

**REGIONE PIEMONTE  
COMUNE DI**

# **MAGLIANO ALFIERI**

## **P.R.G.C.**

**-PIANO REGOLATORE  
GENERALE COMUNALE**

**OGGETTO:  
NORME DI ATTUAZIONE  
(CON MODIFICHE IN GRASSETTO ARTT. 17)**

**DATA AGOSTO 2014**

**IL SINDACO**

**IL PROGETTISTA**

**IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO**

**IL SEGRETARIO**

## 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. Deroghe
- 10.4. Domanda di concessione

## CAPO 1° GENERALITA'

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

Ai sensi della Legge 17/08/1942 n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni, ai sensi dell'art. 19 della Legge Regionale 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni i Comuni sono tenuti 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 di P.R.G.C.

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

- Relazione illustrativa
- Elaborati di ricerca
 

|   |              |
|---|--------------|
| tav. A) uso del suolo                           | scala 1:5000 |
| tav. B) servizi acquedotto                      | scala 1:2000 |
| tav. C) servizi fognatura                       | scala 1:2000 |
| tav. D) servizi metano                          | scala 1:2000 |
| tav. E) stato di conservazione dei fabbricati   | scala 1:1000 |
| tav. F) destinazione fabbricati-piano terreno   | scala 1:2000 |
| tav. G) destinazione fabbricati-piani superiori | scala 1:2000 |
- Progetto preliminare - Osservazioni
- Tavole di Piano:
  - Tav. 1) Inquadramento territoriale in scala 1:25000 esteso al territorio Comunale e alla fascia marginale dei Comuni contermini
  - Tav. 2) Progetto di Piano in scala 1:5000
  - Tav. 3) Progetto di Piano in scala 1:2000
  - Tav. 4) Progetto di Piano in scala 1:2000
  - Tav. 5) Progetto di Piano Centro Storico in scala 1:1000
- Norme di Attuazione
- Relazione geologico-tecnica generale suddivisa in:
  - . parte I<sup>a</sup> Relazione geologico tecnica generale allegati:
    - Tav. 1 Carta geolitologica
    - Tav. 2 Carta geomorfologica dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore
    - Tav. 3 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
  - . parte II<sup>a</sup> : indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica.

## CAPO 2° ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

### 2.0.- Prescrizioni geologico-tecniche

Il territorio Comunale di Magliano Alfieri risulta classificato in accordo alla zonizzazione proposta dalla Circolare P.G.R. n. 7/LAP-1996. Si richiamano le prescrizioni contenute nella Relazione Geologico Tecnica, sia della Parte I Generale che della Parte II sulle singole aree.

Le classi di edificabilità sono:

- Classe I:

"Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi, sia pubblici che privati, sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988".

Pertanto, quale norma generale per tutti gli interventi edificatori ricadenti nella presente classe, il Progettista dovrà ottemperare a quanto previsto dal D.M. 11.03.1988.

- Classe II:

"Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme d'attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante".

Trattasi di terreni edificabili solo a seguito di rigorosi accertamenti geognostici, con verifiche locali di profondità, giacitura e stato di conservazione del substrato roccioso, con prescrizione delle eventuali opere di sistemazione idrogeologica e di contenimento ed individuazione delle più opportune tipologie di fondazione.

Nelle aree urbane ed extraurbane individuate dal P.R.G.C. in Classe II, sia di collina che di pianura, sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistinguono questa classe.

Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con l'eventuale potenziale situazione di rischio, con indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una Relazione geologico-tecnica, comprendente l'analisi geomorfologica dell'intorno significativo, nonché geotecnica dei litotipi costituenti il versante o la base di fondazione dell'opera. La Relazione geologico-tecnica dovrà fare esplicito riferimento al D.M. 11.03.1988.

Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità, giacitura e stato di conservazione del substrato di fondazione. Ogni nuova opera d'arte impegnativa (es. P.E.C., edifici pubblici, ecc...) dovrà essere preceduta da adeguate ed approfondite verifiche ed analisi.

Relativamente alle aree di nuova trasformazione urbanistica previste nel progetto di P.R.G.C. si fa richiamo, per quanto riguarda le prescrizioni geologico-tecniche, alle singole schede contenute nella Relazione geologico-tecnica; anche l'utilizzazione delle eventuali aree per servizi pubblici ricadenti nelle zone di Classe III e la realizzazione in sito di eventuali aree o strutture è da intendersi in ogni caso subordinata alle necessarie verifiche e limitata a quanto compatibile con la situazione di rischio rilevata.

- Planimetria di dettaglio dell'area d'intervento estesa ad un intorno significativo, in scala adeguata a curve di livello.
- Inquadramento geologico e geomorfologico, attraverso elaborati cartografici e descrittivi.
- Indagini geotecniche che consentono di definire, attraverso la determinazione delle caratteristiche meccaniche dei terreni, la scelta di adeguate tipologie di fondazione.

- Tali indagini devono essere articolate come segue:
  - raccolta dei dati esistenti, precisazioni della fonte di provenienza, cartografia con l'ubicazione dei punti d'indagine;
  - piano delle indagini che giustifichi le scelte delle metodologie e della distribuzione dei punti d'indagine e attraverso il quale vengono motivamente individuate le indagini da svolgere; devono pertanto essere effettuate le indagini sufficienti a descrivere le caratteristiche meccaniche del volume di terreno interessato direttamente e indirettamente dalle opere in progetto;
  - elaborati originali relativi a prove in sito e in laboratorio, descrizione dei metodi d'indagine;
  - relazione illustrativa e conclusioni.
- Per interventi su pendio, valutazioni e verifiche di stabilità, secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988.
- Progetto di massima di eventuali interventi di bonifica, di sistemazione, di consolidamento, ecc..
- Per quanto riguarda gli interventi ricadenti lungo i corsi d'acqua, dovranno essere considerate le caratteristiche idrologiche e idrauliche dell'asta fluviale o torrentizia; le strutture dovranno essere progettate tenendo conto della pendenza evolutiva del corso d'acqua. Le nuove opere di attraversamento stradale devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino del Fiume Po (deliberazione del Comitato Istituzionale n. 9 del 10.05.95: P.S. 45, Norme di Attuazione - 7.9.2.4. "Norme per gli attraversamento interferenti con la rete idrografica").
- Per interventi ricadenti in pianura dovrà sempre essere verificata la soggiacenza della falda idrica rispetto ai piani di fondazione.
- Gli elaborati e le indagini dovranno essere firmati, ciascuno per le proprie competenze, da esperti in materia geologica, geotecnica e geotecnico-strutturale (interazione struttura-terreno).

- Classe III-A

"Porzioni del territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici e idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili, aree alluvionabili di acque di esondazione ad elevata energia)".

In tali aree sono ammesse le pratiche agricole, le sistemazioni superficiali finalizzate alla rinaturalizzazione e alla costituzione e fruizione di parchi naturalistici, gli interventi di ripristino e di formazione di opere di difesa idraulica, di consolidamento dei versanti e di sistemazione ambientale.

Sui fabbricati eventualmente esistenti in tali aree si ritengono ammissibili, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativi;
- realizzazione di eventuali ampliamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti;
- adeguamenti igienico-funzionali come, per esempio, la realizzazione di una nuova camera, il recupero di modesti locali, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc..., escludendo invece la realizzazione di nuove unità abitative.

In tutti questi casi le ristrutturazioni e gli ampliamenti rurali/civili, nonché le nuove edificazioni a carattere esclusivamente agricolo/rurale, sono condizionate all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica, comprensivi di indagini geologiche, geotecniche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE-1989 e dal D.M. 11.03.88, mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prevedere e prescrivere gli accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Per quanto riguarda i contenuti della Relazione geologico-tecnica valgono, in generale, le indicazioni formulate per la Classe II ed elencate nel precedente paragrafo.

#### - Classe III-B

"Porzioni del territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre, in ogni caso, interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico o privato a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico".

Si sottolinea che la Classe III-B si identifica in quanto edificata ed i necessari interventi di riassetto e difesa del patrimonio esistente non possono essere risolti, come per la Classe II, attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, ma devono essere affrontati mediante interventi di riassetto territoriale pubblico o privato.

Si precisa, inoltre, che la realizzazione di piani di riassetto non può consentire la declassazione da Classe III-B a Classe II delle aree interessate, in quanto tali riassetti necessiteranno, nel tempo, di interventi di controllo e manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere stesse.

Entro questa classe sono sempre ammessi:

- gli interventi di ripristino, di formazione di opere di difesa idraulica, di consolidamento dei versanti, delle opere e manufatti e di sistemazione ambientale.

Sui fabbricati si ritengono ammissibili i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- realizzazione di eventuali ampliamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltrechè gli adeguamenti igienico-funzionali, come, per esempio, la realizzazione di una nuova camera, il recupero di modesti locali, pertinenze quali box, ricovero attrezzi, ecc..., escludendo invece la realizzazione di nuove unità abitative;
- cambi di destinazione d'uso che comportino modesti interventi e non implicino un aumento del grado di rischio.

In tutti questi casi le ristrutturazioni, gli ampliamenti rurali/civili e di cambi di destinazione, sono condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica, comprensivi di indagini geologiche, geotecniche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE-1989 e dal D.M. 11.03.88, mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e dei fattori di pericolosità.

Per quanto riguarda i contenuti della Relazione geologico-tecnica valgono, in generale, le indicazioni formulate per la Classe II.

#### - Classe III-C

"Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla Legge n. 445/08".

Si precisa, inoltre, che eventuali edifici non più esistenti, ma tuttora individuati nelle planimetrie catastali, ricadenti in aree di Classe III-A, non potranno essere ricostruiti.

Con successiva Variante al P.R.G.C. gli elaborati (Tavole e Norme di Attuazione) saranno adeguati ai contenuti del vigente P.S.F.F. e della successiva Variante P.S.F.F. allorquando approvata.

In attesa di ciò dovranno essere rispettate le Norme del vigente P.S.F.F. e la salvaguardia del Progetto di Variante P.S.F.F. in corso di approvazione.

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

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti od ammessi dal P.R.G.C. nonché dalle loro destinazioni d'uso, sono subordinati al rilascio di

concessione od autorizzazione Comunale, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione.

Ai sensi della Legge 28/01/1977 n° 10, della Legge 05/12/1977 n°56, della Legge 20/05/1980 n° 50, l'attuazione del Piano Regolatore Generale avviene sulla base delle seguenti modalità:

- strumenti urbanistici esecutivi;
- interventi edilizi diretti.

## 2.2.- Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C.

-PIANI PARTICOLAREGGIATI, artt. 38 - 39 - 40 della L.R. 56/77 e succ. modif. e integr. - (P.P.)

-PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE, di cui alla Legge 18/4/1962 n° 167, art. 41 della L.R. 56/77 e succ. modif. ed integr. - (P.E.E.P.)

-PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI, art. 43 della L.R. 56/77 e succ. modif. ed integr. - (P.E.C.)

-PIANI DI RECUPERO del patrimonio edilizio esistente di cui alla Legge 5/8/78 n° 457 ed art. 41 bis L.R. 56/77 e succ. modif. ed integr. - (P.R.).

## 2.3.- Intervento edilizio diretto

Si definisce intervento edilizio diretto ogni attività edificatoria sui singoli lotti od immobili subordinato al rilascio della Concessione e/o autorizzazione edilizia secondo i disposti della Legge del 17/8/1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della Legge 28/01/1977 n° 10, della Legge 05/08/1978 n° 457, della Legge 28/02/1985 n° 47, della L.R. n° 56 del 05/12/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

E' da intendersi intervento edilizio diretto la concessione convenzionata prevista al comma 5 dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i..

## 2.4. - Opere soggette alla denuncia di inizio attività

Gli specifici interventi previsti dalle vigenti leggi se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati od approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi 01/06/39 n° 1089, 29/06/39 n° 1497, dal decreto legge 27/06/85 n° 312 convertito con modificazioni dalla legge 08/08/85 n° 431 e dalla legge 06/12/91 n°394 sono subordinati alla denuncia di inizio dell'attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della legge 07/08/90 n°241 come modificato dall'art. 2 comma 10 della legge 24/012/93 n°537 e s.m.i..

## 2.5.- Concessioni ed autorizzazioni

Si richiamano i disposti di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i.:

Art. 48:Disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili, modifica delle destinazioni d'uso e utilizzazione delle risorse naturali;

Art. 49:Caratteristiche e validità della concessione;

Art. 56:Interventi soggetti ad autorizzazione della Legge Regionale n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni che si intendono integralmente riportati.

## 2.6.- Condizioni per il rilascio di concessioni

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 49 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni è fatto obbligo attenersi alla normativa indicata negli elaborati di indagine geologico-tecnica allegati alla presente e che ne fanno parte integrante.

## 2.7.- Abitabilità ed usabilità delle costruzioni

Si richiamano i disposti dell'art. 57 della L.R. 56/77 e s.m.i.; dell'art. 52 della legge 47/85 e del D.P.R. 425/94.

## 2.8.- Parametri urbanistici ed edilizi

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

### 2.9.1. - Superficie territoriale ( $S_t = \text{mq.}$ )

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

### 2.9.2. - Superficie fondiaria ( $S_f = \text{mq.}$ )

La superficie fondiaria, intesa come afferente a un determinato intervento insediativo, è la superficie della porzione di territorio che, ai sensi delle prescrizioni dello strumento urbanistico, è suscettibile di impiego edificatorio da parte dell'operatore avente titolo. In particolare viene definita come area catastale di proprietà al netto delle aree per infrastrutture o a spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G.C. o in sede di S.A..

### 2.9.3. - Indice di fabbricabilità territoriale ( $I_t = \text{mc./mq.}$ )

Si definisce indice di fabbricabilità territoriale il volume massimo, espresso in mc., costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

### 2.9.4. - Indice di fabbricabilità fondiario ( $I_f = \text{mc./mq.}$ )

Si definisce indice di fabbricabilità fondiario il volume massimo espresso in mc., costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

### 2.9.5. -Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria ( $S_p = \text{mq.}$ )

Si definisce superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria quella comprendente le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria secondo i disposti dell'art. 51 della Legge Regionale 05/12/1977 n° 56:

- aree per il sistema viario pedonale e veicolare,
- aree di sosta e parcheggio a livello di quartiere,
- aree per la sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e per le attrezzature per il traffico,
- aree per le opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica,

- rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi,
- aree per gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica e le canalizzazioni per gas e telefono,
- spazi attrezzati a verde pubblico attrezzato di quartiere,
- aree per reti ed impianti di pubblica illuminazione.

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

Si definisce superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria quella comprendente aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria secondo i disposti dell'art. 51 della Legge Regionale 5/12/1977 n° 56:

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

#### 2.9.7. -Superficie destinata ad opere di urbanizzazione indotta ( $S_i=mq.$ )

Si definisce superficie destinata ad opere di urbanizzazione indotta quella comprendente le aree per opere non strettamente al servizio di insediamenti residenziali, secondo i disposti dell'art. 51 della legge 05/12/1977 n°56:

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

Le aree di cui sopra ed ai precedenti articoli 2.9.5. - 2.9.6. sono soggette ad esproprio secondo i disposti della Legge 22/10/1971 n° 865.

#### 2.9.8. - Superficie utile ( $S_u=mq.$ )

E' la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, porticati aperti, gli armadi a muro, i sottoscala di scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili, gli eventuali spazi comuni, le superfici destinate ad autorimesse, deposito, impianti. Per edifici a destinazione agricola sono altresì da escludersi le costruzioni accessorie alla conduzione dei fondi ed all'allevamento.

#### 2.9.9.- Superficie coperta ( $S_c=mq.$ )

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

#### 2.9.10. - Rapporto di copertura ( $Q=mq./mq.$ )

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

### 2.9.11. - Volume ( $V=mc.$ )

Si definisce volume di una costruzione il solido geometrico emergente dal terreno. Tale volume è dato dal prodotto della superficie coperta (definita al precedente punto 2.10.9.) per l'altezza del piano medio del terreno circostante all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile nel caso in cui l'imposta minima del tetto sia posta a quota  $\leq 50$  cm. rispetto all'estradosso del solaio a copertura dell'ultimo piano abitabile. Nel caso in cui l'imposta del tetto ecceda tale misura l'altezza media si misura dal piano medio del terreno circostante all'imposta del tetto.

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

Nelle zone definite esondabili nella relazione geologico-tecnica - parte II "indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica", vista la non ammissibilità di costruzione di locali seminterrati, non rientra nel computo del volume massimo assentibile la volumetria derivante da locali a piano terreno non destinati ad usi abitativi, produttivi, commerciali od uffici aventi altezza utile netta inferiore a mt. 2,50.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non abitabili, i balconi, i porticati aperti, i terrazzi coperti aperti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

In caso di copertura con tetti a falde inclinate con destinazione residenziale del locale sottotetto, i vani in esso ricavati devono rispondere ai seguenti requisiti:

- altezza media fra pavimento e soffitto non inferiore a mt. 2,70 con una altezza minima di mt. 2,00=;
- rapporto fra superficie finestrata e superficie di pavimento non inferiore a 1/8;
- volume minimo di 25 mc.;
- siano forniti di adeguati servizi igienici e siano accessibili con scale normali;
- siano opportunamente isolati con materiali coibenti.

Tale volume verrà computato ai fini della determinazione del massimo volume ammissibile.

Ai fini del calcolo della volumetria edificabile sono da computarsi i vani sottotetto con almeno due delle seguenti caratteristiche:

- accessibilità da scale con pendenza inferiore a 45°
- altezza massima mt.2,00 per sottotetti a copertura piana, mt.2,70 massima per sottotetti a falda inclinata
- presenza di una finestra di dimensioni superiori a mq.0,30 per ogni locale.

Nelle zone esondabili l'ammissibilità o meno a costruire locali interrati o seminterrati e la definizione della quota minima di imposta dei locali posti a piano terreno deve essere desunta dalla Relazione Geologico-tecnica parte II° indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica.

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

### 2.9.12. - Altezza massima ( $H = ml.$ )

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

L'altezza massima deve essere misurata al piede nel punto più basso del perimetro dell'edificio rispetto:

a)al terreno sistemato se questo è posto a quota inferiore del piano di campagna

b)al piano di campagna se questo è posto a quota inferiore al terreno sistemato.

In sommità se la copertura è a falda inclinata la quota di riferimento è:

a)la linea di gronda se questa è posta a quota superiore rispetto all'intradosso dell'ultimo piano computabile nei volumi edificabili;

b)all'intradosso della soletta dell'ultimo piano abitabile se questa è posta a quota superiore rispetto alla linea di gronda.

Per le coperture piane l'altezza massima è quella dell'ultimo solaio in coincidenza dei punti di raccolta dell'acqua meteorica, esclusi i parapetti se di altezza inferiore a mt. 1,00.

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

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

Le altezze dei muri di sostegno non potranno essere in ogni caso superiori a mt. 2,00, con eccezione di quanto previsto dalla relazione geologica per i muri a monte dei fabbricati esistenti.

Nelle aree pianeggianti il piano di intersezione tra il fabbricato e il terreno sistemato non potrà discostarsi dalla quota del piano stradale (strada pubblica o di uso pubblico) secondo una livelletta non superiore al 10% con limite massimo di mt. 1,50=.

Nelle aree collinari non è conteggiata al fine della determinazione dell'altezza massima ammissibile la trincea necessaria per accedere alle autorimesse solo nel caso in cui sia limitata ad un ingresso di larghezza massima di mt. 6,00 e non superiore a mt. 4,00 nel caso di accesso diretto.

Salvo casi eccezionali questi ingressi non sono ammessi nel prospetto a valle.

### 2.9.13. - Distacchi dai confini

Le nuove costruzioni potranno essere edificate a confine purchè sia presentato atto di assenso del confinante.

Le sopraelevazioni per adeguamento di altezze potranno avvenire o a confine o nel rispetto dei disposti del Codice Civile.

E' ammessa ai sensi del vigente Codice Civile la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete in aderenza senza finestre.

## CAPO 3° FASCE E DISTANZE DI RISPETTO DA STRADE

### 3.1 - Fasce e distanze di rispetto da strade

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 e delle aree soggette a strumento attuativo, a meno che non esistano allineamenti o fili esistenti di proprietà limitrofe o in casi particolari che dovranno essere valutati dall'Amministrazione Comunale, la distanza minima da osservarsi dal confine stradale alle recinzioni delimitanti aree private sarà minima di mt. 1,00= qualora non sia specificatamente richiesta una maggiore distanza 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 mt. 9,00 l'arretramento minimo da rispettarsi sarà di mt. 3,00. Nel caso di modifica di passaggi carrai esistenti l'intervento può avvenire in deroga dalle 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 valutata caso per caso e comunque potrà avvenire in deroga alle distanze di cui al comma precedente.

Le recinzioni verso gli spazi pubblici e le strade 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 in cls. chiusi o aperti fatta eccezione per le aree artigianali ed industriali dove l'altezza massima potrà essere di mt. 2,50.

Al di fuori dei Centri Abitati le recinzioni dovranno osservare le seguenti distanze dal confine stradale:

|   |  |
|---|--|
| - muri di cinta:                              | 5 mt. per strade di tipo A, B<br>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 delle fasce.

### 3.2. - Viabilità

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

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

In sede di richiesta di Concessione e/o Autorizzazione Edilizia sia essa relativa a nuove costruzioni che relativa 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.

### 3.3. - 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.

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

Valgono i disposti dell'art. 29 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, della Legge 8/8/85 n° 431, della L.R. 3/4/89 n° 20 modificata dalla L.R. n° 3 del 5/1/95.

Nell'ambito delle aree perimetrate la normativa specifica è indicata sulle schede geologiche delle singole zone.

### 3.5. - Zone a vincolo idrogeologico 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.

### 3.6. - 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.

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

Sulla Tavola n° 3 in scala 1/2000 è indicata l'ubicazione della cabina di distribuzione del metano per essa il D.M. 24/11/84 non fissa fasce di rispetto; in questa sede si definisce una fascia di mt. 30 dal fabbricato esistente.

### 3.7. - 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 e 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.

### 3.8. - Disposizioni per installazione di impianti per tele-radio comunicazioni

Vista la D.C. n° 33 in data 28/09/2006 con la quale è stato approvato il regolamento per la localizzazione e installazione degli impianti per telefonia mobile e telecomunicazioni redatto ai sensi della Legge Quadro sulla protezione della esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici (n°36/2001 – art. 8 comma 6) L.R. n° 19/04 art. 7 DGR n. 16-757 del 05/09/2005 si prescrive quanto segue per un adeguato e razionale posizionamento di impianti di telefonia cellulare nel rispetto dell'impatto ambientale sanitario:

#### a) Antenne S.R.B. su palo

Gli impianti S.R.B. dovranno sottostare alle seguenti indicazioni:

- la struttura portante delle antenne dovrà sempre essere a palo metallico estruso e rastremato: è del tutto escluso ogni altro tipo di struttura di sostegno, tipo quelle a traliccio;
- il centro elettrico d' antenna dovrà rispettare, dagli edifici circostanti, le distanze indicate dall' ARPA;
- nelle aree di attenzione (luoghi sensibili - edifici di cui all' Art. 3) è vietata la collocazione degli impianti; l'ubicazione dell' antenna sarà consentita ad una distanza dalle stesse di mt. 30; questa distanza di sicurezza dovrà sempre rispettare le distanze indicate dall' A.R.P.A..
- l'area di rispetto attorno alla struttura portante a palo dello impianto dovrà avere un raggio equivalente al suo ribaltamento lungo le strade statali e provinciali, Per quanto concerne le strade comunali la distanza di rispetto minima deve essere di mt. 5,00.

b) Antenne S.R.B. su fabbricati non residenziali

Nel caso in cui venga richiesta l' installazione degli impianti S.R.B. su fabbricati non residenziali dove però sia prevista una presenza non inferiore alle quattro ore da parte dei lavoratori (limite di legge di 6 V/m), si dovranno seguire le seguenti prescrizioni:

- la struttura portante delle antenne dovrà sempre essere a palo metallico estruso: è del tutto escluso ogni altro tipo di struttura di sostegno, tipo quelle a traliccio;
- l' antenna, posta al disopra di locali occupati da lavoratori con permanenze superiori alle quattro ore, dovrà avere il centro elettrico innalzato, rispetto al volume occupato dai lavoratori stessi, secondo le distanze indicate dall' ARPA;
- il centro elettrico d' antenna dovrà rispettare, dagli edifici circostanti, le distanze indicate dall' ARPA;
- nelle aree di attenzione (luoghi sensibili - edifici di cui all' Art. 3) è vietata la collocazione degli impianti; l' ubicazione dell' antenna sarà consentita ad una distanza dalle stesse di mt. 30; questa distanza di sicurezza dovrà sempre rispettare le distanze indicate dall' A.R.P.A..

c) Impianti su fabbricati residenziali

E' consentita l' installazione dei suddetti impianti sugli edifici residenziali alle seguenti condizioni:

- la struttura portante delle antenne dovrà sempre essere a palo metallico estruso: è del tutto escluso ogni altro tipo di struttura di sostegno, tipo quelle a traliccio.
- l' antenna, posta al disopra di locali residenziali, dovrà avere il centro elettrico innalzato, rispetto al volume abitato, secondo le distanze indicate dall' ARPA;
- il centro elettrico d' antenna dovrà rispettare, dagli edifici circostanti, le distanze indicate dall' ARPA;
- nelle aree di attenzione (luoghi sensibili - edifici di cui all' Art. 3) è vietata la collocazione degli impianti; l' ubicazione dell' antenna sarà consentita ad una distanza dalle stesse di mt. 30; questa distanza di sicurezza dovrà sempre rispettare le distanze indicate dall' A.R.P.A..

d) Distanze indicative

Al fine di semplificare e visualizzare le distanze a cui devono essere collocati gli impianti di telefonia cellulare nella direzione di massima emissione, si allega una tabella indicativa per il rispetto dei 6 V/m.

| Potenza della cella nella direzione di massima emissione.<br>Valore indicato in Watt | Distanza orizzontale dal centro elettrico d'antenna per il rispetto del limite di 6 V/m (D.P.C.M. 08-07-2004) |
|--|---|
| W 20   | 6 V/m a mt. 32  |
| W 25   | 6 V/m a mt. 36  |
| W 35   | 6 V/m a mt. 42  |
| W 45   | 6 V/m a mt. 48  |
| W 60   | 6 V/m a mt. 55  |
| W 75   | 6 V/m a mt. 62  |
| W 100  | 6 V/m a mt. 71  |

N.B. Il rispetto delle distanze di cui sopra è solo indicativo; le distanze definitive saranno indicate nel parere che l' A.R.P.A. da per ogni richiesta di installazione di un nuovo impianto di telefonia mobile.

## CAPO 4° AREE A STANDARDS URBANISTICI

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

a) relazione geologico-tecnica

1) carta di dissesti idrogeologici e delle esondazioni

2) carta di sintesi alla propensione al dissesto con classi di edificabilità.

Il P.R.G.C. assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti ed in progetto commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali, turistici (art. 3 D.M. 2/4/68 n° 1444 modificato ed integrato dall'art. 21 della L.R. n° 56 del 05/12/1977 e successive modifiche ed integrazioni).

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

a) 5 mq./ab. di aree per l'istruzione

b) 5 mq./ab. di aree per attrezzature di interesse comune

c) 12,5 mq./ab. di aree per spazi pubblici a parco, ecc.

d) 2,5 mq./ab. di aree per parcheggi pubblici.

Tali aree sono indicate con apposita simbologia sulle tavole di progetto di P.R.G.C..

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

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

|                                  |           |             |
|----------------------------------|-----------|-------------|
| rapporto di copertura            | 50        | %           |
| indice fondiario                 | 3,5       | 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.  |             |
| altezza massima                  | 9,00 mt.  |             |
| area a parcheggio                | 1 mq.     | / 10 mc.    |

Art. 4.1. bis) – Area a standards per l'edilizia scolastica relativa alla costruzione di nuova scuola materna nell'ambito CA20

Devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

|                                    |                      |                  |
|------------------------------------|----------------------|------------------|
| – Rapporto di copertura fondiario  | <del>20%</del>       | <b>45%</b>       |
| – Indice fondiario                 | <del>0,5 mc/mq</del> | <b>1,2 mc/mq</b> |
| – Numero dei piani fuori terra     | <del>2</del>         |                  |
| – Distanza da confini              | 5,00 mt              |                  |
| – Distanza da fabbricati latitanti | 10,00 mt             |                  |
| – Distanza da fili stradali        | 10,00 mt             |                  |
| – Altezza massima                  | <del>7,50 mt</del>   | <b>9,00 mt</b>   |
| – Area a parcheggio                | 1 mq / 10 mc         |                  |

#### 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 a 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.    |

**Nel Centro Storico ed in Centro Abitato la dotazione di aree a verde, derivanti dal rispetto del relativo standard dovrà essere garantita anche in caso di mutamento di destinazione d'uso di immobili o parti di immobili esistenti; qualora la trasformazione interessi globalmente una superficie utile inferiore a mq 300 e non siano reperibili aree a verde all'interno delle singole proprietà l'obbligo di assicurare tali aree potrà essere virtualmente assolta mediante il pagamento di una somma calcolata sulla base del valore di mercato di aree simili esistenti nel Comune di Magliano Alfieri e determinata dalla Giunta Comunale, tale somma avrà la destinazione prevista dall'art.12 della L. 28/01/77 n° 10 e s.m.i..**

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

|   |                                 |              |
|---|---------------------------------|--------------|
| -rapporto di copertura                  | 40                              | %            |
| -indice fondiario                       | 1,5                             | mc./mq.      |
| -numero dei piani fuori terra           | 2                               |              |
| -distanza 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 50 mq..

Oltre alle superfici di parcheggio derivanti dal rispetto del relativo standard previsto dalla L.R. 56/77 art. 21 e successive modifiche ed integrazioni dovranno essere predisposti i seguenti parcheggi privati:

- 1)per insediamenti residenziali: parcheggio privato in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione;
- 2)per nuovi insediamenti commerciali e direzionali: parcheggio privato pari al 50% della superficie di calpestio;
- 3)per nuovi insediamenti produttivi: parcheggio privato pari a mq. 10 ogni mq. 100 di superficie di calpestio dell'impianto produttivo;
- 4)per attività turistico-ricreative (alberghi, ristoranti, locali di spettacolo): dovrà essere previsto un parcheggio privato pari a mq. 5 per fruitore e più specificatamente:
  - ristoranti, locali di spettacolo 5 mq. ogni posto a sedere

-alberghi 5 mq. ogni posto letto

Le aree di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) del presente articolo non concorrono al soddisfacimento degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

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 esistenti; 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 di una somma calcolata sulla base del valore di mercato di aree simili esistenti nel Comune di Magliano Alfieri e determinata annualmente dalla Giunta Comunale, tale somma avrà la destinazione prevista dall'art. **10** della L.28/01/1977 n° 28 e s.m.i..

#### 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, bealere | si richiamano i disposti degli artt. 3.1. - 3.4. delle presenti Norme di Attuazione |     |

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

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto. Le aree a parcheggio privato previste all'art. 4.3. non concorrono al soddisfacimento delle aree a standards di cui al presente articolo.

Nell'ambito di tali aree 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        | 20,00 mt. |
| - distanza da rii arginati         | 12,50 mt. |
| - altezza massima                  | 7,50 mt.  |

Queste aree sono state individuate ai sensi dell'art. 21 punto 2) della L.R. 56/77 e s.m.i. e dimensionalmente sono stabilite nella misura del 20% della superficie territoriale per aree di nuovo impianto e nella misura del 10% della superficie fondiaria per aree di riordino e completamento.

Tutti gli interventi edificatori relativi alla costruzione, ristrutturazione o ampliamento di impianti produttivi devono prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree di cui sopra:

- 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 prima del ritiro della concessione edilizia
- qualora la particella catastale su cui avviene l'edificazione sia libera delle aree a servizi dovrà il Concessionario, prima del rilascio della Concessione, monetizzare l'area da cedere calcolata nel rispetto dei parametri di legge.

Il Comune conseguentemente si farà carico dell'acquisto e della sistemazione della corrispondente area negli ambiti allo scopo definiti sulle planimetrie di Piano.

L'Amministrazione stabilirà per ogni intervento il costo unitario a mq. della monetizzazione.

Le somme versate dai concessionari in luogo della cessione delle aree necessarie al rispetto del disposto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, dovranno essere incamerate su apposito capitolo di bilancio, con vincolo di destinazione, e quindi potranno essere utilizzate esclusivamente per l'acquisto e la sistemazione ed arredo di aree da destinare ad attrezzature e servizi per le Aree Artigianali e Industriali come previste dal P.R.G.C..

#### 4.6.- 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.

Nelle parti di territorio aventi caratteristiche di pregio storico-ambientale, nel Centro Storico e nelle aree di cautela archeologica, 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.

#### 4.7. - 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)**

**5.1. - Aree a destinazione residenziale (Nucleo Storico - Centro Abitato)**

Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni geologico-tecniche di cui al Capo 2° art. 2.0. delle presenti Norme di Attuazione. Gli elaborati cui fare riferimento sono:

a) relazione geologico-tecnica generale e indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica.

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

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

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

- 1) attività professionali;
- 2) artigianato di servizio;
- 3) locali per il commercio al minuto;
- 4) alberghi, pensionati e simili;

5) locali di spettacolo, con esclusione sale da ballo e discoteche;

6) cantine per la vinificazione e relativi locali di mostra e di ricevimento a conduzione artigianale o familiare per un massimo di 300 mq. di superficie coperta.

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.

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

**5.2.- 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..

### 5.3.- 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. 0,80 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 igienici del piano terreno.
- c) conservazione del tessuto viario esistente;
- d) tettoie, bassi fabbricati, superfetazioni, aggiunte in epoca recente non possono essere in alcun modo ristrutturate; l'unico intervento ammesso è la demolizione;
- e) le facciate dovranno essere eseguite con intonaci a malta bastarda frattazzata, le zoccolature saranno in pietra lavorata o in cemento;
- f) le dimensioni delle aperture saranno di tipo tradizionale;
- g) tutti i serramenti esterni ivi compresi negozi e garages saranno in legno, le finestre saranno oscurate con persiane di tipo alla piemontese;
- h) 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;
- i) i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti;
- l) i balconi dovranno essere realizzati con disegno e tecnica simili a quelli esistenti;
- m) 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;
- n) il colore esterno degli edifici sarà indicato dall'Amministrazione Comunale sulla base di uno studio unitario del colore esteso a tutto il Centro Storico.
- o) E' fatto divieto di uso di strutture leggere in acciaio, coperture tipo plexiglas o lamiera grecate preverniciate.

### 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<br>NORMATIVA     | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA01<br>completamento | 42.500                    | 38.000                  | 15.600                  |                          | 1.400                     | 16                    |

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<sup>a</sup> : 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

#### Norme particolari:

in considerazione del fatto che l'area CA01 è adiacente al Centro Storico in essa dovranno essere rispettate le caratteristiche tipologiche ed architettoniche descritte all'art. 5.3. del Centro Storico.

| AREA<br>NORMATIVA     | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA02<br>completamento | 12.907                    | 12.907                  | 18.300                  |                          | 1.060                     | 12                    |

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<sup>a</sup> : 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 1,5 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

#### Norme particolari:

in considerazione del fatto che l'area CA02 è adiacente al Centro Storico in essa dovranno essere rispettate le caratteristiche tipologiche ed architettoniche descritte all'art. 5.3. del Centro Storico.

| AREA<br>NORMATIVA     | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA03<br>completamento | 8.770                     | 7.800                   | 1.500                   |                          | 2.400                     | 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<sup>a</sup> : 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

All'interno dell'area CA3 è stato perimetrato un ambito identificato con la lettera C . \_\_\_\_  
 In esso si interverrà con concessione singola subordinata alla stipula di convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità e tempi di cessione gratuita delle aree a standards indicate in cartografia. In tale ambito l'indice di edificabilità è da intendersi territoriale.

| AREA<br>NORMATIVA     | Superf.<br>territ.<br>mq.          | Superf.<br>fond.<br>mq.            | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc.        | Ab.<br>previsti<br>n°      |
|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| CA04<br>completamento | <del>48.076</del><br><b>46.547</b> | <del>39.898</del><br><b>38.369</b> | 18.100                  |                          | <del>2.288</del><br><b>1.523</b> | <del>25</del><br><b>17</b> |

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<sup>a</sup> : 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<br>NORMATIVA | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|-------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA05<br>satura    | 27.500                    | 27.500                  | 29.800                  |                          | 0,00                      | =                     |

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<sup>a</sup> : 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 1,00 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<br>NORMATIVA     | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA06<br>completamento | 28.740<br><b>27.908</b>   | 26.480<br><b>25.648</b> | 12.950                  |                          | 2.938<br><b>2.438</b>     | 32<br><b>23</b>       |

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<sup>a</sup> : 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 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<br>NORMATIVA     | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA07<br>completamento | <b>12.327</b>             | <b>12.327</b>           | 6.550                   |                          | <b>846</b>                | <b>9</b>              |

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<sup>a</sup> : 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<br>NORMATIVA     | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA08<br>completamento | 15.950                    | 13.800                  | 7.330                   |                          | 950                       | 10                    |

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<sup>a</sup> : 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<br>NORMATIVA | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|-------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA09<br>satura    | 10.980                    | 9.400                   | 7.800                   |                          | =                         | =                     |

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<sup>a</sup> : 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

Il fabbricato adiacente Via IV Novembre individuato con tratteggio ///// può essere oggetto di opere di ristrutturazione edilizia di tipo A nel rispetto delle caratteristiche architettoniche esistenti.

| AREA<br>NORMATIVA     | Superf.<br>territ.<br>mq.         | Superf.<br>fond.<br>mq.           | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc.      | Ab.<br>previsti<br>n°      |
|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| CA10<br>completamento | <del>9.695</del><br><b>10.151</b> | <del>9.695</del><br><b>10.151</b> | 5.000                   |                          | <del>817</del><br><b>1.091</b> | <del>10</del><br><b>13</b> |

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<sup>a</sup> : 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<br>NORMATIVA     | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA11<br>completamento | 15.900<br><b>16.270</b>   | 13.800<br><b>14.170</b> | 7.300                   |                          | 980<br><b>1.200</b>       | 11<br><b>13</b>       |

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<sup>a</sup> : 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<br>NORMATIVA     | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA12<br>completamento | 11.470<br><b>12.035</b>   | 11.470<br><b>12.035</b> | 4.902                   |                          | 1.980<br><b>2.319</b>     | 22<br><b>26</b>       |

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<sup>a</sup> : 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<br>NORMATIVA     | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA13<br>completamento | 14.130                    | 12.000                  | 1.400                   |                          | 4.600                     | 51                    |

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<sup>a</sup> : 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 0,50 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 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<br>NORMATIVA | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|-------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA14<br>satura    | 8.420                     | 8.420                   | 9.980                   |                          | 0,00                      | =                     |

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<sup>a</sup> : 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 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<br>NORMATIVA     | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA15<br>completamento | <b>22.159</b>             | <b>20.359</b>           | 9.900                   |                          | <b>6.387</b>              | <b>71</b>             |

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<sup>a</sup> : 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

| AREA<br>NORMATIVA     | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA16<br>completamento | 14.800                    | 12.780                  | 9.120                   |                          | 1104                      | 12                    |

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<sup>a</sup> : 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<br>NORMATIVA     | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA17<br>completamento | 27.600                    | 25.800                  | 15.000                  |                          | 5.640                     | 62                    |

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<sup>a</sup> : 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

In subordine a tutti gli interventi di nuovo impianto previsti nell'ambito archeologico interno all'area CA17 opportunamente definito cartograficamente, attese le eventuali caratteristiche della zona, è prescritto il parere della Soprintendenza ai Beni Archeologici del Piemonte.

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

| AREA<br>NORMATIVA     | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA18<br>completamento | 10.550                    | 10.550                  | 9.040                   |                          | 0,00                      |                       |

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<sup>a</sup> : 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<br>NORMATIVA     | Superf.<br>territ.<br>mq.          | Superf.<br>fond.<br>mq.            | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc.    | Ab.<br>previsti<br>n°     |
|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------------|
| CA19<br>completamento | <del>42.304</del><br><b>41.304</b> | <del>40.654</del><br><b>39.654</b> | 31.600                  |                          | <del>923</del><br><b>123</b> | <del>10</del><br><b>1</b> |

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<sup>a</sup> : 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<br>NORMATIVA  | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab. previsti<br>n° |
|--------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------|
| CA20<br>espansione | 36.301                    | 21.448                  | 0,00                    | =                        | 25.410                    | 282                |

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<sup>a</sup> : 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 territoriale 0,70 mc/mq
- Altezza massima fuori terra \*\* 9,00 mt in adiacenza *alla piazza e alla strada*
- Altezza massima fuori terra \*\* 7,50 mt nel resto dell'ambito
- Numero dei piani emergenti 3 in aderenza *alla piazza e alla strada*
- Numero dei piani emergenti 2 nel resto dell'ambito \*
- 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
- Strade pubbliche interne - larghezza - 6,50 mt.
- Piste pedonali e ciclabili - larghezza - 1,50 mt.
- Modalità di intervento: *Permesso di costruire diretto convenzionato.*

*I permessi di costruire a sensi art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i., vista la particolare complessità degli interventi di urbanizzazione previsti, saranno subordinati alla stipula di una convenzione che deve disciplinare modalità, requisiti, tempi di realizzazione degli interventi.*

In subordine a tutti gli interventi di nuovo impianto previsti nell'ambito archeologico interno all'area CA20 opportunamente definito cartograficamente, attese le eventuali caratteristiche archeologiche della zona, è prescritto il parere della Soprintendenza ai Beni Archeologici del Piemonte.

*Caratteri architettonici degli edifici.*

*Gli edifici dovranno essere realizzati tenendo conto delle prescrizioni seguenti:*

- *Pareti perimetrali realizzate con murature intonacate e successivamente tinteggiate oppure in mattoni lavorati a vista di colore tenue*
- *Manto di copertura in tegole curve laterizie, tetti a falde inclinate con inserimento di terrazzi interni alla falda e abbaini*
- *Ringhiere in ferro verniciato*
- *Serramenti esterni in legno o alluminio preverniciato*
- *Gronde, faldali e discese in lamiera di rame.*

*\* è ammesso l'utilizzo del sottotetto per scopi accessori alla residenza oppure a uso residenziale nel caso in cui sia verificata la cubatura nel rispetto dell'indice di edificabilità.*

*Le aree individuate a standard art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. e per viabilità possono essere cedute al Comune anche in caso di non uso immediato della volumetria derivante dal loro utilizzo edificatorio: i proprietari rimangono – con atto registrato e trascritto – titolari della*

*relativa quota edificatoria da utilizzare successivamente in sede di edificazione del lotto di proprietà.*

***\*\*Stante l'obbligo di sopraelevazione dell'attuale piano di campagna –così come previsto dalle Norme Geologico Tecniche– l'altezza massima fuori terra dovrà essere misurata a partire dal piano di campagna sistemato.***

### **SCHEDA COMPARTO CA.20**

**Località:** Magliano basso.

**Classe d'idoneità:** Classe II

**Vincoli:** Fasce di rispetto da rii e canali.

**Assetto geomorfologico:**

Terreni subpianeggianti costituiti da depositi alluvionali limo-sabbiosi di conoide sovrastanti più antichi depositi alluvionali sabbioso-ghiaiosi del Tanaro, poco addensati in superficie, ma con grado d'addensamento in aumento con la profondità. Potenze generalmente variabili tra 8 e 9 m dal p.c. Presenza di una debole falda libera al contatto con il substrato impermeabile marnoso-argilloso.

Superficialmente è presente un terreno vegetale-agrario di potenza submetrica con sottostante paleosuolo rimaneggiato ricco di elementi lapidei antropici, non idoneo per fondazioni dirette.

Nell'allegata Tav. 2 si riporta lo schema stratigrafico rilevato.

**Caratteristiche geolitologiche:**

I parametri geotecnici sono stati elaborati dalle numerose prove in situ realizzate per il progetto preliminare del plesso scolastico, consistite in trincee geognostiche profonde (5 metri), prove penetrometriche dinamiche e statiche.

**Fenomeni d'instabilità o rischio idrogeologico:**

L'intera area è stata interessata dai lavori idraulici finalizzati alla minimizzazione del rischio idraulico ed alla compatibilità dell'intervento edificatorio con le eventuali condizioni di rischio residuo, derivanti dalla possibilità di modesti allagamenti in concomitanza di eventi meteorologici estremi su parte del comparto (Tr >> 200 anni).

**Interventi di salvaguardia realizzati:** sì, con collaudo delle opere.

**Considerazioni, raccomandazioni e prescrizioni:**

Per tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno essere prodotti gli studi geologici, geotecnici ed idraulici, nel rispetto della normativa di PRG esistente, Norme Tecniche sulle Costruzioni e certificato di collaudo qui di seguito allegato.

Nei riguardi delle fasce di rispetto inedificabili dai corsi d'acqua sono indicate le seguenti:

- Fascia di rispetto di metri 5,00 dal nuovo canale scolmatore (Tav. 1)
- Fascia di rispetto di metri 5,00 dal fosso scolmatore dismesso (Tav. 1).

Divieto di copertura dei due corsi d'acqua, salvo per eventuali loro attraversamenti.

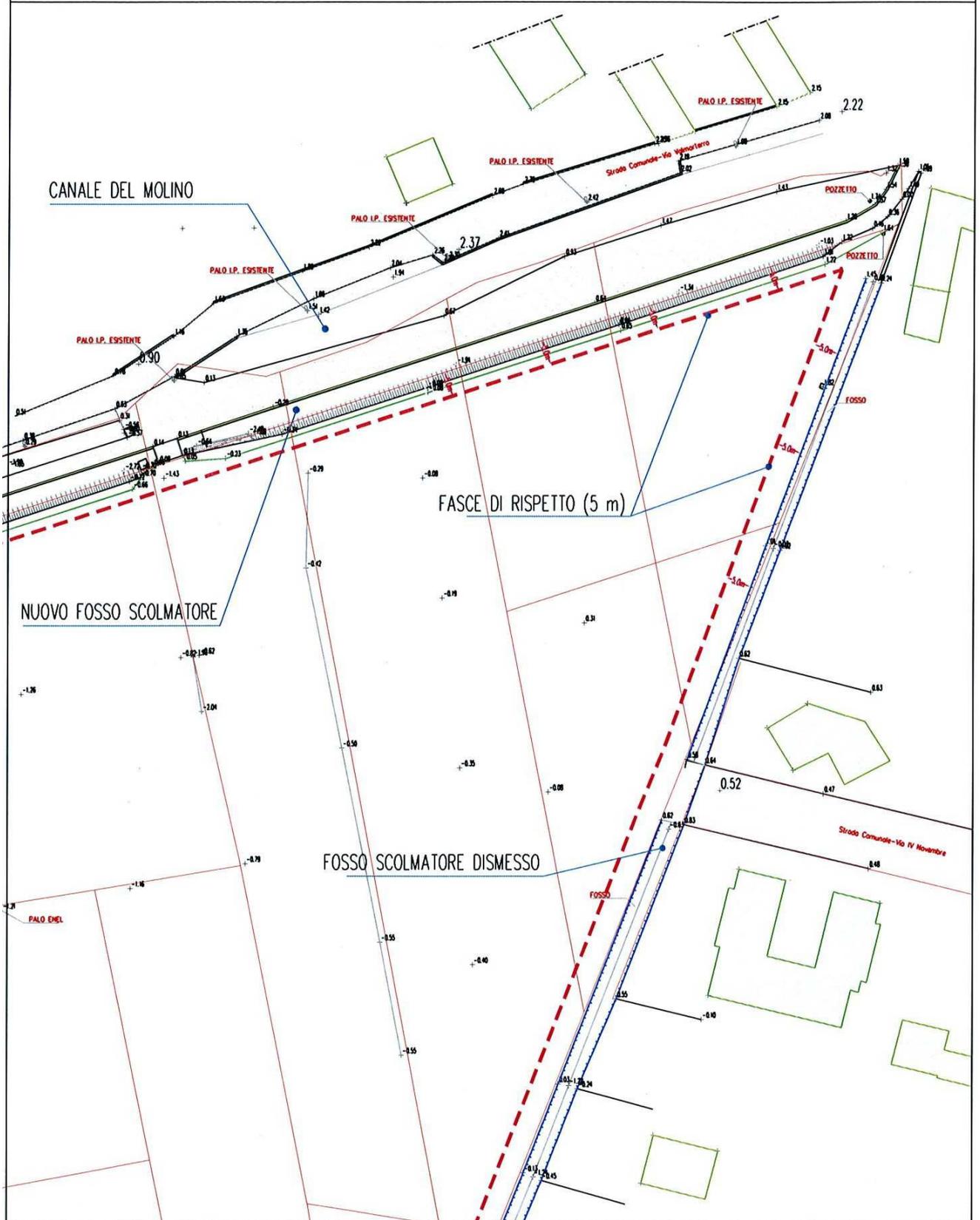
La realizzazione di scavi sottostanti il canale di Magliano, anche se esterni alla fascia di tutela, dovranno considerare l'eventuale rischio di sifonamento ed infiltrazioni provenienti dal canale.

COMUNE DI MAGLIANO ALFIERI

Tav. 1

Piano Regolatore Generale Comunale - Variante n.6 (Ex art. 17 comma 7)

Rappresentazione fasce di rispetto dal nuovo canale scolmatore e dal fosso scolmatore dismesso



| AREA<br>NORMATIVA     | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA21<br>completamento | 30.154                    | 27.500                  | 24.750                  |                          | 2.750                     | 30                    |

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<sup>a</sup> : 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 1,00 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

| AREA<br>NORMATIVA     | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA22<br>completamento | 18.400                    | 18.400                  | 17.770                  |                          | 630                       | 7                     |

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<sup>a</sup> : 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 1,00 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

All'interno dell'area CA22 è stato perimetrato un ambito identificato con la lettera C , in esso si interverrà con concessione singola subordinata alla stipula di convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità e tempi di cessione gratuita delle aree a standards indicate in cartografia. In tale ambito l'indice di edificabilità è da intendersi territoriale.

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

| AREA<br>NORMATIVA | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|-------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA23<br>satura    | 38.060                    | 32.524                  | 42.042                  |                          | 0,00                      | =                     |

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<sup>a</sup> : 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 1,00 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

Nel tratto in cui la bealera è coperta si deroga dalle distanze fissate e visualizzate con la fascia di rispetto sulle tavole di piano; in ogni caso per fabbricati esistenti sono ammissibili, in deroga alle distanze di cui sopra, ampliamenti di locali purchè ubicati ai piani superiori.

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

| AREA<br>NORMATIVA     | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA24<br>completamento | 21.860                    | 19.960                  | 14.100                  |                          | 1.868                     | 21                    |

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<sup>a</sup> : 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<br>NORMATIVA                          | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|--|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA25<br>P.E.C. in<br>fase di<br>esecuzione | 9.491                     | 7.914                   | 6.332                   | =                        |                           | 70                    |

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<sup>a</sup> : 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 25 %
- 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 30 % superficie lotto
- Strade interne - larghezza - 6,00 mt.
- Piste pedonali e ciclabili - larghezza - 1,50 mt.

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

Modalità di intervento: obbligo di P.E.C.

| AREA<br>NORMATIVA | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|-------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA26<br>satura    | 31.800                    | 29.700                  | 24.500                  |                          | 0,00                      | =                     |

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<sup>a</sup> : 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 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<br>NORMATIVA            | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA27<br>P.E.C.<br>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<sup>a</sup> : 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 latitanti 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<br>NORMATIVA | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|-------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA28<br>satura    | 7.100<br><b>7.985</b>     | 7.100<br><b>7.985</b>   | 5.800                   |                          | 0,00<br><b>708</b>        | =<br><b>8</b>         |

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<sup>a</sup> : 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<br>NORMATIVA     | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq.          | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc.      | Ab. previsti<br>n°         |
|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| CA29<br>completamento | 7.020                     | <del>5.900</del><br><b>7.020</b> | 3.800                   |                          | <del>920</del><br><b>1.816</b> | <del>10</del><br><b>20</b> |

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<sup>a</sup> : 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<br>NORMATIVA                | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|----------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA30<br>CORNALE<br>completamento | 8.680                     | 7.200                   | 5.400                   |                          | 360                       | 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<sup>a</sup> : 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 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<br>NORMATIVA         | Superf.<br>territ.<br>mq.          | Superf.<br>fond.<br>mq.            | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc.     | Ab.<br>previsti<br>n° |
|---------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| CA31<br>CORNALE<br>satura | <del>32.380</del><br><b>32.801</b> | <del>27.300</del><br><b>27.721</b> | 30.600                  |                          | <del>0,00</del><br><b>337</b> | =<br><b>4</b>         |

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<sup>a</sup> : 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<br>NORMATIVA     | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA32<br>completamento | 15.300                    | 11.400                  | 3.980                   |                          | 2.860                     | 32                    |

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<sup>a</sup> : 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 latistanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 1 mq./ 10 mc.
- Area a verde privato 20 % superficie lotto
  
- Modalità di intervento: Singola Concessione

**All'interno dell'area CA32 è stato perimetrato un ambito identificato con la lettera C; in esso si interverrà con concessione singola subordinata alla stipula di convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità e tempi di cessione gratuita delle aree a standards e strade indicate in cartografia. In tale ambito l'indice di edificabilità è da intendersi territoriale.**

| AREA<br>NORMATIVA                    | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA33<br>B.TA MOLINO<br>completamento | 17.700<br><b>16.960</b>   | 17.700<br><b>16.960</b> | 9.500                   |                          | 1.120<br><b>676</b>       | 12<br><b>7</b>        |

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<sup>a</sup> : 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 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<br>NORMATIVA            | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab.<br>previsti<br>n° |
|------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| CA34<br>S.BERNARDO<br>satura | 3.350                     | 3.350                   | 2.780                   |                          | 0,00                      | =                     |

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<sup>a</sup> : 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 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<br>NORMATIVA                   | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Volum.<br>esist.<br>mc. | Abitanti<br>resid.<br>n° | Volum.<br>prevista<br>mc. | Ab. previsti<br>n° |
|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------|
| CA35<br>S.BERNARDO<br>completamento | 4.140<br><b>9.540</b>     | 4.140<br><b>6.330</b>   | 2.600<br><b>4.340</b>   |                          | 712<br><b>724</b>         | 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<sup>a</sup> : 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 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 A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

| Aree normative | Superficie territoriale | Densità massima consentita territoriale residenziale | Variante contestuale a P.P. |                              |
|----------------|-------------------------|--|-----------------------------|------------------------------|
|                |                         |  | volumetria prevista         | abitanti teorici insediabili |
|                | mq.                     | mc./mq.  | mc                          | n.                           |
| CA36           | 13.547                  | 1,40   | 18.966                      | 253                          |
|                |                         | 1,1  | 14.902                      | 198                          |

Destinazioni ammesse : vedi capo 5° - Aree residenziali

Destinazioni escluse : vedi capo 5° - Aree residenziali

- Indice di edificabilità territoriale (residenza) 1,4 1,1 mc/mq
  - Indice di edificabilità territoriale (commercio/terziario) 0,4 mc/mq
  - Rapporto di copertura 40% di mq. 13.547
  - Fabbricati adiacenti alla piazza :
    - altezza massima misurata dal piano calpestio marciapiede alla linea di gronda 7,5 mt.
    - Numero piani emergenti n. 2
    - Fabbricati retrostanti esclusivamente a destinazione residenziale
    - Altezza massima misurata dall'area a parcheggio pubblico antistante alla linea di gronda 10 mt
    - numero piani emergenti n. 3
- } rif. tav. n. 4

(è ammesso l'utilizzo del sottotetto per scopi accessori alla residenza oppure ad uso residenziale nel caso in cui sia verificata la cubatura nel rispetto dell'indice di edificabilità)

- distanza dai confini 5,00 mt
- distanza da pareti finestrate di fabbricati latitanti 10,00 mt
- distanza da strada statale (bordo asfalto) 10,00 mt
- distanza da strada comunale 6,00 mt.
- strade pubbliche interne larghezza 6,50 mt.
- piste pedonali e ciclabili 1,50 mt
- area a parcheggio privato 1 mq / 10 mc

**(è ammissibile il reperimento di questa area così come previsto dalla legge 122/89 -Tonioli - nel piano interrato)**

**Caratteri architettonici degli edifici.**

**Gli edifici dovranno essere realizzati tenendo conto delle prescrizioni seguenti :**

- **Pareti perimetrali realizzate con murature intonacate e successivamente tinteggiate oppure in mattoni lavorati a vista di colore tenue**
- **Manto di copertura in tegole curve laterizie, tetti a falde inclinate con inserimento di terrazzi interni alla falda e abbaini**
- **Ringhiere in ferro verniciato**
- **Serramenti esterni in legno o alluminio preverniciato**
- **Gronde, faldali e discese in lamiera di rame.**

## 5.5. - Norme particolari per le aree residenziali CA01 / CA35 -

In queste aree sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente a sensi art.13 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutti i volumi esistenti sono recuperabili ai fini abitativi.

Per tutti i fabbricati a destinazione residenziale esistenti, in deroga all'indice fondiario è comunque ammesso "una tantum" un incremento di superficie di mq. 25 per ogni unità abitativa per il miglioramento delle condizioni igieniche e distributive o per la costruzione di un basso fabbricato uso garage.

Contestualmente alla richiesta di Concessione Edilizia deve essere presentato atto sostitutivo di notorietà con il quale il 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 solo raggiungimento dell'altezza igienica fissata in mt. 2,70 da contenere comunque entro il limite di escursione di mt. 1 di altezza del fabbricato.

- La costruzione di bassi fabbricati uso garage potrà essere effettuata nel rispetto degli indici di zona (superficie copribile e indice di edificabilità) e nel rispetto dei seguenti parametri:

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

dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale e ad esso 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.

- 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 mt..

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 omogenee.

- 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.

## 5.6. - Caratteristiche architettoniche

Nelle aree di Centro Abitato 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 in legno 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.

## 5.7. - 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 6°

### AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI CD

#### 6.1. - Generalità

Sono suddivise in aree relative ad impianti esistenti che si confermano nella loro ubicazione soggette a concessione singola e in aree di nuovo impianto con obbligo di P.E.C..

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 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 con esclusione di minimercati, supermercati, ipermercati, grandi magazzini, centri commerciali, discoteche, sale da ballo e simili
- g) costruzione di insediamenti direzionali.

Nella edificazione delle opere edilizie ammesse dal P.R.G.C. dovrà essere garantito l'impiego di forme, tipologie, materiali e colori consoni ad un contesto urbano di tipo residenziale.

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.

| AREA NORMATIVA  | Superf. territ. mq.     | Superf. fond. mq.       | Superf. cop. esist. mq. | Superf. cop. ammessa mq. |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| CD01/2/3/4/5/6/9/10<br>Impianti che si confermano nella loro ubicazione | 34.150<br><b>20.600</b> | 34.150<br><b>20.600</b> | 9.693<br><b>7.650</b>   | 7.382<br><b>2.650</b>    |

#### PARAMETRI ED INDICI

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II<sup>a</sup> : 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.

- Rapporto di copertura 50 %
- Altezza massima (salvo infrastrutture tecnologiche) per Aree CD 04-05-06 10,00 mt.
- Altezza massima (comprese infrastrutture tecnologiche) per Aree CD01-02-03-09 7,50 mt
- Numero dei piani fuori terra 2
- Distanza dai confini stradali 10,00 mt.
- Distanza dai confini 5,00 mt.
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt.
- Area a parcheggio privato 10 mq./100 mq. superficie di calpestio (non meno di 10 mq./add.)
- Area a verde privato 10 % superficie lotto
- Piantumazione di alberi di alto fusto 1 albero / 150 mq. superficie lotto
- Modalità di intervento: concessione singola

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

**La porzione di area CD10 compresa nella classe IIIb (Circ. 7LAP) è congelata allo stato di fatto; in essa sul patrimonio edilizio esistente si potrà intervenire solo con operazioni di manutenzione straordinaria. Nella restante parte posta al di fuori della zona di classe IIIb si potrà intervenire con operazioni di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso per la creazione di n° 2 unità residenziali ognuna avente superficie abitabile netta di mq.120.**

#### NORME PARTICOLARI PER L'AREA CD05

~~1) Nell'area CD05 è ammissibile l'insediamento massimo di 3 attività anche tra di loro diversificate.~~

| AREA<br>NORMATIVA         | Superf.<br>territ.<br>mq. | Superf.<br>fond.<br>mq. | Superf. cop.<br>esist.<br>mq. | Superf. cop.<br>ammessa<br>mq. |
|---------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| CD07<br>Obbligo di P.E.C. | 9.885                     | 7.500                   | 0,00                          | 3.000                          |

#### PARAMETRI ED INDICI

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica parte II<sup>a</sup> : 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.

- Rapporto di copertura **45** %
- Numero dei piani fuori terra **2**
- Distanza dai confini **5,00** mt.
- Distanza dai fabbricati latitanti **10,00** mt.
- Distanza dai confini stradali **10,00** mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- Altezza massima **10,00** mt. salvo infrastrutture tecnologiche
- Area a parcheggio privato **15** % superficie lotto
- Strade interne - larghezza minima **8,00** mt. compreso marciapiedi
- Piantumazione di alberi di alto fusto **1** albero / 150 mq. superficie lotto

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale.

Modalità di intervento: all'ambito perimetrato è esteso l'obbligo di redazione di Piano Esecutivo Convenzionato.

Per gli insediamenti commerciali dovrà essere garantita la seguente dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico:

- area di parcheggio pubblico **50** mq. ogni 100 mq. di sup. lorda dei piani
- area a verde pubblico **50** mq. ogni 100 mq. di sup. lorda dei piani

Nella edificazione delle opere edilizie ammesse dal P.R.G.C. dovrà essere garantito l'impiego di forme, tipologie, materiali e colori consoni ad un contesto urbano residenziale.







Per le aree adiacenti la S.S. dovranno essere ricercate soluzioni progettuali tali da prevedere gli accessi a questo asse viario solo utilizzando le strade comunali esistenti ai lati dell'area.

Per gli insediamenti commerciali dovrà essere garantita la seguente dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico:

- area di parcheggio pubblico                      50 mq. ogni 100 mq. di sup. lorda dei piani
- area a verde pubblico                              50 mq. ogni 100 mq. di sup. lorda dei piani

Nella edificazione delle opere edilizie ammesse dal P.R.G.C. dovrà essere garantito l'impiego di forme, tipologie, materiali e colori consoni ad un contesto urbano residenziale.

## 6.2. - Caratteristiche architettoniche

Nelle aree artigianali ed industriali devono essere rispettate le seguenti caratteristiche architettoniche:

- copertura in lamiera di colore rosso scuro tipo mattone
- serramenti di colore scuro
- il colore esterno 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 artigianale ed industriale.

## 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<br>del legno (in misura non superiore a 5 ha. per<br>azienda)                  | 0,01 mc/mq  |
| f) terreno a pascolo e prato-pascoloso di aziende<br>silvo pastorali per abitazioni non superiori<br>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 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 26/4/93 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.

## CAPO 8° NUCLEI FRAZIONALI RURALI

### 8.1. - Generalità

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

Al fine di favorire il raggruppamento delle residenze agricole e disincentivare l'occupazione delle aree coltivate, il Piano prevede, nelle aree agricole, la concentrazione della cubatura nei Nuclei Frazionali Rurali.

Nell'ambito della perimetrazione dei Nuclei Frazionali Rurali sono ammessi i seguenti interventi:

- A) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione e sostituzione di tutti gli edifici esistenti nei nuclei frazionali rurali;
- B) costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo agricolo strettamente necessarie al nucleo familiare;
- C) ampliamento delle residenze agricole anche tramite il recupero dei rustici esistenti (anche mediante ampliamento, demolizione e ricostruzione), nel rispetto degli indici edificatori previsti per le aree agricole di cui all'art. 25 della L.R. 56/77;
- D) costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini deposito attrezzature e derrate agricole necessarie alla conduzione del fondo.  
Sono esclusi allevamenti di suini e di animali di piccola taglia;
- E) costruzione di impianti commerciali e produttivi, legati alla trasformazione ed alla commercializzazione di prodotti agricoli derivanti da fondi singoli, associati e cooperative, quali impianti frigoriferi, depositi, impianti per la lavorazione (conserviera e molitoria), locali di esposizione e vendita dei prodotti agricoli;
- F) realizzazione di:
  - impianti turistico-ricettivi quali ristoranti tipici, clubs sportivi, attività ricreative con esclusione di discoteche e sale da ballo mediante semplice recupero di edifici esistenti, sempre che sia garantita una superficie di aree a parcheggi pubblici non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento
  - servizi commerciali di prima necessità, da effettuarsi solo tramite il recupero con cambiamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente;
- G) realizzazione di locali per artigianato di servizio legati all'attività agricola, di riparazione meccanica, installazione di impianti, laboratori di analisi chimica e simili da effettuarsi anche tramite il cambio di destinazione d'uso senza aumento di volume e nel rispetto della tipologia e dei materiali tipici della zona;
- H) riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole con esclusione dei capannoni;
- I) cambiamento di destinazione d'uso previsto dall'art. 25 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- L) riutilizzo di edifici rurali da destinarsi ad agriturismo nel rispetto della L.R. 23/03/95 n° 38.
- M) ampliamento di edifici di civile abitazione esistenti alla data di adozione del P.R.G.C..

#### 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 evidenzi:

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.

- Un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:
  - il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
  - le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
  - il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'articolo 25 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
  - le sanzioni, oltre a quelle previste dall'art. 26 L.R. 56/77, per l'inosservanza degli impegni assunti.

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

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

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

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti 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, attuali anche mediante il recupero dei rustici, potranno sommare (fra esistente ed ampliamento) non più di 1500 mc. per azienda.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto od in progetto; le modalità e tempificazione per il cambiamento di colture saranno stabilite nell'atto di impegno.

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

Gli indici di densità fondiaria sono i seguenti:

|   |               |
|---|---------------|
| a) terreno a coltura protetta in serre fisse  | 0,06 mc./mq.  |
| b) terreno a coltura orticola e floricola specializzata   | 0,05 mc./mq.  |
| c) terreno a coltura legnosa specializzata  | 0,03 mc./mq.  |
| d) terreno a seminativo e prato permanente  | 0,02 mc./mq.  |
| e) terreno a bosco ed a coltivazione industriale del legno (in misura non superiore a 5 ha. per azienda)                | 0,01 mc./mq.  |
| f) terreno a pascolo e prato-pascolo di azienda 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) per gli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 09/05/1975 n° 153 e 10/05/1976 n° 352 e delle leggi regionali 12/05/1975 n° 27 e 23/08/1982 n° 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- 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 modificazioni 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 in proprietà il 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 recupero, la trasformazione e l'utilizzo dei prodotti del fondo possono essere rilasciate anche ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo.

#### Caratteristiche edificatorie per gli interventi nei Nuclei Frazionali Rurali

|  |       |  |
|--|-------|--|
| - rapporto di copertura                                      | 30    | % del lotto                                      |
| - numero dei piani fuori terra                               | 2     |  |
| - altezza massima salvo infrastrutture tecnologiche          | 7,50  | mt.  |
| - distanza dai confini                                       | 5,00  | mt. o a cortina                                  |
| - distanza da strade(escluse statali)                        | 6,00  | mt.salvo maggiori distanze per fasce di rispetto |
| - distanza da piccoli rii e bealere                          |       | vedi norme geologico-tecniche                    |
| - distanza da fabbricati latistanti                          | 10,00 | mt. o a cortina                                  |
| - distanza per allevamenti di bovini, equini e per concimaie |       |  |
| -dalla casa del conduttore                                   | 20,00 | mt.  |
| -da edifici uso residenza                                    | 20,00 | mt.  |

Le sopraelevazioni **e gli ampliamenti** di fabbricati esistenti, ove ammessi dalle norme generali, possono avvenire anche in deroga alle distanze da strade (escluse le strade statali) purchè avvengano rispettando gli allineamenti del fabbricato oggetto dell'intervento.

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

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

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

F)Realizzazione di:

- impianti turistico ricettivi quali ristoranti tipici, clubs sportivi, attività ricreative con esclusione di discoteche e sale da ballo mediante semplice recupero di edifici esistenti, sempre che sia garantita una superficie di aree a parcheggi pubblici non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento
- servizi commerciali di prima necessità.

Tali interventi sono da considerarsi ausiliari all'attività agricola e pertanto non sono legati direttamente all'azienda e al territorio agricolo comportando la presenza di operatori diversi. La realizzazione di impianti turistico ricettivi e di servizi commerciali di prima necessità potrà essere ammessa solo tramite operazioni di intervento sull'esistente che prevedono anche la demolizione e ricostruzione mantenendo la stessa superficie coperta e nel rispetto delle caratteristiche edificatorie.

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

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

Tali interventi sono da considerarsi ausiliari all'attività agricola e pertanto non sono legati direttamente all'azienda ed al territorio agricolo comportando la presenza di operatori diversi. La realizzazione di locali per l'artigianato di servizio è sottoposta alle seguenti norme particolari

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

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

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

- H) 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 abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.

La trasformazione della destinazione d'uso ammessa è:

- residenza civile per un max. di n° 2 unità.

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

- 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 mutamenti di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del Concessionario, suoi eredi o familiari i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna Concessione.

- 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:

- delle disposizioni della L.R. 23/03/1995 n° 38 "Disciplina dell'agriturismo" così come specificato all'art. 5 della citata Legge
- dei limiti di massima edificabilità stabiliti ai commi 12 e 13 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i..

- M) Ampliamento di edifici di civile abitazione esistenti alla data di adozione del P.R.G.C.

Tali edifici, fatta salva la normativa generale per i Nuclei Frazionali Rurali 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.

## TIPOLOGIA ARCHITETTONICA PER INTERVENTI NEI NUCLEI FRAZIONALI RURALI

I tetti 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 è reperibile la campionatura di colori ammissibili sulla base di uno studio unitario del colore esteso al Nucleo Frazionale Rurale.

## CAPO 9° ATTIVITA' ESTRATTIVE

### - Zone estrattive

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

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

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

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

### - Zone estrattive - Impianti in funzione dell'attività estrattiva -

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

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

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

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

## CAPO 10° 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 ml. 2,70 mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in ml. 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 uso pubblico, limitatamente alle altezze ed al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.

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

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

### 10.4. - Domanda di concessione

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

Nella domanda devono risultare:

- a)l'impegno ad osservare le Leggi urbanistiche ed edilizie e le Leggi e lo strumento urbanistico vigente;
- b)l'impegno di comunicare prima dell'inizio lavori, il nome del direttore dei lavori e del costruttore e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti;
- c)la documentazione del titolo per richiedere la concessione.

Se il richiedente intende realizzare direttamente le opere di urbanizzazione mancanti, o parte di esse, la relativa domanda di concessione dovrà essere presentata insieme alla domanda di cui al precedente comma, ed in essa dovranno essere definite le modalità di esecuzione, i tempi di attuazione e le relative garanzie.

Ogni progetto deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Esso consiste nella rappresentazione in scala 1:100 di tutte le piante di cui è costituito l'edificio, di tutti i prospetti e di almeno una sezione esplicativa.

Devono altresì essere indicate sugli estratti di mappa catastali in scala 1:2000 (1:1000 per il Centro Storico) con ingrandimento in scala 1:500 la posizione dell'edificio e le relative quote di distanza dai lotti confinanti o edifici vicini, e da aree a diverse destinazioni.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, plastici e disegni che siano di completamento per l'opera progettata.

Il progetto deve essere corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema del rifornimento dell'acqua e dello scarico delle acque nere e bianche.

I progetti di variante, anche quando si riferiscono solamente a variazioni nella distribuzione interna o planimetrica degli edifici, dovranno ottenere l'autorizzazione o concessione prima che tali varianti vengano effettuate.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrare l'ambiente non solo planimetrico ma anche mediante prospetti degli edifici vicini o con disegni prospettici od assonometrici.

L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al richiedente dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare l'avvenuta presentazione della domanda.

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

Qualora si riscontrassero difformità tra le basi cartografiche e la situazione reale, vale la situazione reale.

#### **Art.10.5) - 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 modifiche ed integrazioni, 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 D.M.LL.PP. 14.6.89 n.236.**

**Contestualmente alla richiesta di permesso di costruire 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).**