

**REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI**

MAGLIANO ALFIERI

P.R.G.C.

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

PROGETTO DEFINITIVO

**VARIANTE N° 7
EX ART. 17 COMMA 5
L.R. 56/77 E S.M.I.**

**OGGETTO:
NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE - MODIFICHE**

DATA GIUGNO 2014

IL SINDACO

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**

IL PROGETTISTA

IL SEGRETARIO

Le modifiche apportate al presente testo delle Norme di Attuazione sono state visualizzate nel seguente modo:

- stralcio delle norme adottate: testo precedente cancellato con linea continua (es. ~~xxx~~)
- modifiche del nuovo testo: scrittura in grassetto corsivo (es. **xxx**)
- modifiche apportate con precedenti varianti parziali: scrittura in corsivo (es. xxx).

Gli articoli che sono stati modificati sono i seguenti:

- capo 4°: art. 4.7
- capo 5° : artt. 5.2 e 5.4
- capo 7°: art. 7.1

INDICE

CAPO 1°- GENERALITA'

- 1.1. Applicazione del Piano Regolatore Generale Comunale
- 1.2. Validità e durata del P.R.G.C.
- 1.3. Documenti costituenti il progetto di P.R.G.C.

CAPO 2°- ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

- 2.0. Prescrizioni geologico-tecniche
- 2.1. Modalità di attuazione del P.R.G.C.
- 2.2. Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C.
- 2.3. Intervento edilizio diretto
- 2.4. Opere soggette alla denuncia di inizio attività
- 2.5. Concessioni ed autorizzazioni
- 2.6. Condizioni per il rilascio di concessioni
- 2.7. Abitabilità ed usabilità delle costruzioni
- 2.8. Parametri urbanistici ed edilizi
- 2.9.1. Superficie territoriale ($St=mq.$)
- 2.9.2. Superficie fondiaria ($Sf=mq.$)
- 2.9.3. Indice di fabbricabilità territoriale ($It=mc./mq.$)
- 2.9.4. Indice di fabbricabilità fondiario ($If=mc./mq.$)
- 2.9.5. Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria ($Sp=mq.$)
- 2.9.6. Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria ($Ss=mq.$)
- 2.9.7. Superficie destinata ad opere di urbanizzazione indotta ($Si=mq.$)
- 2.9.8. Superficie utile ($Su=mq.$)
- 2.9.9. Superficie coperta ($Sc=mq.$)
- 2.9.10. Rapporto di copertura ($Q=mq/mq$)
- 2.9.11. Volume ($V=mc.$)
- 2.9.12. Altezza massima ($H=ml.$)
- 2.9.13. Distacchi dai confini

CAPO 3°- FASCE E DISTANZE DI RISPETTO DA STRADE

- 3.1. Fasce e distanze di rispetto da strade
- 3.2. Viabilità
- 3.3. Fascia di rispetto cimiteriale
- 3.4. Distanza di rispetto da fiumi, torrenti, laghi e canali
- 3.5. Zone a vincolo idrogeologico e zone boscate
- 3.6. Fascia di rispetto metanodotto
- 3.7. Fascia di rispetto degli elettrodotti
- 3.8. Disposizioni per installazione di impianti per tele-radio comunicazioni

CAPO 4°- AREE A STANDARDS URBANISTICI

- 4.1. Aree per l'istruzione destinate ad asili nido, scuole materne, elementari, media dell'obbligo ed Aree destinate ad attrezzature di interesse comune
- 4.2. Aree a parco pubblico per il gioco, per lo sport, per il verde
- 4.3. Area a parcheggio
- 4.4. Aree per impianti di urbanizzazione indotta
- 4.5. Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi
- 4.6. Aree per impianti tecnologici
- 4.7. Aree per attrezzature e strutture per anziani, socio assistenziali e di interesse generale private o pubbliche (ASS1-ASS2-ASS3)

CAPO 5°- AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
 NUCLEO STORICO - CENTRO ABITATO

- 5.1. Aree a destinazione residenziale (Nucleo Storico - Centro Abitato)
- 5.2. Operatività entro il Nucleo Storico
- 5.3. Caratteristiche edificatorie
- 5.4. Norme per gli insediamenti nelle aree residenziali CA01 / CA35
- 5.5. Norme particolari per le aree residenziali CA01 / CA35
- 5.6. Caratteristiche architettoniche
- 5.7. Area di tutela per futuro ampliamento del Centro Abitato

CAPO 6°- AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI - CD

- 6.1. Generalità
- 6.2. Caratteristiche architettoniche

CAPO 7°- AREE AGRICOLE

- 7.1. Generalità

CAPO 8°- NUCLEI FRAZIONALI RURALI

- 8.1. Generalità

CAPO 9°- ATTIVITA' ESTRATTIVE

CAPO 10°- NORME FINALI E TRANSITORIE

- 10.1. Norme transitorie
- 10.2. Requisiti di abitabilità
- 10.3. Dergoghe
- 10.4. Domanda di concessione

CAPO 4° AREE A STANDARDS URBANISTICI

4.7. - Aree per attrezzature e strutture per anziani, socio assistenziali e di interesse generale private o pubbliche (ASS1-ASS2-ASS3)

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

- rapporto di copertura	50%
- per la sola area ASS1	60%
- indice di fabbricabilità	3,50 mc./mq.
- numero piani fuori terra	2 o esistente
- distanza dai confini	5,00 mt. o a confine
- distanza da fabbricati latitanti	10,00 mt.
- distanza dai fili stradali	6,00 mt.
- altezza massima	8,00 mt. o esistente
- area a parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.

I bassi fabbricati devono rispettare la distanza di mt. 4,00 da altri fabbricati e questa distanza deve essere riferita al filo di fabbricazione delle costruzioni esistenti.

~~Nelle aree~~ **Nell'area** ASS1 ~~e ASS2 ubicate~~ **ubicata** all'interno della perimetrazione del Centro Storico gli interventi edilizi devono rispettare le caratteristiche edificatorie del Centro Storico (art. 5.3 punto e) e seguenti).

Ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e sm.i. il rilascio di concessioni edilizie ~~nelle aree~~ **nell'area** ASS1 ~~e ASS2~~ è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali –Servizio distaccato di Cuneo-.

CAPO 5°
AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
(NUCLEO STORICO - CENTRO ABITATO)

5.2.- Norme per gli insediamenti residenziali del Centro Storico

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 del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente definito a sensi della Circolare Regionale n5/SG/URB del 27 Aprile 1984.

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

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 sono stati definiti con apposita simbologia gli interventi fattibili su immobili esistenti classificandoli come segue:

1)Edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/39 Interventi di manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo da effettuarsi previo preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti del Piemonte.

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

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

4)Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B) di cui alla circolare n5/SG/URB del 27/04/1984 nel rispetto dei fili stradali esistenti.

Sono permessi ampliamenti delle abitazioni esistenti in misura non superiore al 20% della superficie residenziale esistente, tali ampliamenti possono avvenire anche al di fuori della sagoma esistente purchè con inserimento ambientale non deturpante e non verso strade o spazi pubblici.

Questi ampliamenti non sono ammessi nel caso di recupero di rustici a meno che il rustico da recuperare abbia superficie inferiore al 20% di quanto preesistente.

In questo caso l'ampliamento può essere effettuato fino alla concorrenza del 20%.

5) Interventi di demolizione e ricostruzione (sostituzione)

Per sostituzione edilizia si intendono gli interventi di demolizione con conseguente costruzione di nuovo fabbricato la cui realizzazione è subordinata al rilascio di un'unica concessione, riguardante singoli lotti, senza modificazione degli isolati, della rete stradale e del tessuto urbanistico complessivo.

Tali interventi devono osservare i seguenti parametri dimensionali:

Superficie coperta: pari a quella esistente

Altezza: pari a quella dell'edificio esistente con possibilità di modesta sopraelevazione solo per adeguamento delle altezze interne dei locali ai minimi previsti dalle vigenti leggi e comunque entro il limite di escursione di mt.1,00 (uno) di altezza del fabbricato.

6) Tettoie, bassi fabbricati: unico intervento ammesso è la demolizione.

7) il fabbricato indicato in cartografia con la lettera "x", ricompreso nell'area di centro storico, potrà essere ricostruito recuperando la volumetria catastale originaria pari a

1.272 mc ai fini residenziali da realizzarsi nel rispetto delle sagome e delle altezze originarie. Devono essere rispettate le caratteristiche architettoniche proprie del centro storico. Sono consentiti lievi spostamenti della sagoma da concordarsi con l'Ufficio tecnico comunale al fine di permettere l'allargamento della strada comunale Montaretta. Non sono consentiti nuovi accessi dalla strada provinciale e l'edificazione dovrà osservare una fascia di rispetto dal confine stradale della SP172 di 10 mt. Nell'ambito dell'intervento dovranno essere migliorate le condizioni di visibilità della strada provinciale con le intersezioni dei due rami di Via Cadorna; dovrà comunque essere salvaguardato il pilone votivo presente all'interno dell'area e locato nei pressi dell'intersezione tra Via Cadorna e la Strada Provinciale.

- Entro la perimetrazione del Nucleo Storico è ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenza dei rustici, portici, fienili e sottotetti (questi ultimi esistenti alla data del 12/08/98). Ogni intervento deve avvenire nel rispetto alle caratteristiche edificatorie di cui al successivo articolo 5.3.

Ambiti soggetti a Piano di Recupero.

In essi sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e/o di sostituzione che può comportare anche una diversa impronta dei fabbricati in ragione della demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria e fatti salvi i fili stradali esistenti.

Comunque in tutto il Centro Storico 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, ma senza modifica dei singoli tipi di intervento individuati.

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..

5.4. - Norme per gli insediamenti nelle aree residenziali CA01 / CA35

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

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

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

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA04 completamento	48.076 46.547	39.898 38.369	18.100		2.288 1.523	25 17

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

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

PARAMETRI ED INDICI

- Indice di edificabilità fondiaria 0,5 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 confine
- 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: Singola Concessione

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA06 completamento	28.740 27.908	26.480 25.648	12.950		2.938 2.438	32 23

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

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

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 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- 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: Singola Concessione

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA10 completamento	9.695 10.151	9.695 10.151	5.000		817 1.091	10 13

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

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

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 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- 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: Singola Concessione

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA12 completamento	11.470 12.035	11.470 12.035	4.902		1.980 2.319	22 26

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

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

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 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- 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: Singola Concessione

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA27 P.E.C. espansione	7.770	6.900	=	=	5.520	61

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

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

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 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- Distanza da fabbricati latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 30 % superficie lotto
- Modalità di intervento: ~~Obbligo di Piano Esecutivo~~ **Permesso di Costruire**
Convenzionato ~~esteso all'intero ambito~~

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree pubbliche da destinarsi a verde e parcheggio pubblico nel rispetto di uno standards parziale di 15 mq./ab. così suddiviso:

- per verde pubblico 12,5 mq./ab.
- per parcheggio pubblico 2,5 mq./ab.

considerando n° 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale

Tipologia di intervento: edifici uni o bifamiliari.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA28 satura	7.100 7.985	7.100 7.985	5.800		0,00 708	= 8

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

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

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 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- 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: Singola Concessione

Prescrizioni particolari:

Per le nuove costruzioni dei lotti liberi a confine con l'area produttiva esistente CD.04 è fatto obbligo di realizzare a spese del proponente una quinta verde di separazione tra le due destinazioni d'uso (quinta alberata con specie autoctone). Nella progettazione si dovrà garantire un adeguato posizionamento dei fabbricati con riduzione al minimo delle pareti finestrate sui lati verso le attività produttive.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA29 completamento	7.020	5.900 7.020	3.800		920 1.816	10 20

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

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

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 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da strada statale 10,00 mt.
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- 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: Singola Concessione

E' vietato costruire nuovi accessi alla strada statale n° 231.

AREA NORMATIVA	Superf. territ. mq.	Superf. fond. mq.	Volum. esist. mc.	Abitanti resid. n°	Volum. prevista mc.	Ab. previsti n°
CA31 CORNALE satura	32.380 32.801	27.300 27.721	30.600		0,00 337	= 4

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

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II^a : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini da effettuarsi propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa.

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 35 %
- Distanza da strade 6,00 mt. o a cortina
- Distanza da confini 5,00 mt. o a confine
- 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: Singola Concessione

Prescrizioni particolari:

Per le nuove costruzioni dei lotti liberi a confine con l'area produttiva esistente CD.04 è fatto obbligo di realizzare a spese del proponente una quinta verde di separazione tra le due destinazioni d'uso (quinta alberata con specie autoctone). Nella progettazione si dovrà garantire un adeguato posizionamento dei fabbricati con riduzione al minimo delle pareti finestrate sui lati verso le attività produttive.

CAPO 7° AREE AGRICOLE

7.1. - Generalità

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni geologico-tecniche di cui al Capo 2° art. 2.0. delle presenti Norme di Attuazione.

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; interventi su impianti produttivi esistenti.
- F) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole con esclusione dei capannoni;
- G) ampliamento di edifici di civile abitazione esistenti alla data di adozione del P.R.G.C.;
- 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. 23/03/95 n° 38.
- M) Edificio contrassegnato con *
- N) Area di interesse archeologico.
- O) *Edificio contrassegnato con la lettera z.*
- P) Area contrassegnata con la lettera Y.**

Operatività

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

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

- 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.

Le nuove residenze rurali potranno essere edificate all'interno o a margine del Centro Aziendale esistente o entro la perimetrazione di Nucleo frazionale rurale.

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

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

- a)agli imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi 09/05/1975 n°153 e 10/05/1976 n° 352 anche quali soci di cooperative ai sensi della Circolare P.G.R. 13/7/98 n° 10/AGA punto B) la qualifica è accertata dalla Commissione Consultiva Comunale;
- 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 e della lettera m) dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., 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.

Le concessioni per attrezzature agricole per il ricovero, la trasformazione e l'utilizzo dei prodotti del fondo possono essere rilasciate anche ai proprietari del fondo o a che 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 26/4/93 e s.m.i.. Le distanze minime da osservarsi stabilite nei decreti di cui sopra sono da misurarsi a partire dal confine stradale.

- distanza da canali di irrigazione consortili vedi norme geologico-tecniche
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt. o a cortina
- distanza per allevamenti e per concimaie con interposto filtro verde di alberi ad alto fusto:
 - dal perimetro del Centro Abitato
 - .allevamenti di suini e animali di piccola taglia 200,00 mt.
 - .allevamenti di bovini, ovini, altri 100,00 mt.
 - dalla casa del conduttore 20,00 mt.
 - da edifici uso residenza 20,00 mt.

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

E) Costruzione di impianti commerciali e produttivi *di azienda agricola con sede legale o terreni in proprietà siti per l'80% delle loro estensioni in Magliano Alfieri* 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.

Interventi su impianti produttivi esistenti legati alla trasformazione di prodotti agricoli.

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

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

- rapporto di copertura 30 % del lotto
- superficie massima ammessa per ogni intervento:
 - per fondi singoli 1.000 mq.
 - per cooperative o associati 1.000 mq.

- numero dei piani fuori terra max 2
- per associati e cooperative è ammessa per ogni intervento la costruzione di una sola unità abitativa per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta mq.120,00).
Interventi su impianti produttivi esistenti legati alla trasformazione di prodotti agricoli:
gli interventi sugli impianti produttivi esistenti purchè non nocivi e molesti saranno condizionati alle seguenti norme particolari fatte salve le norme generali:
- rapporto di copertura 20 % del lotto con massimo di superficie coperta ammessa per ogni azienda di mq.200 totali
- numero dei piani fuori terra 2
- altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) 7,50 mt.

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

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

La trasformazione della destinazione d'uso ammessa è:

- residenza civile con un max. di n° 2 unità
- attività turistico-ricettiva limitatamente ai ristoranti tipici di modeste dimensioni
- servizi collegati ad attività sportive a raso di uso familiare.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, trasformazione in residenza 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 di edifici di civile abitazione esistenti alla data di adozione del P.R.G.C.

Tali edifici, fatta salva la normativa generale per le aree agricole in ordine a distanze, altezze, ecc., possono essere ampliati del 40% della superficie utile residenziale esistente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale Comunale fruendo dei volumi edilizi esistenti a destinazione non abitativa; qualora non esistano tali volumi possono essere consentiti ampliamenti in misura non superiore al 20% del volume complessivo del fabbricato esistente. In ogni caso non è ammesso un incremento del numero di alloggi.

H) Costruzione di piccoli locali per ricovero attrezzature agricole.

E' ammessa la costruzione di tali edifici *alle seguenti condizioni:*

- Per aree in proprietà inferiori a 1.500 mq non è ammessa la costruzione di chiabotti agricoli
- Per aree di dimensioni comprese tra 1.500 mq e 2.000 mq è concessa l'edificazione di un chiabotto agricolo della superficie di mq 10,00 ed altezza massima mt 2,50
- Per aree di dimensioni comprese tra 2.000 mq e 4.000 mq è concessa l'edificazione di un chiabotto agricolo della superficie di mq 16,00 ed altezza massima mt 2,50
- Per aree di dimensioni superiori ai 4.000 mq è concessa l'edificazione di un chiabotto agricolo della superficie di mq 25,00 ed altezza massima mt 2,50.

- 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.

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

- L) Riutilizzo da parte del proprietario dell'azienda agricola di edifici rurali da destinarsi ad agriturismo

E' ammesso il riutilizzo degli edifici di cui sopra previo parere favorevole della Commissione Comunale per l'agricoltura e nel rispetto:

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

- M) Edificio contrassegnato con *

Questo edificio sito in adiacenza alla strada statale potrà essere oggetto di ristrutturazione di tipo B nel rispetto della posizione planimetrica e della volumetria esistente.

Il fabbricato ricostruito dovrà mantenere la tipologia a "stecca" tipica delle case rurali esistenti lungo la S.S. 231; in esso potranno essere realizzate al massimo n° 3 unità residenziali.

- N) In subordine a tutti gli interventi di nuovo impianto previsti nell'ambito identificato cartograficamente ed ubicato lungo la S.S. 231, attese le eventuali caratteristiche archeologiche della zona, è prescritto il parere della Soprintendenza ai Beni Archeologici del Piemonte.

- O) Edificio contrassegnato con la lettera z

Questo edificio sito in adiacenza alla strada statale potrà essere oggetto di cambio di destinazione d'uso in attività turistico ricettiva limitatamente alla destinazione a bar, ristorante . Sul fabbricato si potrà intervenire esclusivamente con opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia con esclusione di qualsiasi ampliamento anche a carattere temporaneo.

L'accessibilità dalla strada statale dovrà essere garantita da un passaggio carraio della larghezza minima di mt 10 preventivamente autorizzato dall'ente proprietario della strada su questa autorizzazione deve essere specificato l'uso cui il fabbricato sarà destinato.

La chiusura del passo carraio a delimitazione della proprietà dovrà essere ubicata ad una distanza dalla carreggiata (riga bianca) sufficiente a consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo impegnato sia nella manovra di ingresso che di uscita. La distanza minima stabilita è comunque di mt 5,00 ed i manufatti avranno sempre apertura verso l'interno della proprietà.

Considerata la particolare conformazione planimetrica dei luoghi e l'andamento della strada, al fine di tutelare la sicurezza della circolazione, si prescrive che l'accesso venga utilizzato limitatamente alla sola manovra di entrata ed uscita a destra; pertanto dovrà essere concordata con l'ANAS la apposizione dei relativi segnali verticali ed orizzontali.

Modalità di intervento

L'intervento è subordinato alla stipula di una Convenzione o di un Atto di Impegno Unilaterale del richiedente, che disciplini tempi, ubicazione e modalità esecutive delle aree da destinare a

parcheggi pubblici e di uso pubblico da realizzarsi all'interno dell'ambito pertinenziale al fabbricato, essi dovranno in ogni caso occupare una superficie minima di 500 mq.

P) area contrassegnata con la lettera Y.

In cartografia è indicata con la lettera Y un'area produttiva speciale sede di un'attività di produzione compost e concimi per agricoltura prodotti smaltendo rifiuti speciali non pericolosi. Tale attività è autorizzata con Delibera di Giunta provinciale n.45 del 12/02/2008 e poi modificata con determinazione del Responsabile del servizio di Supporto o del Centro di Costo (Area Funzionale del Territorio – Settore Tutela Ambiente) della Provincia di Cuneo n. 764 del 10/11/2008.

In tale area è ammessa esclusivamente la raccolta, lo stoccaggio, la lavorazione e la prima trasformazione di fanghi trattati dei depuratori e sfalci erbacei mentre è esclusa la raccolta, lo stoccaggio e qualsiasi lavorazione di materiali nocivi, pericolosi e/o inquinanti.

Interventi ammessi

- **Manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti**

Interventi non ammessi

- **Sono escluse le residenze**
- **È escluso il cambio di destinazione d'uso dell'area, anche parziale. L'area non è assimilabile alle aree di tipo industriale - artigianale – commerciale presenti nel Comune di Magliano Alfieri**
- **L'ampliamento dell'attività attualmente insediata.**
- **L'eliminazione della barriera verde attualmente esistente lungo il perimetro del lotto a confine con la strada comunale.**

Prescrizioni speciali

- **Dovranno essere rispettate le specifiche dell'allegato alla Determinazione del responsabile provinciale n. 764 del 10/11/2006 per quanto concerne la tipologia di rifiuto trattabile, il CER di riferimento, il quantitativo trattabile, la capacità, il tempo e la modalità di stoccaggio e l'area dove avviene lo stesso.**
- **Le emissioni di rumore prodotte dalle attività insediate nell'area devono rimanere all'interno della classe III, limitando alle ore diurne la lavorazione. Sono vietate le lavorazioni rumorose nelle ore notturne e/o nei giorni festivi.**

**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 la campionatura ammissibile sulla base di uno studio unitario del colore esteso a tutta l'area agricola.