto è stato allegato a questa Variante di piano all'atto della approvazione del progetto definitivo di Piano.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA12 espansione	2.800	2.800	1.500	2	1.300	16

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

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

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche edificatorie previste per il Centro Storico art. 5.1..

- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA13 satura	9.100	8.800	10.000	19	/	0

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
 Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,00 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a cortina
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA14 satura	18.000	17.400	19.900	29	=	=

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,00 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA15 satura	12.700	12.500	16.300	27	=	=

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,00 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a cortina
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA16 completamento	28.400	27.900	24.300	40	3.600	40

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,00 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a cortina
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

#### NORME PARTICOLARI

"Nelle due nuove aree individuate con le lettere "B" e "C" le indagini descritte nella scheda n. 9 della relazione geologico-tecnica allegata al P.R.G.C. devono essere effettuate prima del deposito in Comune della richiesta di provvedimento autorizzativo ed ad essa allegate.

Dovrà essere presentata planimetria con individuate tutte le opere di sistemazione delle acque interessanti le aree in oggetto, siano esse meteoriche, di drenaggio superficiale o profondo, sorgive, ecc.; queste acque dovranno essere correttamente regimate e convogliate esclusivamente negli impluvi naturali; la sistemazione proposta non deve aggravare le condizioni di deflusso a valle dell'intervento.

Il lotto di terreno di mq. 340 individuato con il simbolo \* adiacente a quello indicato con la lettera "C" è inedificabile e potrà essere utilizzato unicamente come spazio cortilivo libero da qualsiasi intervento edificatorio o come spazio verde privato.

L'ambito perimetrato soprastante la strada Comunale Soarme dovrà rispettare le seguenti disposizioni a parziale modifica di quanto stabilito per l'area CA16

- indice di edificabilità fondiaria 0,7 mc/mq
- altezza massima 4,5 mt
- numero dei piani emergenti 1

Stante l'acclività del sito l'altezza massima viene misurata dal piano di campagna sistemato escludendo la trincea necessaria per accedere alle autorimesse solo nel caso in cui essa sia limitata ad un ingresso di larghezza massima di mt 4,00.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA17 completamento	69.000	54.000	38.000	78	5.200	58

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
 Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

## CONTROLLARE BENE PERIMETRO A CONFINE CON CA18

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA18 satura	24.500	23.200	19.700	32	=	=

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

## PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,70 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA19 satura	45.600	41.000	37.500	87	=	=

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA20 espansione	19.240	13.605	9.600	/	1.280	14

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

-	Indice di edificabilità fondiaria	0,80	mc./mq.
-	Altezza massima fuori terra	7,50	mt.
-	Numero dei piani emergenti	2	
-	Rapporto di copertura	30	%
-	Distanza da strade	6,00	mt.
-	Distanza da confini	5,00	mt.
-	Distanza da fabbricati latitanti	10,00	mt.
-	Area a parcheggio privato	1	mq./ 10 mc.
-	Area a verde privato	20	% superficie lotto
-	Strade interne - larghezza	6,00	mt.

#### NORME PARTICOLARI

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

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree verdi pari a 12,50 mq./abitante e parcheggi pari a 2,5 mq./abitante considerando 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale.

Divieto di creazione di accessi dalla Strada Provinciale.

P.E.C. in fase di realizzazione.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA21 satura	4.200	4.200	3.900	10	=	=

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA22 completamento	33.800	30.000	14.850	21	9.150	101

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade Statali 10,00 mt.
- Distanza da strade Comunali 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

Nell'ambito contrassegnato con la lettera il C rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti, e tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria eccedenti il semplice allacciamento alle reti esistenti e per la realizzazione dell'ampliamento della strada.

Tipologia edilizia ammessa: case uni o bifamiliari.

Devono essere razionalizzati e raggruppati gli accessi sulla strada Comunale, è fatto divieto di nuovi accessi sulla Strada Statale.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA23 completamento	38.500	26.350	28.600	60	=	=

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,00 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 10,00 mt.
- Numero dei piani emergenti 3
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade Statali 10,00 mt.
- Distanza da strade Comunali 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA24 completamento	21.030	20.010	45.600	263	423	5

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 2,30 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 10,00 mt.
- Numero dei piani emergenti 3
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA25 completamento	51.300	40.000	58.500	185	1.500	16

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 1,50 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 10,00 mt.
- Numero dei piani emergenti 3
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA26 espansione	<b>30.900</b>	<b>23.000</b>	-	-	<b>18.400</b>	<b>204</b>

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza - 6,00 mt.
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

Nell'ambito contrassegnato con apposita simbologia obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato, sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree verdi pari a 12,50 mq/abitante e parcheggi pari a 2,5 mq/abitante considerando 1 abitante=90 mc di cubatura residenziale.

Tipologia edilizia ammessa: case uni o bifamiliari.

Devono essere razionalizzati e raggruppati gli accessi sulla strada Comunale.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA27	5.400	4.250	2.125	/	/	23

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
 Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,50 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 4,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 1 verso strada
- Rapporto di copertura 20 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

Possibilità di creazione di un unico accesso dalla Strada Provinciale.

#### NORME PARTICOLARI

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

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree verdi pari a 12,50 mq./abitante e parcheggi pari a 2,5 mc./abitante considerando 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale.

P.E.C. in fase di realizzazione.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA28 espansione	10.800	8.500	/	/	5.950	66

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2 verso strada
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza - 6,00 mt.

#### NORME PARTICOLARI

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

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree verdi pari a 12,50 mq./abitante e parcheggi pari a 2,5 mc./abitante considerando 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA29 espansione	11.260	9.500	3.200	/	2.500	28

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,60 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza - 6,00 mt.

#### NORME PARTICOLARI

Il rilascio del permesso di costruire - D.I.A. è subordinato alla stipula di una Convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria eccedenti il semplice allacciamento alle reti esistenti e per la realizzazione della strada prevista in P.R.G.C. adiacente l'area a standards per impianti sportivi e verde pubblico.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA30 satura	11.500	11.000	6.500	7	=	=

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
 Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità 0,50 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 4,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 1 verso strada
- Rapporto di copertura 20 %
- Distanza da strade 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto

Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA31 completamento	11.700	11.700	4.500	3	4.860	54

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

-	Indice di edificabilità fondiaria	0,80	mc./mq.
-	Altezza massima fuori terra	7,50	mt.
-	Numero dei piani emergenti	2	
-	Rapporto di copertura	30	%
-	Distanza da strada Statale	10,00	mt.
-	Distanza da strada Comunale	6,00	mt.
-	Distanza da confini	5,00	mt.
-	Distanza da fabbricati latitanti	10,00	mt.
-	Area a parcheggio privato	1	mq./ 10 mc.
-	Area a verde privato	20	% superficie lotto

Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA32 completamento	26.400	21.100	8.220	=	8.660	96

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2.- Aree residenziali -

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

-	Indice di edificabilità fondiaria	0,80	mc./mq.
-	Altezza massima fuori terra	7,50	mt.
-	Numero dei piani emergenti	2	
-	Rapporto di copertura	30	%
-	Distanza da strada Statale	10,00	mt.
-	Distanza da strada Comunale	6,00	mt.
-	Distanza da confini	5,00	mt.
-	Distanza da fabbricati latitanti	10,00	mt.
-	Area a parcheggio privato	1	mq./ 10 mc.
-	Area a verde privato	20	% superficie lotto

Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

#### NORME PARTICOLARI

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una Convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria eccedenti il semplice allacciamento alle reti esistenti e per la realizzazione dell'ampliamento della strada.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA33 espansione	22.300	17.800	3.500	3	10.770	119

Destinazioni ammesse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -  
 Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,80 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza - 6,00 mt.
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

Nell'ambito contrassegnato con apposita simbologia obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato, sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree verdi pari a 12,50 mq/abitante e parcheggi pari a 2,5 mq/abitante considerando 1 abitante=90 mc di cubatura residenziale.

Tipologia edilizia ammessa: case uni o bifamiliari.

Devono essere razionalizzati e raggruppati gli accessi sulla strada Comunale.

Prescrizioni derivanti dalla verifica di compatibilità acustica.

A confine con l'area CT04, per una profondità di mt 25, dovrà essere predisposta una fascia cuscinetto **ove potranno essere edificate solo costruzioni la cui destinazione d'uso sia compatibile con la classificazione acustica della fascia e** nella quale deve essere rispettato:

- Rapporto di copertura 12,5%

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

Destinazioni ammesse:

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

Destinazioni escluse: vedi art. 5.2. - Aree residenziali -

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CAR01 satura	28.000	26.000	26.700	40	=	=

#### PARAMETRI ED INDICI

-	Indice di edificabilità fondiaria	0,50 mc./mq.
-	Altezza massima fuori terra	7,50 mt.
-	Numero dei piani emergenti	2
-	Rapporto di copertura	30 %
-	Distanza da strade	6,00 mt.
-	Distanza da confini	5,00 mt.
-	Distanza da fabbricati latitanti	10,00 mt.
-	Area a parcheggio privato	1 mq./ 10 mc.
-	Area a verde privato	20 % superficie lotto
-	Strade interne - larghezza	6,00 mt.

Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

#### NORME PARTICOLARI

Per tutti gli interventi, siano essi di recupero del patrimonio edilizio esistente che di nuova costruzione dovranno essere rispettate le tipologie architettoniche del Centro Storico e cioè i manti di copertura dovranno essere in coppi alla piemontese con passafuori in legno, i serramenti esterni con persiane a gelosia, le facciate dovranno essere o in intonaco con frattazzo alla piemontese o in paramano di tipo antichizzato, le dimensioni delle aperture saranno del tipo tradizionale, i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti con ringhiere in profilati in ferro di semplice fattura, il colore esterno degli edifici dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CAR02 satura	15.800	15.000	27.000	30	=	=

## PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,50 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza 6,00 mt.

Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CAR03 completamento	18.800	17.400	6.800		1.900	21

#### PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,50 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade Comunali 6,00 mt.
- Distanza da strada provinciale 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza 6,00 mt.

Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

Nell'ambito contrassegnato con apposita simbologia obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato; sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree a parcheggio pari a 5 mq/ab. considerando 1 abitante = 90 mc di cubatura residenziale.

Tipologia edilizia: case uni o bifamiliari.

L'accessibilità all'area dovrà essere garantita dagli accessi esistenti, è fatto divieto di creare nuovi accessi sulla strada provinciale.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum.esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CAR04 completamento	14.100	12.300	6.700		=	=

## PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,50 mc./mq.
- Altezza massima fuori terra 7,50 mt.
- Numero dei piani emergenti 2
- Rapporto di copertura 30 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza 6,00 mt.

Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

#### 5.4. - Norme particolari per le aree residenziali CA - CAR

In queste aree sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente a sensi D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e art.13 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- Per tutti i fabbricati a destinazione residenziale esistenti in deroga all'indice fondiario è comunque ammesso in un'unica soluzione un incremento di volume del 20% della volumetria residenziale preesistente per ogni unità abitativa per il miglioramento delle condizioni igieniche e distributive o per la costruzione di bassi fabbricati.

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

Si deroga dall'indice fondiario anche nel caso in cui nelle operazioni di ristrutturazione edilizia sia richiesto un adeguamento delle quote per il raggiungimento dell'altezza igienica fissata in mt 2,70 da contenere comunque entro il limite di escursione di mt 1,00 di altezza del fabbricato.

La costruzione di bassi fabbricati potrà essere effettuata nel rispetto della superficie copribile prevista nella zona e nel rispetto dell'indice di edificabilità fatto salvo solo per l'indice volumetrico l'incremento "una tantum".

Dovranno essere rispettati comunque i seguenti parametri.

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

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

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

Nel caso in cui si intervenga o con Piano di Recupero o con operazioni di ristrutturazione edilizia, o su motivata richiesta del richiedente o per specifica disposizione dell'Amministrazione, può essere concesso, solo nel caso di fabbricati isolati la modifica in arretramento del filo stradale per consentire l'allargamento della sede viaria.

E' comunque fatto divieto di modificare i fili stradali delle cortine esistenti.

- Per attività artigianali non nocive e moleste sono ammessi ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie coperta complessiva o di calpestio con un massimo di 200 mq.  
In ogni caso il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà interessata dall'edificazione.

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

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

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

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

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

### 5.5. - Caratteristiche architettoniche

Nelle aree di Centro Abitato del Concentrico e della Frazione S. Giuseppe per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o per nuove costruzioni dovranno essere rispettate le tipologie architettoniche del Centro Storico cioè i manti di copertura dovranno essere in coppi alla piemontese o in tegole laterizio tipo portoghesi; i serramenti esterni con persiane, le facciate dovranno essere o in intonaco con frattazzo alla piemontese, o in paramano con mattoni vecchi di recupero o di tipo antichizzato.

Il colore esterno degli edifici sarà concordato con l'Ufficio Tecnico presso il quale è reperibile la campionatura di colori ammissibili sulla base di uno studio unitario del colore esteso al Centro Abitato.

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

### 5.6. - Aree a verde privato

Queste hanno la sola finalità di integrare gli insediamenti esistenti ed in esse l'unico intervento ammesso è la realizzazione di giardini e/o di orti privati e non hanno alcuna capacità edificatoria propria.

### 5.7. - Area di tutela per futuro ampliamento del Centro Abitato

Tali aree definite planimetricamente con apposita simbologia sono congelate allo stato attuale. Interventi edificatori opportunamente normati potranno effettuarsi solo in seguito alla redazione di un aggiornamento al presente strumento urbanistico.

CAPO VI  
AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI  
CD01 - CD11

Sono suddivise in aree relative compromesse, di nuovo impianto a permesso di costruire - D.I.A. e di nuovo impianto con obbligo di P.E.C. ed aree di pertinenza di impianti isolati che si confermano nella loro ubicazione.

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

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

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

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

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

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

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le aree produttive adiacenti la strada provinciale per Neive è fatto divieto di realizzare nuovi accessi a detta strada eccezion fatta per quelli già esistenti o per quelli previsti, individuati dal P.R.G.C.. Per gli edifici esistenti in tali zone sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia anche con ampliamento, sostituzione, restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nelle aree individuate con le sigle CD07/08/09/10/11 è ammesso l'insediamento di attività attinenti all'edilizia e al noleggio d'uso senza conducente.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CD01 impianto isolato	5.700	5.700	1.600	1.250

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) 10,00 mt.
- Distanza da strade 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio vedi art. 4.3. delle presenti norme di attuazione
- Area a verde privato 10 % superficie lotto
- Piantumazione alberi di alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

#### NORME PARTICOLARI

E' ammessa la ristrutturazione delle infrastrutture esistenti; ampliamenti o nuove costruzioni sono ammissibili solo per la realizzazione di tettoie di deposito materiale con esclusione di qualunque tipo di lavorazione.

La tipologia architettonica deve essere di tipo tradizionale con assoluto divieto di componenti esterni prefabbricati.

Caratteristiche tipologiche con doppie falde, copertura in tegole, intonaci.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CD02 completamento	22.440	22.440	8.900	2.320

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) 10,00 mt.
- Distanza da strada visualizzata con le lettere A-B 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio vedi art. 4.3. delle presenti norme di attuazione
- Area a verde privato 10% sup. lotto
- Piantumazione alberi alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto

Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CD03 impianto isolato	2.680	2.340	580	590

## PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) 10,00 mt.
- Distanza da strade 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio vedi art. 4.3. delle presenti norme di attuazione
- Area a verde privato 10% sup. lotto
- Piantumazione alberi alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto

Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CD04 impianto isolato	5.200	=	1.050	1.550

## PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) 10,00 mt.
- Distanza da strade 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio vedi art. 4.3. delle presenti norme di attuazione
- Area a verde privato 10% sup. lotto
- Piantumazione alberi alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto

Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CD05				

AREA ANNULLATA

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CD06 impianto isolato	55.500	49.950	16.500	8.475

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) 10,00 mt.
- Distanza da strade 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Distanza da rio Tanarotto 25 mt.
- Area a parcheggio vedi art. 4.3. delle presenti norme di attuazione
- Area a verde privato 10% sup. lotto
- Piantumazione alberi alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto

Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

#### NORME PARTICOLARI

Vedasi dettagliata scheda tecnica relativa a questa area su relazione geologico tecnica.

A sensi Circolare n°7/LAP in data 08/05/1996 l'area CD05 è inclusa in ambito territoriale di classe III B e pertanto potrà essere utilizzata ai fini urbanistici previsti solo a seguito dell'avvenuta realizzazione delle opere di riassetto territoriale previste nella relazione geologico-tecnica allegata al progetto di Variante e sintetizzate nel parere del Servizio prevenzione territoriale per la provincia di Cuneo in data 29/07/1996 prot. 4936/GEO.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CD07 impianto isolato	11.050	11.050	5.430	0,00

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 40 %
- Altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) 10,00 mt.
- Distanza da strade 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio vedi art. 4.3. delle presenti norme di attuazione
- Area a verde privato 10% sup. lotto
- Piantumazione alberi alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto

Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

L'area CD07 è congelata allo stato di fatto in quanto ricade in area alluvionabile.

In essa, sul patrimonio edilizio esistente, si potrà intervenire solo con operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, recupero e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia nell'assoluto rispetto delle volumetrie e delle superfici esistenti, fatta salva la costruzione di impianti tecnici al servizio degli edifici esistenti ed adeguamenti alle norme di igiene e di pubblica sicurezza.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CD08	25.310	25.310	5.530	0,00

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) 10,00 mt.
- Distanza da strade 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio vedi art. 4.3. delle presenti norme di attuazione
- Area a verde privato 10% sup. lotto
- Piantumazione alberi alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto

Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

L'area CD08 è congelata allo stato di fatto in quanto ricade in area alluvionabile.

In essa, sul patrimonio edilizio esistente, si potrà intervenire solo con operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, recupero e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia nell'assoluto rispetto delle volumetrie e delle superfici esistenti, fatta salva la costruzione di impianti tecnici al servizio degli edifici esistenti ed adeguamenti alle norme di igiene e di pubblica sicurezza.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CD09	6.580	6.580	720	0,00

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) 10,00 mt.
- Distanza da strade 10,00 mt.
- Distanza dai confini 5,00 mt.
- Distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio vedi art. 4.3. delle presenti norme di attuazione
- Area a verde privato 10% superficie lotto
- Piantumazione alberi alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

L'area CD09 è congelata allo stato di fatto in quanto ricade in area alluvionabile.

In essa, sul patrimonio edilizio esistente, si potrà intervenire solo con operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, recupero e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia nell'assoluto rispetto delle volumetrie e delle superfici esistenti, fatta salva la costruzione di impianti tecnici al servizio degli edifici esistenti ed adeguamenti alle norme di igiene e di pubblica sicurezza.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CD10	8.620	8.620	1.200	0,00

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 40 %
- Altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) 10,00 mt.
- Distanza da strade 10,00 mt.
- Distanza dai confini 5,00 mt.
- Distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio vedi art. 4.3. delle presenti norme di attuazione
- Area a verde privato 10% superficie lotto
- Piantumazione alberi alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

L'area CD10 è congelata allo stato di fatto in quanto ricade in area alluvionabile.

In essa, sul patrimonio edilizio esistente, si potrà intervenire solo con operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, recupero e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia nell'assoluto rispetto delle volumetrie e delle superfici esistenti, fatta salva la costruzione di impianti tecnici al servizio degli edifici esistenti ed adeguamenti alle norme di igiene e di pubblica sicurezza.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CD11 completamento	66.190	66.190	16.640	0,00

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) 10,00 mt.
- Distanza da strade 10,00 mt.
- Distanza dai confini 5,00 mt.
- Distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio vedi art. 4.3. delle presenti norme di attuazione
- Area a verde privato 10% superficie lotto
- Piantumazione alberi alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

L'area CD11 è congelata allo stato di fatto in quanto ricade in area alluvionabile.

In essa, sul patrimonio edilizio esistente, si potrà intervenire solo con operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, recupero e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia nell'assoluto rispetto delle volumetrie e delle superfici esistenti, fatta salva la costruzione di impianti tecnici al servizio degli edifici esistenti ed adeguamenti alle norme di igiene e di pubblica sicurezza.

CAPO VII  
AREE COMMERCIALI  
CT01 - CT07

Il P.R.G.C. individua nel polo commerciale esistente della Frazione Baraccone sette aree a destinazione commerciale.

Oltre ai parametri ed agli indici espressi nelle singole schede dovranno essere osservate le seguenti norme particolari:

- nell'ambito della possibilità edificatoria è ammessa la costruzione di una unità residenziale di custodia di superficie abitabile netta di mq. 120 per ogni unità commerciale.

Nelle presenti aree CT, fatte salve eventuali maggiori quantità contenute nelle Tabelle che seguono, dovranno essere reperiti spazi a servizi pubblici nel rispetto delle quantità minime di cui all'art. 21, 2° comma della L.R. 56/77 come sostituito dalla L.R. sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al 1° comma, n° 3 dell'art. 21 della L.R. 56/77, come sostituito dalla Legge Regionale sul commercio, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguenti superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 e ai commi 4 e 6 D.C.R. n° 563 - 13414. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella di cui all'art. 4.3 delle presenti norme.

La viabilità di nuova costruzione che dovrà essere sempre garantita nel caso in cui gli interventi avvengano in aree di completamento, deve rispettare i disposti dell'art. 3.1. bis delle presenti norme. Ai sensi art. 27 D.C.R. 29/10/99 n° 563 - 13414 l'approvazione dei progetti, il rilascio della autorizzazioni per nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq 1.800 sono subordinate alla valutazione di impatto sulla viabilità.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CT01 Area SB	51.470	35.000	4.100	9.850

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 40 %
- Altezza massima 10,00 mt.
- Distanza da strade:
  - Comunali 10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce rispetto
  - Statali 30,00 mt.
- Distanza dai confini 5,00 mt.
- Distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio vedi art. 4.3. delle presenti norme di attuazione
- Area a verde 20 mq./100 mq. superficie lorda di calpestio

Ogni nuovo intervento, di ampliamento o di nuova costruzione, è subordinato alla realizzazione di nuovi accessi che utilizzino la viabilità secondaria esistente o prevista in P.R.G.C. e alla razionalizzazione previo accordo con l'ANAS degli accessi sulla Strada Statale Alba-Asti che non potranno aumentare di numero.

- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

#### NORME PARTICOLARI

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una Convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria eccedenti il semplice allacciamento alle reti esistenti e per la realizzazione dell'ampliamento della strada.

Il terreno identificato a Catasto al Foglio 5 particelle n. 199-200 ha il seguente rapporto di copertura: 50%.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CT02	34.500	27.000	5.500	5.500

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 40 %
- Altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) 10,00 mt.
- Distanza da strade:  
Comunali, Provinciali 10,00 mt.  
Statali 30,00 mt.
- Distanza dai confini 5,00 mt.
- Distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio vedi art. 4.3. delle presenti norme di attuazione
- Area a verde 50 mq./100 mq. superficie lorda di calpestio
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CT03	26.470	18.907	7.100	2.353

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima 10,00 mt.
- Distanza da strade 10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce rispetto
- Distanza dai confini 5,00 mt.
- Distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio vedi art. 4.3. delle presenti norme di attuazione
- Area a verde 50 mq./100 mq. superficie lorda di calpestio
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CT04 riordino	27.500	23.000	9.900	1.600

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima 10,00 mt.
- Distanza da strade 10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce rispetto
- Distanza dai confini 5,00 mt.
- Distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio vedi art. 4.3. delle presenti norme di attuazione
- Area a verde 50 mq./100 mq. superficie lorda di calpestio
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

#### NORME PARTICOLARI

L'edificazione dovrà avvenire frontestrada; eventuali piazzali di deposito potranno essere realizzati solo sul retro di detti fabbricati.

Prescrizioni derivanti dalla Verifica di Compatibilità Acustica.

A confine con l'area CA33, per una profondità di mt 25, dovrà essere predisposta una fascia cuscinetto **ove potranno essere edificate solo costruzioni la cui destinazione d'uso sia compatibile con la classificazione acustica della fascia e** nella quale deve essere rispettato:

- Rapporto di copertura 12,5%

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CT05	6.040	4.900	1.320	640

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 30 %
- Altezza massima esistente
- Distanza da strade:  
Comunali, Provinciali, 10,00 mt
- Distanza dai confini 5,00 mt.
- Distanza dai fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato di uso privato 1 mq/10 mc
- Area a verde privato 20% del lotto
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

Fatta salva la dimensione della superficie territoriale, l'esatto valore della superficie fondiaria sarà il risultato del rispetto dei disposti dell'art. 21, 1° comma punto 3) e 2° comma, L.R. 56/77 e s.m.i.

Il fabbricato individuato con la lettera B potrà essere oggetto di demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria massima esistente la cui entità deve essere verificata sulla base della documentazione progettuale depositata in Comune relativa alle licenze e/o concessioni edilizie rilasciate.

Il nuovo fabbricato sarà ad esclusiva destinazione alberghiera.

L'intervento sarà realizzato con provvedimento autorizzativo convenzionato; la convenzione stabilirà l'entità ed i tempi nei quali saranno realizzate le opere di urbanizzazione primaria relativamente ad area a parcheggio verde viabilità (marciapiedi, alberature).

Oltre al rispetto dei disposti della legge 122/89 dovranno prevedersi i parcheggi privati di uso pubblico previsti al comma 4 art. 4.3. delle norme di attuazione pari a:

per attività turistico-ricreative (alberghi, ristoranti, locali di spettacolo): dovrà essere previsto un parcheggio pari a mq 5 per fruitore e più specificatamente:

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

L'intervento dovrà altresì essere realizzato nel rispetto dello studio idrologico-idraulico di compatibilità a firma dell'Ing. Giorgio Sordo e dello studio geologico-geomorfologico del Dott. Sergio Rolfo.

L'altezza massima consentita deve essere misurata dal piano di campagna su cui è impostato il piano pilotis uso parcheggio (cortile a nord-ovest).

La sistemazione dell'area compresa tra la strada provinciale e l'ingresso al fabbricato non potrà discostarsi dalla quota del piano stradale secondo una livelletta non superiore al 10%.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CT06	7.090	6.000	1.890	1.110

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) 10,00 mt.
- Distanza da strade:  
Comunali, Provinciali 10,00 mt.  
Statali 30,00 mt.
- Distanza dai confini 5,00 mt.
- Distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio vedi art. 4.3. delle presenti norme di attuazione
- Area a verde 50 mq./100 mq. superficie lorda di calpestio
  
- Modalità di intervento: Permesso di costruire - D.I.A.

N.B. Fatta salva la dimensione della superficie territoriale, l'esatto valore della superficie fondiaria sarà il risultato del rispetto dei disposti dell'art. 21, 1° comma punto 3) e 2° comma, L.R. 56/77 e s.m.i.

#### NORME PARTICOLARI

A sensi Circolare n° 7/LAP in data 08/05/1996 l'area CT06 è inclusa in ambito territoriale di classe IIIB e pertanto potrà essere utilizzata ai fini urbanistici previsti solo a seguito dell'avvenuta realizzazione delle opere di riassetto territoriale previste nella relazione geologico-tecnica allegata al progetto di Variante e sintetizzate nel parere del Servizio prevenzione territoriale per la provincia di Cuneo in data 29/07/1996 prot. 4936/GEO.

Dando atto che le opere di riassetto territoriale consistenti in:

- A) Sistemazione idraulica del Rio Tanarotto
- B) Ripristino del sottopasso alla S.P. 3

Ridimensionamento del rilevato stradale della S.P. nel tratto in esame sono state realizzate si fa rilevare che il rischio non è mai assolutamente annullabile e che le opere eseguite sono finalizzate a garantire la minimizzazione del rischio per gli eventi assunti come dati di progetto. Ogni intervento edificatorio o di cambio di destinazione d'uso da effettuarsi in questa area per la quale viene sciolto il vincolo di inedificabilità imposto allorquando venne classificata di classe IIIB, dovrà pertanto essere integrato con uno studio, geologico ed idraulico, che, ipotizzando lo scenario per eventi con tempi di ritorno superiori a quelli presi come riferimento e con eventuale superamento degli argini, ipotizzi il comportamento strutturale delle nuove edificazioni e le interferenze con il regime idraulico. Tale studio dovrà inoltre indicare le misure di protezione civile e precauzionali eventualmente adottate nella progettazione, e da adottare, da parte degli organi competenti, al verificarsi di tali eventi, per quanto attiene l'allertamento e le misure da assumere.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Superf. cop. esist. mq.	Superf. cop. ammessa mq.
CT07	54.400	40.500	=	32.640

#### PARAMETRI ED INDICI

- Rapporto di copertura 60 %
- Altezza massima 10,00 mt.
- Distanza da strade 10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce rispetto
- Distanza dai confini 5,00 mt.
- Distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio vedi art. 4.3. delle presenti norme di attuazione
- Area a verde 50 mq./100 mq. superficie lorda di calpestio
- Modalità di intervento: Obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato esteso a tutta l'area.

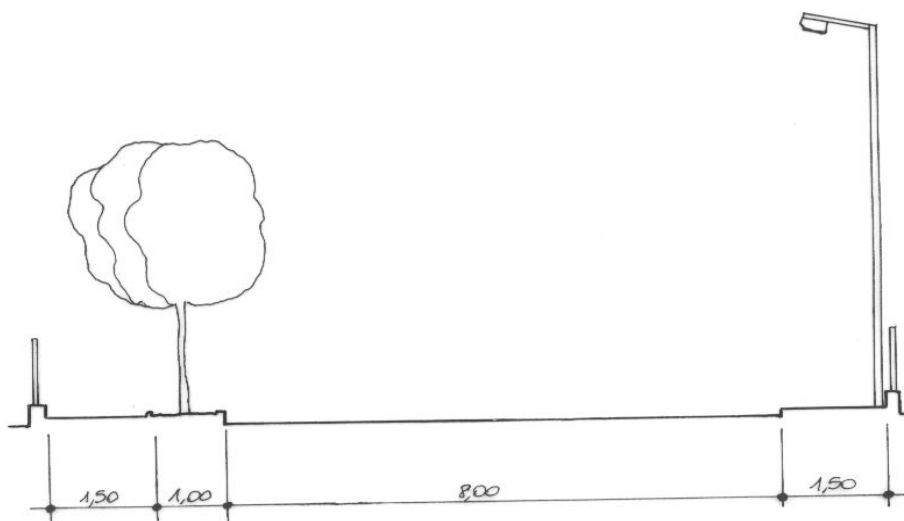
Deve essere assicurata la dotazione di aree a servizio di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il rapporto di copertura è da intendersi territoriale ed in esso è conteggiata la quota delle strutture multipiano destinata a soddisfare lo standards di aree a parcheggio.

Fatto salvo quanto prescritto per le aree destinate a parcheggio pubblico o ad uso pubblico dell'art. 21, 1° comma, numero 3), per esercizi commerciali del settore alimentare o misto con superficie di vendita superiore a 400 mq e per servizi extra-alimentari con superficie di vendita superiore a 900 mq, tale standard è determinato nella misura del 75% del fabbisogno totale di posti auto conseguente dall'applicazione della tabella del fabbisogno contenuto nella disciplina regionale attuativa della L.R. 28/1999.

Si specifica inoltre che la viabilità prevista sul confine Est dovrà:

- a) garantire il prolungamento della sede viaria indicata fino al raggiungimento di asse viario comunale, statale e/o provinciale atto a sopportare il carico viabile derivante dalla zona produttiva prevista in P.E.C.
- b) nel caso in cui non sia possibile il collegamento di cui al punto a) la strada, nel rispetto della legislazione vigente (codice strada art. 217) deve terminare con una rotonda di raggio esterno di mt. 12,50 e raggio interno di mt. 5,30.



## CAPO VIII AREE AGRICOLE

### 8.1. - Generalità

Nelle aree destinate ad attività agricole (a sensi dell'art. 25 L.R. 5/12/1977 n° 56 e 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 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 esclusione dei capannoni;
- G) ampliamento massimo del 40% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G.C. per ogni edificio ad uso civile abitazione, da rilasciarsi anche in deroga all'indice agricolo esistente, con minimo ammesso di 25 mq., di superficie utile e massimo ammissibile di mq. 50 (l'ampliamento non potrà costituire una nuova unità abitativa);
- H) costruzione di piccoli locali per ricovero attrezzature agricole;
- I) cambiamento di destinazione d'uso previsto dall'art. 25 L.R. 56/77 comma 10 e successive modifiche ed integrazioni;
- L) riutilizzo di edifici rurali esistenti da destinarsi ad agriturismo nel rispetto della L.R. 23/03/1995 n° 38;
- M) Fabbricato individuato con la lettera A soggetto a norme particolari.

## Operatività

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

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

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

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

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

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

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

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

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

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

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

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune all'atto del rilascio 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
f) terreno a pascolo e prato-pascoloso di aziende silvo pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda	0,001 mc/mq

I permessi a costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi 09/05/1975 n°153 e 10/05/1976 n° 352 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 l'agricoltura.

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

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE PER GLI INTERVENTI NELLE AREE AGRICOLE

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

- rapporto di copertura 30 % sup. lotto
- numero dei piani fuori terra 2
- altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche 7,50 mt.
- distanza dai confini 5,00 mt. o a confine
- distanza da strade vicinali 10,00 mt.

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

- distanza da torrenti e fiumi non arginati demaniali Valgono i disposti dell'art.3.3. delle Norme
- distanza da torrenti e fiumi arginati demaniali Valgono i disposti dell'art.3.3. delle Norme
- distanza da piccoli rii o bealere 12,50 mt.
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o in aderenza
- distanza da allevamenti e per concimaie con interposto filtro verde di alberi ad alto fusto:
  - dal perimetro del Centro Abitato
  - a) -Allevamenti di suini 150,00 mt.
  - b) -Allevamenti di bovini, ovini, altri 100,00 mt.
  - Allevamenti suini dalla casa del conduttore o da edifici uso residenza 50,00 mt.
  - Allevamenti bovini, ovini ed altri dalla casa del conduttore o da edifici uso residenza 20,00 mt.

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

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

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

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 500 mq.
    - per cooperative o associati 1.000 mq.
  - altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche 7,50 mt.
  - 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).
- I soggetti legittimati ad intervenire sono quelli di cui al 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

F) Riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole con esclusione dei capannoni.

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

La trasformazione della destinazione d'uso ammessa è:

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

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

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

G) Ampliamento massimo del 40% della volumetria esistente alla data di adozione del P.R.G.C. per ogni edificio ad uso civile abitazione, con minimo ammesso di 25 mq. di superficie coperta e massimo ammissibile di 50 mq. (l'ampliamento non potrà costituire una nuova unità abitativa).

Tali edifici, fatta salva la normativa generale per le aree agricole in ordine a distanze, altezze, ecc., possono essere ampliati del 40% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale Comunale; 25 mq. sono comunque consentiti nel rispetto delle caratteristiche edificatorie anche se eccedono tale percentuale. Nel rispetto del 40% non è comunque ammissibile il superamento di 50 mq. di superficie coperta.

H) Costruzione di piccoli locali per ricovero attrezzature agricole.

E' ammessa la costruzione di tali edifici purchè di dimensioni massime di mq. 25,00 di superficie coperta per una altezza massima di mt. 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.

Tali fabbricati devono essere realizzati con murature in mattoni faccia a vista o intonacati e muniti di copertura in cotto con tetto a falda.

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 l'agricoltura di cui alla L.R. 12/10/1978 n° 63 e successive modifiche ed integrazioni.

L) Riutilizzo di edifici rurali esistenti da destinarsi ad agriturismo.

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

- a) delle disposizioni della L.R. 23/03/95 n° 38 "Disciplina dell'Agriturismo" così come specificato all'art. 5 della citata Legge
- b) dei limiti massimi di cubatura stabiliti ai commi 12 e 13 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Caratteristiche edificatorie -

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- a) le facciate dovranno essere eseguite con intonaci o paramano del tipo antico;
- b) le dimensioni delle aperture saranno di tipo tradizionale;
- c) tutti i serramenti esterni saranno in legno;
- d) i tetti dovranno essere realizzati in tegole laterizie tipo coppo o in coppi alla piemontese e se non esistono cornicioni in cotto, a vista o intonacati, dovranno essere lasciati a vista i passafuori in legno;
- e) i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;
- f) i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti;
- g) i particolari architettonici quali balconi in pietra, modiglioni, ferri battuti, ringhiere, dipinti ed altri significativi dettagli storici ed architettonici dovranno essere rigorosamente conservati o ripristinati.
- h) Il fabbricato individuato con la lettera A avente destinazione produttiva potrà essere ampliato fino a raggiungere la superficie massima di mq 150.

L'area libera pertinenziale al fabbricato dovrà essere decorosamente sistemata e l'area cortiliva non dovrà servire all'accumulo di materiali o rottami a cielo aperto.

#### TIPOLOGIA ARCHITETTONICA PER INTERVENTI IN AREA AGRICOLA

I tetti non potranno avere pendenza superiore al 40% e dovranno essere realizzati in coppi o in tegole laterizie alla portoghese su orditura in legno; i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti nel Centro Storico; i serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane.

I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese" sull'esempio di quelli presenti negli edifici di più antico impianto.

I colori ed i motivi decorativi dovranno essere scelti tra quelli tradizionali tenendo conto delle caratteristiche intrinseche della facciata e dei colori e decorazioni degli edifici adiacenti.

Il colore esterno degli edifici sarà concordato con l'Ufficio Tecnico presso il quale sarà reperibile il Piano del Colore.

## CAPO IX AREE PROTETTE

### 9.1. - Area attrezzata a parco fluviale

Questa area è standards urbanistico a sensi art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i..

Soggetto a vincolo paesaggistico ex legge 431/85 (Legge Galasso) è un ambito di particolare interesse paesaggistico: in cartografia con apposita simbologia è stato definito: "Parco fluviale".

In questa area è prescritta la conservazione dell'ambiente naturale, sono ammesse ed incentivate attività agricole di forestazione, tutela e sviluppo della flora e della fauna locale, sono consentite attività sportive per il tempo libero.

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

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

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

Attrezzature a corredo degli spazi di sosta

E' ammessa la costruzione di n° 2 capanni in legno a corredo degli spazi di sosta e manovra, essi dovranno essere realizzati sulla base delle seguenti caratteristiche:

- superficie massima lorda                      mq 30
- altezza massima alla gronda                ml 3,00
- distanza dai fabbricati                        mt 5,00

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

Sull'isolotto interno al lago adiacente il fiume Tanaro è altresì ammessa la costruzione di n° 1 capanno in legno della superficie massima di mq 25 e altezza massima di mt 3,00 da utilizzarsi per osservazioni aviofaunistiche.

**Tutti i capanni sopracitati dovranno rispettare le norme e le cautele di natura idraulica, escludendovi la presenza umana continuativa.**

### 9.2. - Aree di tutela ambientale

Nella zona collinare una vasta area è stata indicata per promuovere il miglioramento, lo sviluppo, la tutela e la valorizzazione della tartuficoltura dove è abbondante la produzione di tartufo bianco e la micorrizzazione naturale che si rileva nelle giovani piantine.

Le piante madri producono tartufo e vengono ottenute in simbiosi naturale da piante selvatiche, figlie selezionate per naturale evoluzione generazionale.

## CAPO X NORME FINALI E TRANSITORIE

### 10.1. - 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.

### 10.2. - Requisiti di abitabilità

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

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

### 10.3. - Deroghe

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

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

I poteri di deroga sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21/12/1955 n°1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

### 10.4. - Permesso di costruire - Denuncia di inizio attività

Devono essere rispettati i disposti degli articoli 20 e 23 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

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

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

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

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

### 10.7. - Eliminazione barriere architettoniche

In tutti gli edifici pubblici aperti al pubblico, sia esistenti, che di nuova costruzione dovranno essere rispettate le norme contenute nel DPR 27/4/1978 n. 384 e successive, sia per le parti interne che esterne.

Il Funzionario responsabile accerta che nella realizzazione delle opere ed infrastrutture pubbliche sia garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Tali norme dovranno anche essere rispettate negli edifici privati di uso pubblico.

Inoltre gli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica dovranno rispettare le prescrizioni tecniche contenute nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 14/6/89 n. 236.

Contestualmente alla richiesta del permesso di costruire o alla presentazione di D.I.A. dovrà essere presentato il progetto relativo ai requisiti di cui al sopraccitato Decreto sia per le parti interne agli edifici che per le parti esterne (compresi i marciapiedi).

**ELENCO DEGLI IMMOBILI E/O DI PARTE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALLA L.R. N° 35/95**

L.R. 35/95

Schema tipo degli elaborati scritto - grafici

**INDIVIDUAZIONE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI  
ARCHITETTONICI NELL' AMBITO COMUNALE (L.R. 14/03/1995 N° 35)**

La legge valorizza e tutela i caratteri tipologici, costruttivi e decorativi con significato culturale, storico, architettonico e ambientale degli edifici e loro pertinenze (art. 1)

Ente schedatore           **COMUNE DI CASTAGNITO**

**LOCALIZZAZIONE**

Comune                   **CASTAGNITO**  
 Provincia               **CN**  
 Frazione  
 Località                 **San Bernardo**

**UBICAZIONE**

Indirizzo               **Via San Giuseppe**  
 Foglio catastale       **CT FG 9**  
 Data foglio             **1997**  
 Particelle              **mapp. 48**

**GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE**

Denominazione         **CAPPELLA DI SAN BERNARDO**

Denominazione  
 Locale

Classe                   **EDIFICI RELIGIOSI**  
 Tipologia               **Cappella**  
 Qualificazione         **Isolata**

PROPRIETA'             Ente locale

INSERIMENTO AMBIENTALE   Area extraurbana  
   Collina

**CRONOLOGIA**

Datazione               **1700**  
 Motivazione             **1) Documenti**

Trasformazioni principali

1) Ristrutturazione generale in corso

Datazione

1) 1997

**DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO**

Impianto strutturale

Edificio in muratura di mattoni a pianta circolare con volta a cupola in mattoni. Abside semicircolare con volta a cupola. Pronao duostilo con architrave in mattoni e lunetta soprastante. Copertura in coppi.

#### COPERTURE

Genere                   A tetto  
 Forma                    A cupola

#### STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO

Danno grave

#### Note sullo stato di conservazione

L'edificio ha subito un cedimento del sito inclinandosi di circa 5° sul lato sud. La cupola presenta notevoli crepe profonde che hanno compromesso l'integrità. Gli intonaci sono fortemente ammalorati solo sulla parte superiore dell'abside e lungo le pareti interne. Sono presenti sbrecciature nel laterizio della zoccolatura interna.

#### UTILIZZAZIONI

Uso originale           Cappella  
 Uso attuale            Chiesa in stato di abbandono

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000

1) 193010

#### Fotografie

1) ALLEGATE 2) ALLEGATE 3) ALLEGATE 4) ALLEGATE

1) VISTA D'ESTERNO FACCIATA PRINCIPALE (OVEST) 2) VISTA PROSPETTI LATERALE E POSTERIORE (NORD-EST) 3) PARTICOLARE VOLTA 4) PARTICOLARE LESIONE VOLTA ABSIDE

1) RULLO9 NEG0A 2) RULLO9 NEG1A 3) RULLO9 NEG2A 4) RULLO9 NEG4A

#### OSSERVAZIONI

#### APPROFONDIMENTI

Tipo scheda

Motivazioni

#### COMPILAZIONE

Cognome e nome del compilatore

Qualifica

Ruolo

Data di compilazione



**COPERTURE**

Genere                    A tetto  
Forma                    A capanna

**STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO**

Mediocre

**Note sullo stato di conservazione**

Pitturazione sfogliata e ammaloramento dell'intonaco di supporto. Fessurazioni nei fronti laterali.

**UTILIZZAZIONI**

Uso originale            Pilone  
Uso attuale            Pilone

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000

1) 193010

**Fotografie**

1) ALLEGATE 2) ALLEGATE 3) ALLEGATE

1) VISTA D'INSIEME ESTERNA 2) PARTICOLARE DECORAZIONE FACCIATA PRINCIPALE  
(SUD) 3) VISTA GENERALE CON FACCIATA PRINCIPALE E LATERALE

1) RULLO9 NEG5A 2) RULLO9 NEG6A 3) RULLO9 NEG7A

**OSSERVAZIONI****APPROFONDIMENTI**

Tipo scheda

Motivazioni

**COMPILAZIONE**

Cognome e nome del compilatore

Qualifica

Ruolo

Data di compilazione

L.R. 35/95  
Schema tipo degli elaborati scritto - grafici

INDIVIDUAZIONE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI  
ARCHITETTONICI NELL' AMBITO COMUNALE (L.R. 14/03/1995 N° 35)

La legge valorizza e tutela i caratteri tipologici, costruttivi e decorativi con significato culturale, storico, architettonico e ambientale degli edifici e loro pertinenze (art. 1)

Ente schedatore            COMUNE DI CASTAGNITO

LOCALIZZAZIONE

Comune                    CASTAGNITO  
Provincia                CN  
Frazione                VALDELSERRO  
Località

UBICAZIONE

Indirizzo                Via Marconi  
Foglio catastale        CT FG 7  
Data foglio              1997  
Particelle               lett.A

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione        CHIESA PARROCCHIALE DI S. GIUSEPPE

Denominazione        CHIESA DI S. GIUSEPPE  
Locale

Classe                    EDIFICI RELIGIOSI  
Tipologia                Chiesa  
Qualificazione        Parrocchiale

PROPRIETA'            Ente ecclesiastico

INSERIMENTO AMBIENTALE    Area extraurbana  
Collina

CRONOLOGIA

Datazione              1924  
Motivazione            1) Iscrizione

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO

Impianto strutturale

Edificio in muratura portante intonacata e tinteggiata, con campanile in muratura portante di mattoni faccia a vista.

Volta a botte affrescata e copertura in coppi su orditura lignea.

COPERTURE

Genere                    A tetto

Forma                    A capanna

#### STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO

Buono

#### Note sullo stato di conservazione

Infiltrazioni sull'abside e umidità di risalita. Distacchi di intonaco e materiale lapideo e lesioni in corrispondenza della prima cappella sul lato est verso altare principale.

#### UTILIZZAZIONI

Uso originale            Chiesa parrocchiale

Uso attuale             Chiesa parrocchiale

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000

1) 193010

#### Fotografie

1) ALLEGATE 2) ALLEGATE 3) ALLEGATE 4) ALLEGATE 5) ALLEGATE

1) VISTA INTERNA VERSO ALTARE LATERALE (OVEST) 2) VISTA VERSO ALTARE LATERALE (EST) 3) PARTICOLARE LESIONE INTONACO 4) VISTA NAVATA CENTRALE VERSO L'ALTARE DALL'INGRESSO 5) VISTA ESTERNA SU FACCIATA PRINCIPALE (SUD)

1) RULLO10 NEG16 2) RULLO10 NEG17 3) RULLO10 NEG18 4) RULLO10 NEG19 5) RULLO10 NEG20

#### OSSERVAZIONI

#### APPROFONDIMENTI

Tipo scheda

Motivazioni

#### COMPILAZIONE

Cognome e nome del compilatore

Qualifica

Ruolo

Data di compilazione



Forma                    A padiglione

#### STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO

Buono

Note sullo stato di conservazione.

Degrado superficiale della muratura faccia a vista, griglia metallica arrugginita e affresco interno con distacchi ed infiltrazioni di umidità.

#### UTILIZZAZIONI

Uso originale            Pilone

Uso attuale             Pilone

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000

1) 193050

Fotografie

1) ALLEGATE 2) ALLEGATE 3) ALLEGATE 4) ALLEGATE

1) PARTICOLARE DELL'ISCRIZIONE SU LASTRA LAPIDEA IN FACCIATA 2) VISTA GENERALE FACCIATA PRINCIPALE (SUD-EST) 3) TESSITURA DELLA MURATURA 4) VISTA D'INSIEME

1) RULLO10 NEG28 2) RULLO10 NEG27 3) RULLO10 NEG29 4) RULLO10 NEG30

#### OSSERVAZIONI

#### APPROFONDIMENTI

Tipo scheda

Motivazioni

#### COMPILAZIONE

Cognome e nome del compilatore

Qualifica

Ruolo

Data di compilazione



Forma

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO

Mediocre

Note sullo stato di conservazione

La vegetazione ostacola la vista ed il passaggio.

UTILIZZAZIONI

Uso originale

Cimitero

Uso attuale

Cimitero in disuso

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000

1) 193010

Fotografie

1) ALLEGATE 2) ALLEGATE 3) ALLEGATE

1) PARTICOLARE CROCE 2) VISTA GENERALE 3) VISTA D'INSIEME DELLA COLLINETTA

1) RULLO10 NEG4 2) RULLO10 NEG5 3) RULLO10 NEG6

OSSERVAZIONI

APPROFONDIMENTI

Tipo scheda

Motivazioni

COMPILAZIONE

Cognome e nome del compilatore

Qualifica

Ruolo

Data di compilazione



Forma                    A piramide

#### STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO

Buono

#### Note sullo stato di conservazione

Segni di tumescenza su alcuni serramenti in legno. Efflorescenze sull'intonaco dei muri e sfogliatura pittura.

#### UTILIZZAZIONI

Usò originale            Scuola

Usò attuale             Scuola

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000

1) 193010

#### Fotografie

1) ALLEGATE 2) ALLEGATE 3) ALLEGATE

1) VISTA GENERALE PROSPETTO PRINCIPALE (NORD) 2) VISTA ESTERNA PROSPETTO  
LATERALE (OVEST) 3) PARTICOLARE DECORAZIONI FACCIATA

1) RULLO9 NEG8A 2) RULLO9 NEG9A 3) RULLO9 NEG10A

#### OSSERVAZIONI

#### APPROFONDIMENTI

Tipo scheda

Motivazioni

#### COMPILAZIONE

Cognome e nome del compilatore

Qualifica

Ruolo

Data di compilazione



Forma                      A capanna

#### STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO

Buono

Note sullo stato di conservazione

Edificio recentemente restaurato, sono stati rifatti i solai che ora sono in C.A. .

#### UTILIZZAZIONI

Uso originale              Cascina

Uso attuale                Cascina

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000

1) 193010

Fotografie

1) ALLEGATE 2) ALLEGATE 3) ALLEGATE

1) STRISCIATA DI FACCIATA PRINCIPALE (SUD-OVEST) 2) PARTICOLARE DI FACCIATA  
CON MURATURA FACCIATA A VISTA 3) PARTE BASSA DEL FIENILE A NUDO TETTO

1) RULLO10 NEG7 2) RULLO10 NEG8 3) RULLO10 NEG9

#### OSSERVAZIONI

#### APPROFONDIMENTI

Tipo scheda

Motivazioni

#### COMPILAZIONE

Cognome e nome del compilatore

Qualifica

Ruolo

Data di compilazione



Forma                    A padiglione

#### STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO

Danno lieve

Note sullo stato di conservazione

Umidità di risalita, lesioni oblique sulla muratura, prospetti laterali e perimetrali con efflorescenze dell'intonaco.

Sulle facciate esterne distacchi di intonaco e umidità di risalita. Infiltrazioni a causa di cattiva manutenzione delle grondaie con conseguente arrugginimento. Lesione nella volta della sacrestia.

#### UTILIZZAZIONI

Uso originale            Chiesa parrocchiale

Uso attuale             Chiesa parrocchiale

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000

1) 193010

Fotografie

1) ALLEGATE 2) ALLEGATE 3) ALLEGATE 4) ALLEGATE 5) ALLEGATE

1) PARTICOLARE VOLTA 2) VISTA DELLA NAVATA DA PORTA VERSO ALTARE 3)

PARTICOLARE DEL CORO LIGNEO 4) VISTA ESTERNA FACCIATA PRINCIPALE (SUD-OVEST) 5) VISTA INTERNA DA ALTARE VERSO INGRESSO CON ORGANO A CANNE SOVRASTANTE

1) RULLO9 NEG19 2) RULLO9 NEG20 3) RULLO9 NEG22 4) RULLO9 NEG28 5) RULLO9 NEG21

#### OSSERVAZIONI

1) OA

#### APPROFONDIMENTI

Tipo scheda    1) CORO LIGNEO

Motivazioni

#### COMPILAZIONE

Cognome e nome del compilatore

Qualifica

Ruolo

Data di compilazione



Nell'ultimo restauro sono stati messi dei drenaggi nella muratura e sono stati rifatti i pavimenti.

#### COPERTURE

Genere                   A tetto  
 Forma                   Semplice a falde

#### STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO

Buono

Note sullo stato di conservazione

Degrado superficiale dei mattoni faccia a vista e problemi di umidità di risalita capillare.

#### UTILIZZAZIONI

Uso originale           Chiesa di confraternita  
 Uso attuale            Chiesa di confraternita

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000

1) 193010

Fotografie

1) ALLEGATE 2) ALLEGATE 3) ALLEGATE 4) ALLEGATE 5) ALLEGATE

1) FACCIATA PRINCIPALE (SUD-EST) 2) PARTICOLARE DELLA TESSITURA DELLA MURATURA 3) VISTA DALL'ALTO DI UN ALTARE 4) VISTA ALTARE CENTRALE 5) PARTICOLARE DEL PULPITO LIGNEO

1) RULLO9 NEG 23 2) RULLO9 NEG27 3) RULLO9 NEG24 4) RULLO9 NEG25 5) RULLO9 NEG26

#### OSSERVAZIONI

#### APPROFONDIMENTI

Tipo scheda

Motivazioni

#### COMPILAZIONE

Cognome e nome del compilatore

Qualifica

Ruolo

Data di compilazione

L.R. 35/95  
Schema tipo degli elaborati scritto - grafici

INDIVIDUAZIONE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI  
ARCHITETTONICI NELL' AMBITO COMUNALE (L.R. 14/03/1995 N° 35)

La legge valorizza e tutela i caratteri tipologici, costruttivi e decorativi con significato culturale, storico, architettonico e ambientale degli edifici e loro pertinenze (art. 1)

Ente schedatore            COMUNE DI CASTAGNITO

LOCALIZZAZIONE

Comune                    CASTAGNITO  
Provincia                CN  
Frazione                VALDELSERRO  
Località

UBICAZIONE

Indirizzo                Via Soarme  
Foglio catastale        CT FG 9  
Data foglio              1997  
Particelle                mapp.214

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione        PILONE DI SOARME

Denominazione        PILONE DELLA MADONNA CONSOLATA  
Locale

Classe                    EDIFICI RELIGIOSI  
Tipologia                Pilone votivo  
Qualificazione        Isolato

PROPRIETA'            Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE    Area extraurbana  
Collina

CRONOLOGIA

Datazione              1930  
Motivazione            1) Documenti

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO

Impianto strutturale  
Pilone a pianta rettangolare in muratura di mattoni intonacata.

COPERTURE

Genere                    A tetto  
Forma                    A 2 falde

**STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO**

Buono

Note sullo stato di conservazione

Infiltrazioni per capillarità sulla parte bassa della muratura, tinteggiatura sfogliata.

**UTILIZZAZIONI**

Uso originale            Pilone

Uso attuale            Pilone

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000

1) 193010

Fotografie

1) ALLEGATE 2) ALLEGATE 3) ALLEGATE

1) PROSPETTO PRINCIPALE (EST) 2) VISTA GENERALE D'INSIEME 3) PARTICOLARE  
IMMAGINE INTERNA

1) RULLO9 NEG14A 2) RULLO9 NEG15A 3) RULLO9 NEG16A

**OSSERVAZIONI****APPROFONDIMENTI**

Tipo scheda

Motivazioni

**COMPILAZIONE**

Cognome e nome del compilatore

Qualifica

Ruolo

Data di compilazione

L.R. 35/95  
Schema tipo degli elaborati scritto - grafici

INDIVIDUAZIONE, TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI  
ARCHITETTONICI NELL' AMBITO COMUNALE (L.R. 14/03/1995 N° 35)

La legge valorizza e tutela i caratteri tipologici, costruttivi e decorativi con significato culturale, storico, architettonico e ambientale degli edifici e loro pertinenze (art. 1)

Ente schedatore            COMUNE DI CASTAGNITO

LOCALIZZAZIONE

Comune                    CASTAGNITO  
Provincia                CN  
Frazione  
Località

UBICAZIONE

Indirizzo                Strada della Costa  
Foglio catastale        CT FG 8  
Data foglio              1997  
Particelle                mapp. 353

GLI EDIFICI E LORO PERTINENZE

Denominazione        PILONE DELLA COSTA

Denominazione        PILONE VOTIVO MADONNA DEL SACRO CUORE, SAN GRATO  
Locale  
Classe                    EDIFICI RELIGIOSI  
Tipologia                Pilone votivo  
Qualificazione        Isolato

PROPRIETA'            Privata

INSERIMENTO AMBIENTALE    Area extraurbana  
Collina

CRONOLOGIA

Datazione              inizio XX sec.  
Motivazione            1) Analisi stilistica 2) Tradizione orale

Trasformazioni principali

Datazione

DESCRIZIONE ESSENZIALE DELL'EDIFICIO

Impianto strutturale

Pilone votivo in muratura di mattoni con nicchia e timpano in rilievo. Copertura in lose di luserna contrapposte.

COPERTURE

Genere                    A tetto  
Forma                     A capanna

**STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO**

Buono

**Note sullo stato di conservazione**

Presenta leggeri segni di sbrecciatura nella parte bassa della muratura. Le icone pitturate presentano segni di fioritura a causa dell'umidità.

**UTILIZZAZIONI**

Usò originale            Pilone

Usò attuale            Pilone

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000

1) 193010

**Fotografie**

1) ALLEGATE 2) ALLEGATE 3) ALLEGATE 4) ALLEGATE

1) VISTA DEL PROSPETTO POSTERIORE (NORD-OVEST) 2) VISTA DEL PROSPETTO PRINCIPALE (SUD-EST) 3) VISTA D'INSIEME 4) PARTICOLARE DELL'INTERNO

1) RULLO11 NEG1A 2) RULLO11 NEG2A 3) RULLO11 NEG3A 4) RULLO11 NEG4A

**OSSERVAZIONI****APPROFONDIMENTI**

Tipo scheda

Motivazioni

**COMPILAZIONE**

Cognome e nome del compilatore

Qualifica

Ruolo

Data di compilazione



Forma                    A capanna

#### STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO

Buono

#### Note sullo stato di conservazione

Leggere sbrecciature nella parte bassa della zoccolatura in mattoni. Infiltrazioni per capillarità nella parete nord.

#### UTILIZZAZIONI

Uso originale            Pilone

Uso attuale             Pilone

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000

1) 193010

#### Fotografie

1) ALLEGATE 2) ALLEGATE 3) ALLEGATE

1) PROSPETTO LATERALE (EST) 2) PROSPETTO PRINCIPALE (NORD) 3) PROSPETTO LATERALE (OVEST)

1) RULLO9 NEG11A 2) RULLO9 NEG12A 3) RULLO9 NEG13A

#### OSSERVAZIONI

#### APPROFONDIMENTI

Tipo scheda

Motivazioni

#### COMPILAZIONE

Cognome e nome del compilatore

Qualifica

Ruolo

Data di compilazione



**STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO**

Mediocre

Note sullo stato di conservazione

Segni di umidità con tracce di salnitro in superficie, desquamazioni e lievi sbrecciature.

**UTILIZZAZIONI**

Uso originale Muro

Uso attuale Muro

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000

1) 193010

Fotografie

1) ALLEGATE 2) ALLEGATE 3) ALLEGATE

1) STRISCIATA DEL MURO DAL BASSO 2) PARTICOLARE DEGLI ARCHI CONTRAFFORTI E DELLA TESSITURA DELLA MURATURA 3) STRISCIATA DI MURO PARTE ALTA

1) RULLO11 NEG5A 2) RULLO11 NEG6A 3) RULLO11 NEG7A

**OSSERVAZIONI****APPROFONDIMENTI**

Tipo scheda

Motivazioni

**COMPILAZIONE**

Cognome e nome del compilatore

Qualifica

Ruolo

Data di compilazione



**STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO**

Immediato pericolo

**Note sullo stato di conservazione**

La cascina è al 50% ristrutturata. La porzione non ristrutturata versa in condizioni di immediato pericolo, il tetto è parzialmente crollato e la muratura è in stato di degrado superficiale.

**UTILIZZAZIONI**

Uso originale            Cascina

Uso attuale            Cascina

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000

1) 193050

**Fotografie**

1) ALLEGATE 2) ALLEGATE 3) ALLEGATE 4) ALLEGATE

1) VISTA GENERALE D'INSIEME PROSPETTO OVEST 2) PARTICOLARE DEI COMIGNOLI 3)

STRALCIO DI FACCIATA SUD CON INGRESSO 4) PARTICOLARE DEL PORTALE

1) RULLO10 NEG21 2) RULLO10 NEG24 3) RULLO10 NEG25 4) RULLO10 NEG26

**OSSERVAZIONI****APPROFONDIMENTI**

Tipo scheda

Motivazioni

**COMPILAZIONE**

Cognome e nome del compilatore

Qualifica

Ruolo

Data di compilazione



Forma                    A padiglione

## STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO

Cattivo

Note sullo stato di conservazione

Infiltrazioni ed esfoliazione superficiale della ringhiera arrugginita. efflorescenze e distacchi intonaco.

## UTILIZZAZIONI

Usò originale            Pilone

Usò attuale             Pilone

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000

1) 193010

Fotografie

1) ALLEGATE 2) ALLEGATE 3) ALLEGATE

1) PROSPERRO PRINCIPALE (SUD) 2) VISTA D'INSIEME 3) PARTICOLARE DELLA NICCHIA AFFRESCATA

1) RULLO9 NEG29 2) RULLO9 NEG30 3) RULLO9 NEG31

## OSSERVAZIONI

## APPROFONDIMENTI

Tipo scheda

Motivazioni

## COMPILAZIONE

Cognome e nome del compilatore

Qualifica

Ruolo

Data di compilazione



Note sullo stato di conservazione

Distacco intonaco, sbrecciatura della muratura, pitturazione sfogliata

#### UTILIZZAZIONI

Uso originale            Pilone

Uso attuale            Pilone

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000

1) 193010

Fotografie

1) Allegate 2) Allegate 3) Allegate

1) Facciata principale (lato sud) 2) Vista d'insieme 3) Particolare della nicchia con bassorilievo

1) RULLO8NEG34 2) RULLO8NEG35 3) RULLO8NEG36

#### OSSERVAZIONI

#### APPROFONDIMENTI

Tipo scheda

Motivazioni

#### COMPILAZIONE

Cognome e nome del compilatore

Qualifica

Ruolo

Data di compilazione



Forma                    A capanna

#### STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO

Mediocre

Note sullo stato di conservazione

Si notano infiltrazioni provenienti dalle grondaie e per risalita capillare, distacchi di intonaco sulle parti esterne e, lesione passante sul fianco nord.

#### UTILIZZAZIONI

Uso originale            Cappella

Uso attuale             Cappella

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000

1) 193010

Fotografie

1) ALLEGATE 2) ALLEGATE 3) ALLEGATE 4) ALLEGATE 5) ALLEGATE

1) FACCIATA PRINCIPALE (SUD-OVEST) 2) PARTICOLARE FACCIATA E TORRE CAMPANARIA 3) VISTA INTERNA DA INGRESSO VERSO ALTARE 4) PARTICOLARE DI UNA LESIONE INTERNA 5) PARTICOLARE DECORAZIONE IN COTTO DELLA MURATURA

1) RULLO10 NEG10 2) RULLO10 NEG11 3) RULLO10 NEG14 4) RULLO10 NEG15 5) RULLO10 NEG12

#### OSSERVAZIONI

#### APPROFONDIMENTI

Tipo scheda

Motivazioni

#### COMPILAZIONE

Cognome e nome del compilatore

Giovanni Chiaramello, Corrado Corradino, Marco Piovanotto.

Qualifica

Architetto, Architetto, Ingegnere.

Ruolo

Data di compilazione



Forma                    A padiglione

## STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO

Buono

### Note sullo stato di conservazione

Presenta segni di umidità quali efflorescenze e distacchi dell'intonaco in alcuni isolati punti della facciata sud-ovest, mentre sulle facciate est e nord vi sono aree in cui l'intonaco è completamente staccato a causa di infiltrazioni per capillarità.

### UTILIZZAZIONI

Uso originale            Municipio  
Uso attuale             Municipio e abitazioni

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000

1) 193010

### Fotografie

1) ALLEGATE 2) ALLEGATE 3) ALLEGATE 4) ALLEGATE 5) ALLEGATE  
1) FACCIATA SUD 2) PROSPETTO NORD 3) PARTICOLARE DEI COMIGNOLI 4) VISTA INTERNA DI UNA SALA 5) PARTICOLARE DELLO STATO DELL'INTONACO ESTERNO LATO NORD

1) RULLO10 NEG31 2) RULLO10 NEG32 3) RULLO10 NEG33 4) RULLO10 NEG34 5) RULLO10 NEG36

### OSSERVAZIONI

L'intervento di ristrutturazione ha portato alla sostituzione delle pavimentazioni ed al ripristino degli intonaci.

### APPROFONDIMENTI

Tipo scheda

Motivazioni

### COMPILAZIONE

Cognome e nome del compilatore

Giovanni Chiaramello, Corrado Corradino, Marco Piovanotto.

### Qualifica

Architetto, Architetto, Ingegnere.

### Ruolo

Data di compilazione



Forma

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO

Mediocre

Note sullo stato di conservazione

Infiltrazioni da terrapieno.

UTILIZZAZIONI

Uso originale           Magazzino seminterrato

Uso attuale            Edificio in stato di abbandono

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000

1) 193010

Fotografie

1) ALLEGATE 2) ALLEGATE 3) ALLEGATE

1) FACCIATA 2) VISTA DELL'INTERNO 3) PARTICOLARE DELLA TESSITURA MURARIA E DELLE DECORAZIONI

1) RULLO10 NEG1 2) RULLO10 NEG2 3) RULLO10 NEG3

OSSERVAZIONI

APPROFONDIMENTI

Tipo scheda

Motivazioni

COMPILAZIONE

Cognome e nome del compilatore

Giovanni Chiaramello, Corrado Corradino, Marco Piovanotto.

Qualifica

Architetto, Architetto, Ingegnere.

Ruolo

Data di compilazione



**COPERTURE**

Genere                   A tetto  
Forma                    A padiglione

**STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO**

Mediocre

Note sullo stato di conservazione

Stato di abbandono, il palco ligneo presenta flange e fessurazioni.

**UTILIZZAZIONI**

Uso originale           Teatro  
Uso attuale            Teatro

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000

1) 193010

Fotografie

1) ALLEGATE 2) ALLEGATE 3) ALLEGATE

1) FACCIATA PRINCIPALE (SUD-EST) 2) VISTA DELL'INTERNO 3) VISTA ESTERNA  
D'INSIEME

1) RULLO8 NEG31 2) RULLO8 NEG32 3) RULLO8 NEG33

**OSSERVAZIONI**

Pitture floreali sui cassettoni in C.A.

**APPROFONDIMENTI**

Tipo scheda

Motivazioni

**COMPILAZIONE**

Cognome e nome del compilatore

Giovanni Chiaramello, Corrado Corradino, Marco Piovanotto.

Qualifica

Architetto, Architetto, Ingegnere.

Ruolo

Data di compilazione



Forma                    A capanna

## STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL SITO

Mediocre

### Note sullo stato di conservazione

Si notano umidità di risalita e infiltrazioni sugli intonaci interni, i mattoni faccia a vista della muratura perimetrale degradati superficialmente, lesione pregressa nella facciata principale, distacchi di mattoni nei pilastri angolari del fronte principale e distacchi di mattone (dovuti al gelo/disgelo) sempre sul fronte principale in corrispondenza dell'ingresso.

### UTILIZZAZIONI

Uso originale            Chiesa

Uso attuale             Chiesa

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Carta per la georeferenziazione

1) CTR 1:10.000

1) 193010

### Fotografie

1) ALLEGATE 2) ALLEGATE 3) ALLEGATE 4) ALLEGATE 5) ALLEGATE

1) FACCIATA PRINCIPALE (NORD) 2) PARTICOLARE FACCIATA PRINCIPALE E CAMPANILE 3) PARTICOLARE TESSITURA DELLA MURATURA E ISCRIZIONE SU LASTRA LAPIDEA 4) PARTICOLARE ALTARE 5) VISTA DELL'INTERNO DALL'INGRESSO VERSO ALTARE

1) RULLO9 NEG32 2) RULLO9 NEG33 3) RULLO9 NEG34 4) RULLO9 NEG35 5) RULLO9 NEG36

### OSSERVAZIONI

Grondaie rifatte recentemente

### APPROFONDIMENTI

Tipo scheda

Motivazioni

### COMPILAZIONE

Cognome e nome del compilatore

Giovanni Chiaramello, Corrado Corradino, Marco Piovanotto.

### Qualifica

Architetto, Architetto, Ingegnere.

### Ruolo

Data di compilazione

## LEGENDA

<p><b>CAPO I - GENERALITA'</b></p> <p>1.1. - Applicazione del piano regolatore generale comunale</p> <p>1.2. - Validità e durata del P.R.G.C.</p> <p>1.3. - Documenti costituenti il progetto di P.R.G.C.</p>	<p>pag 2</p>
<p><b>CAPO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.</b></p> <p>2.0. - Prescrizioni geologico-tecniche</p> <p>2.1. - Modalità di attuazione del P.R.G.</p> <p>2.2. - Definizione degli interventi edilizi</p> <p>2.3. - Attività edilizia libera</p> <p>2.4. - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività</p> <p>2.5. - Interventi subordinati a permesso di costruire</p> <p>2.6. - Caratteristiche del permesso di costruire</p> <p>2.7. - Abitabilità ed usabilità delle costruzioni</p> <p>2.8. - Parametri urbanistici ed edilizi</p>	<p>pag 3</p>
<p><b>CAPO III - FASCE E DISTANZE DI RISPETTO DA STRADE</b></p> <p>3.1. - Da strade</p> <p>3.1.bis - Viabilità</p> <p>3.2. - Fascia di rispetto cimiteriale</p> <p>3.3. - Fascia di rispetto da fiumi, torrenti, canali</p> <p>3.4. - Zone a vincolo idrogeologico vigente e zone boscate</p> <p>3.5. - Fascia di rispetto metanodotto</p> <p>3.6. - Fascia di rispetto degli elettrodotti</p>	<p>pag 7</p>
<p><b>CAPO IV - AREE A STANDARDS URBANISTICI</b></p> <p>4.1.- Aree per l'istruzione destinate ad asili nido, scuole materne, elementari, media dell'obbligo ed aree destinate ad attrezzature di interesse comune quali: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi</p> <p>4.2. - Aree a parco pubblico, per il gioco, per lo sport, per il verde</p> <p>4.3. - Area a parcheggio</p> <p>4.4. - Aree per impianti di urbanizzazione indotta</p> <p>4.4.bis - Aree per impianti tecnologici</p> <p>4.5. - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi</p> <p>4.6. - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali</p>	<p>pag 10</p>
<p><b>CAPO V - BENI CULTURALI AMBIENTALI</b></p> <p>5.1. - Norme per gli insediamenti residenziali del centro storico CS1-CS2</p> <p>5.2. - Aree di Centro Abitato</p> <p>5.3. - Norme per gli insediamenti nelle aree residenziali CA01/CA33</p> <p>5.4. - Norme particolari per le aree residenziali CA/CAR</p> <p>5.5. - Caratteristiche architettoniche</p> <p>5.6. - Aree a verde privato</p> <p>5.7. - Area agricola di tutela per futuro ampliamento del Centro Abitato</p>	<p>pag 15</p>
<p><b>CAPO VI - AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI CD1 - CD11</b></p>	<p>pag 59</p>
<p><b>CAPO VII - AREE COMMERCIALI CT01 - CT07</b></p>	<p>pag 70</p>
<p><b>CAPO VIII - AREE AGRICOLE</b></p> <p>8.1. - Generalità</p>	<p>pag 75</p>
<p><b>CAPO IX - AREE PROTETTE</b></p> <p>9.1. - Area attrezzata a parco fluviale</p>	<p>pag 83</p>

9.2. - Aree di tutela ambientale

CAPO X - NORME FINALI E TRANSITORIE

pag 84

10.1. - Norme transitorie

10.2. - Requisiti di abitabilità

10.3. - Deroghe

10.4. - Permesso di costruire - Dichiarazione di inizio attività

10.5. - Difformità tra basi cartografiche e situazione reale

10.6. - Termini di validità ed efficacia convenzioni P.E.C. e P. di R. dalla adozione del PRG.

10.7. - Eliminazione barriere architettoniche

ELENCO DEGLI IMMOBILI E/O DI PARTE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALLA L.R. N° 35/95 pag 86