

Regione Piemonte - Provincia di Cuneo

CITTA' DI CHERASCO



**REVISIONE AL
PIANO REGOLATORE GENERALE**

L. n°1150 del 17.08.1942 e s.m.i. - L.R. n°56 del 5.12.77 e s.m.i.

VARIANTE PARZIALE 24 R

Progetto Preliminare

elaborato:

**NORME DI ATTUAZIONE
TESTO INTEGRATO**

committente:

COMUNE DI CHERASCO

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

progettista:

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

aggiornamento cartografia	atti amministrativi	n. delibera	adozione	esecutivita'	pubblicazione
	progetto preliminare				
	controdeduzioni				
	progetto definitivo				

INDICE

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1.1 - ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

ART. 1.2 - APPLICAZIONE ED EFFICACIA DEL P.R.G.

ART. 1.3 – DEROGHE ALLE PRESENTI NORME

ART. 1.4 – ADEGUAMENTO AL PRGC DI OPERE ED EDIFICI ESISTENTI

ART. 1.5 – EDIFICI INDUSTRIALI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA

TITOLO II° - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 2.1 - INDICI URBANISTICI

ART. 2.2 - INDICI EDILIZI

ART. 2.3 - NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

ART. 2.4 – DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI

ART. 2.5 – DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETA’

ART. 2.6 – DISTANZE MINIME DALLE STRADE

TITOLO III° - ATTUAZIONE DEL PRGC

ART. 3.1 – DEFINIZIONE DEI MODI DI ATTUAZIONE

ART. 3.2 – TIPI DI INTERVENTO

ART. 3.3 – MANUTENZIONE ORDINARIA

ART. 3.4 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

ART. 3.5 – RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

ART. 3.6 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

ART. 3.7 – NUOVA COSTRUZIONE

ART. 3.8 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

ART. 3.9 – DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

TITOLO IV° NORME GENERALI E SPECIALI

ART. 4.1 - DESTINAZIONI D'USO

ART. 4.2 - AREE DI PARCHEGGIO PRIVATE E AUTORIMESSE

ART. 4.3 - CONCESSIONI PER COSTRUZIONI TEMPORANEE E CAMPEGGI

ART. 4.4 - VIABILITA' PUBBLICA - STRADE INTERNE AI SUE – STRADE CIECHE

ART. 4.5 - NORME SPECIALI PER LE ATTREZZATURE RICETTIVE

ART. 4.6 – COSTRUZIONI ACCESSORIE

ART. 4.7 – FONTI ALTERNATIVE DI ENERGIA

ART. 4.8 – QUALIFICAZIONE ENERGETICO–AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

ART. 4.9 – MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

TITOLO V° - DIVISIONE DEL TERRITORIO IN AREE URBANISTICHE

ART. 5.1 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

TITOLO VI° - AREE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

ART. 6.1 - AREA DELL'INSEDIAMENTO STORICO (R1)

ART. 6.2 - BENI AMBIENTALI ESTERNI AL NUCLEO STORICO

ART. 6.3 -AREE RESIDENZIALI ESISTENTI (E)

ART. 6.4 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (C) E DI ESPANSIONE (CI)

ART. 6.5 - AREE A VERDE PRIVATO

TITOLO VII° - AREE PRODUTTIVE

ART. 7.1 - AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

ART. 7.2 - AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI ESISTENTI (D)

ART. 7.3 - AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO (DC)
E NUOVO IMPIANTO (DI)

ART. 7.4 - AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE ESISTENTI (T),
DI COMPLETAMENTO (TC) E NUOVO IMPIANTO (TI)

ART. 7.5 – AREA MISTA TURISTICO-RICETTIVA E AGRICOLA

ART. 7.6 - AREE PER IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI (IP)

ART. 7.7 – AREE PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTI

TITOLO VIII° - AREE PRODUTTIVE AGRICOLE

ART. 8.1 – AREE AGRICOLE (A)

ART. 8.2 – SOGGETTI TITOLARI E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER LE COSTRUZIONI
AGRICOLE

ART. 8.3 – ABITAZIONI AGRICOLE

ART. 8.4 – IMPIANTI PRODUTTIVI ED ATTREZZATURE TECNICHE

ART. 8.5 – COSTRUZIONI RURALI DI SERVIZIO

ART. 8.6 – FABBRICATI PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI

ART. 8.7 – COEFFICIENTI DI CONVERSIONE IN CAPI ADULTI

ART. 8.8 – APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI AGLI
INTERVENTI A DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA

ART. 8.9 – AREE AGRICOLE DI COLTIVAZIONE DI CAVE –
TUTELA DELLO STRATO ATTIVO DEL SUOLO COLTIVATO

ART. 8.10 – AREE DEGLI ANNUCLEAMENTI RURALI (NR)

TITOLO IX° - AREE PUBBLICHE PER SERVIZI E ATTREZZATURE

ART. 9.1 – ATTUAZIONE E GESTIONE

ART. 9.2 – AREE DESTINATE AI SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE

ART. 9.3 – AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE E SERVIZI
DI INTERESSE GENERALE

ART. 9.4 – AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'

TITOLO X° - RISPETTI

ART. 10.1 – RISPETTO ALLA VIABILITA'

ART. 10.2 – RISPETTO CIMITERIALE

ART. 10.3 – RISPETTO ALLE OPERE DI PRESA DI ACQUE SOTTERRANEE

ART. 10.4 – RISPETTO AGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE E ALLE DISCARICHE

ART. 10.5 – RISPETTO ALLE FERROVIE

ART. 10.6 – RISPETTO ALLE CONDOTTE IDRICHE PRINCIPALI O AI COLLETTORI FOGNARI
PRINCIPALI

ART. 10.7 – RISPETTO ALLE LINEE ELETTRICHE E AI METANODOTTI

ART. 10.8 – AREE AGRICOLE INEDIFICABILI DI RISPETTO

TITOLO XI° - VINCOLI

ART. 11.1 – VINCOLI E NORMATIVA DI CARATTERE GEOLOGICO

ART. 11.2 – VINCOLI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

TABELLE DI ZONA

Nota: Le integrazioni normative apportate con la Variante Parziale n. 24R sono evidenziate in **grassetto**, mentre le parti stralciate sono evidenziate in ~~barato~~.

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1.1 - ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. La Revisione al Piano Regolatore Generale del Comune di Cherasco, in seguito alle controdeduzioni alle proposte di modifica di cui al parere della DRPGU (pratica n. A51089), è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Relazione illustrativa di adeguamento
- Norme di attuazione
- Vincoli urbanistici sottoposti a reiterazione – Relazione illustrativa
- Scheda quantitativa dei dati urbani
- Controdeduzioni alle osservazioni presentate al progetto preliminare
- Relazione di compatibilità acustica della revisione del P.R.G.
- Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo impianto
- Verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica ai sensi dell'articolo 18 delle n.t.a. del P.A.I. (Piano di assetto idrogeologico)
- Carta geomorfologica e dei dissesti (tavola grafica I) – scala 1:10.000
- Carta geomorfologica e dei dissesti (tavola grafica II) – scala 1:10.000
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (tavola grafica I) – scala 1:10.000
- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (tavola grafica II) – scala 1:10.000
- Carta litotecnica – scala 1:25.000
- Carta geoidrologica e delle opere di difesa idraulica censite (tavola grafica I) – scala 1:10.000
- Carta geoidrologica e delle opere di difesa idraulica censite (tavola grafica II) – scala 1:10.000
- Tavola n. 1 – Zonizzazione territorio comunale – scala 1:10.000
- Tavola n. 2 – Zonizzazione Capoluogo – scala 1:2.000
- Tavola n. 3 – Zonizzazione Capoluogo – scala 1:2.000
- Tavola n. 4 – Zonizzazione Roreto – scala 1:2.000
- Tavola n. 5 – Zonizzazione Roreto - Bricco – scala 1:2.000
- Tavola n. 6 – Zonizzazione Cappellazzo - Casello Autostrada – Veglia - San Michele – scala 1:2.000
- Tavola n. 7 – Zonizzazione Bernocchi - San Bartolomeo – Meane – Picchi - San Giovanni – Ghidone – Gombe - Cornarà – scala 1:2.000
- Tavola n. 1bis – Zonizzazione territorio comunale con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica – scala 1:10.000
- Tavola n. 2bis – Zonizzazione Capoluogo con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica – scala 1:2.000
- Tavola n. 3bis – Zonizzazione Capoluogo con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica – scala 1:2.000
- Tavola n. 4bis – Zonizzazione Roreto con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica – scala 1:2.000
- Tavola n. 5bis – Zonizzazione Roreto - Bricco con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica – scala 1:2.000

- Tavola n. 6bis – Zonizzazione Cappellazzo - Casello Autostrada – Veglia - San Michele con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica – scala 1:2.000
- Tavola n. 7bis – Zonizzazione Bernocchi - San Bartolomeo – Meane – Picchi - San Giovanni – Ghidone – Gombe - Cornarà con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica – scala 1:2.000
- Tavola n. 8 – Modi e tipi di intervento nel Centro Storico – scala 1:1.000
- Tavola n. 9 – Assemblaggio degli strumenti urbanistici dei Comuni contermini – scala 1:25.000
- Tavola n. 10 – Individuazione dei vincoli urbanistici sottoposti a reiterazione – scala 1:5.000
- Tavola n. 11 - Opere di urbanizzazione – scala 1:10.000
- Tavola n. 12 – Uso del suolo – scala 1:10.000.

2. Rimangono invariati gli elaborati grafici e normativi della Variante strutturale n. 7, in corso di approvazione all'atto dell'adozione della presente Revisione del P.R.G.C.

3. Rimangono invariati i seguenti allegati tecnici del Piano Regolatore Generale Vigente:

- | | |
|-------------------------------------------------------|----------------|
| - Indagine Centro Storico - Condizioni dei fabbricati | scala 1:2.000 |
| - Indagine Centro storico - Valori ambientali | scala 1:2.000 |
| - Schema rete stradale | scala 1:25.000 |
| - Indagine beni ambientali | scala 1:25.000 |

N.B. Le indicazioni delle tavole in scala maggiore prevalgono su quelle delle altre tavole in scala minore. In caso di discordanze prevalgono le Norme sui disegni.

ART. 1.2 - APPLICAZIONE ED EFFICACIA DEL P.R.G.C.

1. In tutto il territorio comunale la disciplina urbanistica è regolata dalle prescrizioni del presente P.R.G.C. aventi vigore a tempo indeterminato. Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia in precedenza esistente che risulti in contrasto con il P.R.G.C. (Revisione) espresso negli elaborati grafici e nelle Norme di Attuazione, è sostituita con quanto previsto dal P.R.G.C. stesso (Revisione). Sono fatte salve le previsioni inserite nelle

precedenti Varianti parziali, i cui interventi non siano stati totalmente attuati, le quali conservano efficacia fino alla loro completa attuazione.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme di Attuazione valgono le leggi vigenti ed in particolare la legge regionale n. 56 del 5/12/1977 ed il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e loro successive integrazioni e modificazioni.

2. Dalla data di adozione del presente P.R.G.C. si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della legge regionale n. 56/77.

3. Le prescrizioni del P.R.G.C. sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari od utenti degli immobili.

4. Le norme del presente P.R.G.C. sono coordinate con il Regolamento Edilizio comunale. Per quanto non espressamente contenuto nelle presenti norme si fa riferimento al Regolamento Edilizio approvato dal Comune.

5. Tutti i nuovi edifici e le opere di urbanizzazione dovranno rispettare la normativa per il superamento delle barriere architettoniche in conformità alla legge 13/89 e relativi decreti di applicazione.

6. Tutti gli interventi pubblici e privati devono essere compatibili con le valutazioni di impatto acustico o di clima acustico, secondo quanto previsto negli elaborati di classificazione acustica del territorio comunale.

7. Adeguamento al D.M. n. 1444/1968: Ai sensi del D.M. n. 1444/1968 le denominazioni delle zone di P.R.G.C. devono ritenersi equivalenti secondo la seguente tabella:

<u>P.R.G.C.</u>	<u>D.M. 1444/1968</u>
- Aree dell'insediamento storico	Zone A
- Aree dei nuclei rurali	Zone B
- Aree residenziali esistenti	Zone B
- Aree residenziali di completamento	Zone B
- Aree residenziali di espansione	Zone C
- Aree produttive industriali, artigianali, terziarie	Zone D
- Aree agricole	Zone E
- Aree pubbliche per servizi e attrezzature	Zone F

8. Le aree oggetto della Variante strutturale n. 7, in corso di approvazione all'atto di adozione della presente Revisione del P.R.G.C., individuate in cartografia con apposita perimetrazione e dicitura, sono sottoposte alle previsioni cartografiche e normative contenute nella stessa Variante strutturale.

9. In attuazione dell'Allegato "A" della D.G.R. 22-2974 del 29/02/2016 il Contributo Straordinario di cui all'art. 16, comma 4° lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., si applica secondo le disposizioni della delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 30/03/2017. Gli interventi sottoposti a Contributo Straordinario sono precisati nella Tabella "A" riportata al termine delle presenti norme.

Art. 1.3 - DEROGHE ALLE PRESENTI NORME

1. Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni legislative di carattere ambientale e paesaggistico, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina edilizia.

2. Ogni deroga non compresa tra le sopradette costituisce variante al P.R.G.C.; per essa si procederà nei modi e termini di legge.

Art. 1.4 – ADEGUAMENTO AL P.R.G.C. DI OPERE ED EDIFICI ESISTENTI

1. Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con norme del presente P.R.G.C. potranno soltanto subire trasformazioni che li adeguino ad esse, ovvero essere soggetti ad interventi di manutenzione.
2. Nel caso di interventi edilizi comportanti la sostituzione di materiali in contrasto con quelli prescritti dalle norme di attuazione del P.R.G.C. o del Regolamento Edilizio, gli stessi materiali dovranno essere resi conformi a quelli previsti dalle suddette norme.
3. Procedure coattive possono essere messe in atto nei casi, nei modi e nei limiti di legge.
4. L'entrata in vigore del presente P.R.G.C. comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con le sue previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati al momento della adozione del presente P.R.G.C. e vengano ultimati entro tre anni dalla data di inizio.
5. Le varianti in corso d'opera che non comportino aumenti della volumetria e della superficie utile nonché della superficie coperta, potranno essere concesse in riferimento alla normativa del P.R.G. vigente.

ART. 1.5 - EDIFICI INDUSTRIALI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DELLA ZONA

1. Per le aree su cui insistono edifici ed attività industriali (aree A, E, R, T) sono ammesse sistemazioni interne fino a quando perdurerà la produzione; è esclusa la concessione di ampliamenti salvo per volumi tecnici o locali per servizi igienici e mense, contenuti nella misura massima del 20% della superficie utile lorda esistente e nel rispetto del rapporto di copertura massimo del 50% sull'intera superficie fondiaria.

In caso di cessazione per oltre un anno dell'attività, le aree sulle quali sorgono edifici o si esercitano attività in contrasto con la destinazione di zona, si intendono soggette ad obbligo di piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata o comunale nell'ambito di una loro utilizzazione conforme al P.R.G.C..

In questo caso sono ammessi i cambiamenti di destinazione e le relative modifiche.

2. Gli interventi di cui al 1° comma sono ammessi a condizione che i proprietari o gli aventi titolo si impegnino a:
 - garantire adeguato rifornimento idrico ad uso industriale;

- effettuare obbligatoriamente gli allacciamenti alla rete della fognatura (E' vietato, in mancanza di fognatura, immettere le acque di scarico o di lavorazione nei corsi d'acqua e nelle falde sotterranee, senza la preventiva depurazione organica e chimica delle medesime a norma di legge);
- garantire che gli impianti artigianali e industriali vengano dotati, se mancanti o insufficienti, di opportuni sistemi di depurazione dei fumi e di esalazioni nocive, a giudizio dell'A.S.L;
- dimostrare che il lotto è asservito da strada pubblica o privata di uso pubblico, di sezione adeguata;
- dismettere gratuitamente al Comune, in posizione idonea, possibilmente ai margini delle sedi viarie, una o più aree per il parcheggio pubblico nella misura minima del 10% della superficie complessiva;
- versare al Comune gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla legge;
- dimostrare con atto pubblico che l'area risulta in proprietà del richiedente il permesso di costruire, in data anteriore a quella di adozione del P.R.G.C. o gli pervenga per successione in data successiva all'adozione stessa.

TITOLO II° - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 2.1 -INDICI URBANISTICI

1. Le norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale fanno ricorso agli indici urbanistici di seguito elencati:

1) St = Superficie territoriale (definizione: come da art. 22 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.22 del 19/06/2018)

2) Sf = Superficie fondiaria (definizione: come da art. 21 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.22 del 19/06/2018)

La superficie fondiaria utilizzabile nel computo del volume o superficie utile edificabile deve essere costituita unicamente da appezzamenti contigui a destinazione di zona omogenea.

Le aree di cessione per opere di urbanizzazione previste quantitativamente dalle norme e quelle asservite ad uso pubblico in alternativa alla dismissione gratuita o all'esproprio, non sono utilizzabili nel computo del volume o superficie utile edificabile.

La cessione di aree per opere di urbanizzazione può essere sostituita dalla monetizzazione in misura equivalente alle stesse aree solo nei casi previsti dalle presenti norme di attuazione.

Nel caso di monetizzazione sostitutiva della cessione, la corrispondente quota di superficie fondiaria può essere utilizzata nel calcolo dell'indice di edificabilità.

3) Superficie per opere di urbanizzazione primaria, secondaria, indotta

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione definite all'art. 51 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

4) Ut = Indice di utilizzazione territoriale (definizione: come da art. 25 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.22 del 19/06/2018)

5) Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (definizione: come da art. 24 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.22 del 19/06/2018)

6) It = Indice di densità edilizia territoriale (definizione: come da art. 27 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.22 del 19/06/2018)

7) If = Indice di densità edilizia fondiaria (definizione: come da art. 26 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.22 del 19/06/2018)

2. Applicazione e utilizzazione degli indici

a) Gli indici di densità edilizia e utilizzazione territoriale (It e Ut) si applicano nei casi di interventi soggetti a strumento urbanistico esecutivo. Essi specificano rispettivamente i volumi o le superfici costruibili in unintero ambito sottoposto a s.u.e., al lordo di eventuali volumi esistenti.

b) Gli indici di densità edilizia e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti. Essi specificano rispettivamente i volumi o le superfici costruibili su ciascun lotto, al lordo di eventuali volumi esistenti.

Negli strumenti urbanistici esecutivi potrà essere indicato l'indice di densità edilizia o utilizzazione fondiaria dei singoli lotti, in ogni caso la volumetria risultante dalla applicazione degli indici fondiari alla superficie dei lotti, non dovrà risultare superiore alla volumetria risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale della zona interessata dallo s.u.e.

c) Le modificazioni alla proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del Piano non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti.

d) L'utilizzo totale degli indici di densità edilizia ed utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altri permessi di costruire sulle superfici stesse tese ad usufruire nuovamente di detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

e) Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

f) Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona, nonchè fra aree non contermini ad accezione della zona agricola.

g) La superficie territoriale o fondiaria a cui fare riferimento per l'applicazione dei parametri urbanistici-edilizi è quella individuata e misurata con sistema digitale sulla cartografia di Piano depositata presso il Comune.

h) Gli ampliamenti di volume o superficie utile (espressi in valore complessivo o percentuale rispetto all'esistente) sono da intendersi "una tantum", senza possibilità di successive applicazioni. Il Comune deve controllare il rispetto di tale norma mediante l'elenco e l'individuazione cartografica degli ampliamenti concessi.

i) Si considera volume anche la parte di fabbricato compresa nella superficie coperta e aperta su un solo lato, quando abbia profondità maggiore di mt. 2,00; sono invece escluse le parti con profondità minore quali logge, porticati e semplici riseghe del filo di fabbricazione.

ART. 2.2 - INDICI EDILIZI

1. Le norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale fanno ricorso agli indici edilizi di seguito elencati:

1) $Sc = \text{Superficie coperta}$ (definizione: come da art. 17 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.22 del 19/06/2018)

2) $Sul = \text{Superficie utile lorda}$ (definizione: come da art. 18 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.22 del 19/06/2018)

I porticati non costituiscono superficie utile lorda se sono contenuti globalmente entro il 30% della superficie coperta del fabbricato e sono aperti almeno su due lati. Nelle costruzioni gli spazi adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli non costituiscono superficie utile lorda se totalmente interrati, quelli seminterrati o fuori terra se contenuti entro la quantità di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Le cantine interrate non costituiscono superficie utile lorda, quelle seminterrate o fuori terra non costituiscono Sul fino alla quantità di 15 mq. per alloggio; i locali destinati a sgomberi, tavernette, lavanderie sono assimilati alle cantine ai fini del calcolo della Sul e non sono tra di loro cumulabili. La parte eccedente i parametri di riferimento sopra riportati è computata come superficie utile lorda e quindi viene conteggiata ai fini dell'indice di edificabilità e del rapporto di copertura.

Sono considerati interrati anche i piani seminterrati emergenti dal terreno naturale per non più di mt. 1,20 misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto, calcolati come valore medio tra la superficie delle facciate esterne ed il perimetro.

I requisiti di "abitabilità o agibilità" del piano sottotetto sono fissati al successivo punto 10.

3) $Sun = \text{Superficie utile netta}$ (definizione: come da art. 19 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.22 del 19/06/2018)

4) $Rc = \text{Rapporto di copertura}$ (definizione: come da art. 23 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.22 del 19/06/2018)

5) $Hf = \text{Altezza dei fronti della costruzione}$ (definizione: come da art. 13 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.22 del 19/06/2018)

I requisiti di "abitabilità o agibilità" del piano sottotetto sono fissati al successivo punto 10. Nel calcolo dell'altezza dei fabbricati non abitabili, ad un solo piano solo fuori terra e solaio di copertura inclinato (capannoni, autorimesse, costruzioni accessorie, ecc.), si fa riferimento al comma 6, art. 13 del Regolamento Edilizio, conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.22 del 19/06/2018)

6) $H = \text{Altezza della costruzione}$ (definizione: come da art. 14 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.22 del 19/06/2018)

I requisiti di "abitabilità o agibilità" del piano sottotetto sono fissati al successivo punto 10.

7) $V = \text{Volume della costruzione}$ (definizione: come da art. 20 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.22 del 19/06/2018)

I requisiti di "abitabilità o agibilità" del piano sottotetto sono fissati al successivo punto 10.

8) $N_p = \text{numeri dei piani della costruzione}$ (definizione: come da art. 15 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.22 del 19/06/2018)

I requisiti di "abitabilità o agibilità" del piano sottotetto sono fissati al successivo punto 10.

9) Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds) (definizione: come da art. 16 del Regolamento Edilizio conforme alla D.C.R. n.548-9691 del 29/07/1999 contenuto nell'allegato B di cui alla D.C.C. n.22 del 19/06/2018)

10) Requisiti di "abitabilità o agibilità" del piano sottotetto

I sottotetti abitabili, negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, devono rispettare i requisiti fissati dal D. M. 5 luglio 1975 e dall'art. 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Per i sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 6 agosto 1998, n. 21, nel caso di recupero a fini abitativi valgono i requisiti di abitabilità fissati dalla stessa legge.

Il piano sottotetto, quando non possiede i requisiti di abitabilità suddetti, è considerato "agibile" per destinazioni diverse dalla residenza, fatto salvo quanto previsto qui di seguito.

Il piano sottotetto è considerato "non abitabile o non agibile" (e quindi non viene conteggiato nel calcolo della superficie utile lorda, volume, numero dei piani della costruzione) solo se presenta contemporaneamente tutte le seguenti caratteristiche:

- distanza tra la linea di imposta del tetto e il piano di pavimento del sottotetto non superiore a cm. 60, misurata sul lato interno del muro perimetrale posto sul filo di fabbricazione più esterno, nel caso di eventuali rientranze interne a tale filo di fabbricazione la distanza di cui sopra non può superare cm. 120; altezza interna al colmo non superiore a cm. 300;
- pendenza del tetto non superiore al 50%, con falda ad unica pendenza e senza taglio con sopraelevazione di parte della stessa falda;
- aperture, da realizzarsi sul piano di falda o sui muri perimetrali o mediante abbaino, non superiori in totale a mq. 0,40 per falda (da considerarsi cumulabili in una o più aperture), considerando un numero massimo di quattro falde per ogni edificio autonomo, anche se con tetto a capanna. Gli abbaini non possono avere larghezza esterna superiore a cm. 120;
- assenza di impianto di riscaldamento, assenza di impianto idrico e igienico.

11) Definizione di pertinenza: si intende per tale quella costituente a catasto servizio complementare e che sia funzionalmente connessa e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comporti aggravio sulle opere di urbanizzazione.

12) Definizione di fabbricato unifamiliare: si intende un immobile isolato o compreso in cortine edilizie, censito a catasto terreni con unica particella, ovvero unica particella con relative pertinenze, ovvero con più particelle le quali individuano un singolo fabbricato con prospetti e tipologia unitaria, all'interno del quale dal piano terreno al tetto è contenuto un solo alloggio e relativi accessori (quali vano scala, cantina, autorimessa, vano tecnico, magazzino, soffitta).

13) Le definizioni di superficie utile e volume finalizzate al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione possono essere diverse da quelle descritte nel presente articolo e vengono determinate con apposito provvedimento amministrativo del Comune.

2. Calcolo convenzionale delle volumetrie edilizie: in attuazione delle disposizioni per il risparmio energetico degli edifici fissate dal Decreto Legislativo n.73 del 14 luglio 2000 che ha modificato l'art.14 del D.Lgs 102/2014 il calcolo delle volumetrie edilizie viene effettuato con le seguenti modalità:

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura. Entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

Valgono inoltre le seguenti disposizioni regionali: D.G.R. n.4 agosto 2009, n. 43-11965 (in materia di certificazione energetica degli edifici); D.G.R.n.4 agosto 2009, n. 45-11967 (in materia di impianti da fonti energetiche rinnovabili nell'edilizia); D.G.R.n. 46-11968(in materia di tutela della qualità dell'aria).

ART. 2.3 – NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. Con deliberazione n..... del Consiglio Comunale avvenuta in data,il Comune ha provveduto ad approvare le modifiche ai Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio ai sensi del testo coordinato della D.C.R. n°191-43016 del 20 novembre 2012.

2. Il rilascio delle autorizzazioni per le medie o grandi strutture di vendita al dettaglio è regolamentato dai criteri di programmazione del commercio di cui al precedente 1° comma.

ART. 2.4 – DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI

1. In tutto il territorio comunale devono essere rispettate le distanze minime tra fabbricati fissate dalle presenti norme, anche qualora tra gli stessi siano interposte piazze o vie pubbliche.

2. Nelle zone degli insediamenti storico-ambientali non sono ammesse nuove costruzioni per cui le distanze minime possono variare solo in aumento in caso di demolizione di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. In caso di intervento sottoposto a strumento urbanistico esecutivo vale quanto previsto all'articolo di zona.

3. In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

4. La distanza minima tra fabbricati è inderogabile nel caso di prospicienza diretta tra pareti; nei restanti casi riscontrabili in applicazione dell'art. 16, comma 3, punto a), del Regolamento Edilizio è ammessa una distanza inferiore in caso di autorizzazione scritta del proprietario del fabbricato circostante, resa sotto forma di autocertificazione.

5. Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente articolo, le nuove costruzioni dovranno rispettare solo la norma sulla distanza dai confini pari alla metà della propria altezza con un minimo di mt. 5,00 nel caso si tratti di pareti non finestrate o con finestre di locali di passaggio o di servizio di cui al D.M. sanità 1975.

In ogni caso deve essere rispettata la distanza minima di 10 mt. tra pareti finestrate.

6. Distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade:

All'esterno del centro storico le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi o sulle planimetrie del Piano Regolatore, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
- ml 7,50 per lato per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00
- ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15,00 e comunque per tutte le strade principali.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

7. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi di questo articolo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico esecutivo con previsione planivolumetrica.

8. I bassi fabbricati (altezza massima ml 3,00) costituenti pertinenze di edifici principali possono essere costruiti a meno di ml 10 da quest'ultimi, purchè la parte di parete frontista del fabbricato principale non sia finestrata o, pur essendo finestrata, non sia destinata ad abitazione o a locali con presenza prolungata di persone, ma a servizi accessori (garage, cantina, vano tecnico, ecc.).

Tali bassi fabbricati possono anche essere costruiti a meno di mt. 10,00 da edifici circostanti in proprietà di terzi, purchè sussistano le medesime condizioni e in tal caso solo a seguito di assenso scritto del proprietario dell'edificio circostante.

9. Nel caso di costruzioni su terreni in pendenza sistemati a terrazzamenti con muri di sostegno, la distanza minima tra fabbricati di cui al 3° comma può essere derogata se l'altezza di colmo all'estradosso del solido emergente posto a valle non supera per più di mt. 1,00 il punto più basso del coronamento del muro di sostegno posto a monte; la misura è effettuata limitatamente alla parte in cui i fabbricati si fronteggiano.

10. In tutti i casi di distanza tra pareti finestrate riportati dalle presenti norme, la prescrizione si applica anche se una sola parete è finestrata.

11. Per "parete finestrata" di edificio residenziale si intende la parete dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione, con aperture finestrate dalle quali è possibile l'affaccio. La presenza di "luci", come previste dal Codice Civile, non costituisce titolo sufficiente a definire la parete "finestrata".

12. La costruzione di muri o parapetti in muratura piena sui lastrici solari e le coperture piane di edifici è soggetta al rispetto delle norme sulle distanze tra fabbricati.

13. La distanza minima di mt. 10 tra pareti finestrate non si applica per le strutture tecniche agricole e gli impianti zootecnici.

ART. 2.5 - DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

1. In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà pari a metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. Nel Centro Storico le distanze sono quelle esistenti; in caso di intervento sottoposto a strumento urbanistico esecutivo vale quanto previsto all'articolo di zona.

2. E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà o a distanza inferiore a mt. 5,00:

- se preesiste parete di fabbricato a confine senza finestre;

- se l'intervento è inserito in uno strumento urbanistico esecutivo, con esclusione dei confini posti esternamente o sul perimetro dello stesso;
- in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza;
- se viene presentata l'autorizzazione scritta del proprietario confinante, resa sotto forma di autocertificazione, il quale si obbliga a rispettare nell'edificazione sul suo fondo la distanza minima tra fabbricati;
- se il volume è completamente interrato o se fuoriesce dalla superficie del terreno naturale fino ad un massimo di mt. 1,00, misurato rispetto all'estradosso del punto più alto della copertura.

3. Le distanze dai confini si misurano dal filo di fabbricazione. Sono fatte salve le distanze minime tra fabbricati di cui al precedente articolo 2.4.

4. In deroga alle suddette distanze dal confine, e quindi senza nulla osta del proprietario confinante, sono consentite "una tantum" le sopraelevazioni sui fili di fabbricati esistenti, qualora l'altezza media degli stessi sia maggiore di tre metri, compatibilmente con l'ambito di appartenenza dell'immobile e comunque con un incremento massimo del 50% dell'altezza media attuale.

5. Il minimo di cui al primo comma potrà essere ridotto a discrezione del Comune fino a ml 0,00 quando a confine siano previste aree a verde pubblico e parcheggi pubblici.

6. I riporti di terreno sul piano naturale di campagna, anche realizzati con muri di sostegno, fino ad un massimo di mt. 1,00 di altezza non devono rispettare la distanza dai confini; per altezze comprese tra mt 1,00 e mt. 3,00 deve essere rispettata la distanza di mt. 3,00 dai confini, per altezze maggiori la distanza da rispettare è di mt. 5,00. Sono fatti salvi i muri di terrazzamenti esistenti e da ricostruire.

7. Le aree a servizi pubblici previste sulla cartografia del P.R.G. danno luogo ad un nuovo confine di proprietà, rispetto al quale devono essere rispettate le distanze, fatto salvo quanto previsto al comma quinto.

8. Nel caso di costruzioni su terreni in pendenza sistemati a terrazzamenti con muri di sostegno, la distanza dai confini di cui al primo comma, per il solido emergente posto a valle del muro di confine, può essere ridotta fino a mt. 0,00 se l'altezza di colmo all'estradosso di tale solido non supera per più di mt. 1,00 il punto più basso del coronamento del muro di sostegno posto a monte; la misura è effettuata limitatamente alla parte in cui il solido e il muro si fronteggiano. Il fabbricato costruito a confine, a valle del muro, non esime l'edificazione a monte dello stesso dal rispetto delle distanze di cui al primo comma.

ART. 2.6 - DISTANZE MINIME DALLE STRADE

1. Ai fini della definizione delle fasce di rispetto e delle attività di tutela delle strade dettate dalle presenti norme, le strade presenti sul territorio comunale sono così classificate, ai sensi dell'art. 2 del Decreto Legislativo 30/4/1992, n. 285:

- ❑ strade di tipo A (autostrade)
- ❑ strade di tipo B (strade extraurbane principali)
- ❑ strade di tipo C (strade extraurbane secondarie)
- ❑ strade di tipo E (strade urbane di quartiere)
- ❑ strade di tipo F (strade locali)
- ❑ strade vicinali ad uso pubblico di tipo F
- ❑ itinerari ciclopedonali

Limiti di distanza fuori dai centri abitati

2. Fuori dai Centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada (Decreto legislativo 30.04.1992 n° 285 e successive modificazioni ed integrazioni), le distanze dal confine stradale esistente o di progetto, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quelle fissate dal Codice della Strada (art. 26 - D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i.), e precisamente con riferimento alla viabilità esistente nel territorio comunale:

- ❑ 60 m. per le strade di tipo A: autostrade
- ❑ 40 m. per le strade di tipo B: strade extraurbane principali
- ❑ 30 m. per le strade di tipo C: strade extraurbane secondarie
- ❑ 20 m. per le strade di tipo F: strade locali
- ❑ 10 m. per le strade vicinali ad uso pubblico di tipo F.

Le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, se rientranti nell'intervento di ristrutturazione edilizia, sono ammesse sullo stesso sedime, o con un maggiore arretramento rispetto al confine stradale.

3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale (elencate al successivo comma 24) , nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale esistente o in progetto, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quelle fissate dal Codice stradale, come integrate dalle presenti norme, e precisamente con riferimento alla viabilità esistente nel territorio comunale:

- ❑ 30 m. per le strade di tipo A: autostrade
- ❑ 20 m. per le strade di tipo B: strade extraurbane principali
- ❑ 10 m. per le strade di tipo C: strade extraurbane secondarie
- ❑ 5 m. per le strade di tipo F: strade locali
- ❑ 5 m. per le strade vicinali ad uso pubblico di tipo F.

Le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, se rientranti nell'intervento di ristrutturazione edilizia, sono ammesse sullo stesso sedime, o con un maggiore arretramento rispetto al confine stradale.

4. Fanno eccezione gli ampliamenti, fino al 20% del volume esistente, di fabbricati fronteggianti le strade, per i quali può essere autorizzata la realizzazione in allineamento ai prospetti esistenti.

5. Fuori dai centri abitati, la distanza dal confine stradale esistente o di progetto da rispettare nelle costruzioni o ricostruzioni di nuovi muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non può essere inferiore a:

- 5 m. per le strade di tipo A e B.
- 3 m. per le strade di tipo C e F.

6. Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, la distanza dal confine stradale esistente o di progetto da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta non può essere inferiore a:

- 5 m. per le strade di tipo B
- 3 m. per le strade di tipo C e F
- 1 m. per le strade di tipo F, qualora l'altezza delle recinzioni sia inferiore a m. 1, fatte salve distanze maggiori dettate dall'Ente proprietario in funzione delle caratteristiche della strada e della sicurezza del traffico.

7. Le distanze dal confine stradale nell'aprire canali o fossi, eseguire escavazioni, impiantare alberi o siepi, costruire recinzioni, non possono essere inferiori a quelle stabilite dai commi 1, 6, 7, 8 dell'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i..

8. I limiti di distanza dalle strade pubbliche nelle curve, per gli interventi di cui ai commi precedenti, non possono essere inferiori a quelli stabiliti dall'art. 27 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i.

9. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso i limiti di distanza dalle strade sono ampliati nella misura prevista dall'art. 16, comma 2, del D. Lgs. 30.4.1992 n° 285, anche se la stessa non è indicata graficamente sulle tavole di P.R.G.

10. Lungo gli itinerari ciclopedonali, individuati dal Comune con apposito provvedimento, la distanza dal confine stradale per manufatti, muri di cinta, recinzioni, alberi, siepi non può essere inferiore a mt. 1,00, fatte salve distanze maggiori fissate dai commi precedenti per tratti a diversa tipologia di strada.

Limiti di distanza nei centri abitati

11. All'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada, le distanze minime dal confine stradale esistente o di progetto, sono le seguenti.

12. Nelle aree urbanizzate ed urbanizzande all'esterno del centro storico, le distanze minime degli edifici dal filo stradale esistente o di progetto debbono corrispondere a:

- 5 ml per le strade di larghezza inferiore a m. 7 e per la viabilità minore a fondo cieco;
- 7,5 ml per strade di larghezza comprese tra ml 7 e ml 15;
- 10 ml per strade di larghezza superiore a ml 15.

13. Lungo le strade comunali di quartiere sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al comma 12 nel caso di gruppi di edifici costituenti un tessuto urbanistico, che formino oggetto di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, fatte salve le distanze da strade esterne al perimetro dello strumento urbanistico esecutivo.

14. Distanze maggiori in funzione di un migliore allineamento se già non topograficamente definite, potranno essere prescritte dal Comune in sede di rilascio del permesso di costruire.

15. Gli ampliamenti di fabbricati, contenuti entro il 20% del volume esistente, possono essere autorizzati in allineamento o sopraelevazione dei prospetti fronteggianti la strada anche se non viene rispettata la distanza fissata ai commi precedenti. La sopraelevazione dovrà essere contenuta entro l'allineamento esistente.

16. Lungo le strade comunali interne al centro abitato i muri di cinta possono essere costruiti a confine della strada pubblica; potranno essere prescritte distanze diverse in funzione di un migliore allineamento o migliori condizioni di viabilità. Lungo le strade statali e provinciali la definizione della distanza dei muri di cinta dal confine stradale è demandata all'Ente competente.

17. Lungo le strade comunali nelle zone terrazzate in cui la proprietà privata è posta ad un livello inferiore al piano della strada comunale, il Comune può concedere la costruzione di bassi fabbricati (garages, depositi, ecc) a confine della strada purchè la soletta di copertura degli stessi, posta a piano strada, sia destinata ad uso pubblico.

18. In corrispondenza di intersezioni stradali a raso le distanze minime dal confine stradale sono ampliate nella misura prevista dall'art. 18, comma 2, del Decreto Legislativo 30.4.1992, n° 285, anche se la stessa non è indicata graficamente sulle tavole di P.R.G.

Disposizioni di carattere generale

19. Per quanto non compreso nel presente articolo valgono le norme del Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione.

20. Distanze maggiori di quelle prescritte nel presente articolo possono essere indicate topograficamente sulle tavole del P.R.G.. Le fasce di rispetto dettate dal presente articolo valgono anche qualora le stesse non siano indicate con il relativo segno grafico sulle tavole di Piano e sono prevalenti qualora siano indicate graficamente con profondità minore.

21. Le distanze dalle strade esistenti devono essere conteggiate con riferimento ai confini stradali individuati catastalmente o manufatti stradali esistenti in loco, e non con semplice riferimento all'indicazione cartografica della strada riportata sulle tavole del P.R.G.

22. Le distanze sono riferite al "confine stradale" così definito: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

23. I locali interrati devono rispettare le distanze dalle strade, fatte salve le deroghe concesse dall'Ente competente.

24. Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente articolo, sono da considerarsi "zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale" esterne al centro abitato le seguenti:

- aree residenziali esistenti, aree di completamento e di espansione,
- limitatamente alle strade comunali e vicinali ad uso pubblico entrambe di tipo F, edifici residenziali e produttivi esistenti e relative aree di pertinenza; tra gli edifici produttivi sono compresi anche gli impianti esistenti e relative aree di pertinenza per la produzione, trasformazione e distribuzione di energia derivante da fonti rinnovabili (con particolare riferimento alle energie rinnovabili di cui al D.Lgs. 387/2003), per i quali le distanze dal confine stradale stabilite al comma 3 valgono anche in caso di diversa rappresentazione della fascia di rispetto sulla cartografia di Piano, ferma restando per il Comune la possibilità di stabilire distanze maggiori per garantire condizioni di sicurezza della circolazione o l'eventuale ampliamento delle corsie;
- aree a prevalente destinazione d'uso produttiva, aree per insediamenti commerciali, direzionali e terziari
- aree pubbliche per servizi e attrezzature;
- annucleamenti rurali perimetrati che non possiedono i requisiti di "centro abitato" fissati dal Codice della Strada.

25. In cartografia viene riportata la delimitazione del centro abitato approvata dal Comune con apposita deliberazione. Le modifiche o aggiornamenti a tale delimitazione, anche a seguito delle eventuali osservazioni o proposte da parte dell'Ente proprietario della strada interessata, non costituiscono variante al P.R.G.C., il quale viene automaticamente adeguato alla nuova delimitazione.

26. In attuazione dell'art. 234, comma 5°, del D. Leg. 30 aprile 1992 n. 285 e s.m.i., e viste le disposizioni del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404, le distanze dalla Variante ovest di Bra e dalla strada statale n. 231 da osservarsi nell'edificazione all'interno degli insediamenti previsti dal Piano Regolatore Generale sono le seguenti:

- per gli ampliamenti di fabbricati esistenti e le nuove costruzioni in aree sottoposte ad attuazione diretta: minimo m. 20 dal ciglio della strada e minimo m. 10 dal confine stradale inteso come limite della fascia di acquisizione od esproprio; entrambe le distanze devono essere rispettate;
- per le costruzioni in aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo: minimo m. 30 dal ciglio della strada e minimo m. 20 dal confine stradale inteso come limite della fascia di acquisizione od esproprio; entrambe le distanze devono essere rispettate.

Le richieste di edificare alle distanze minime stabilite nelle due precedenti alinee devono essere sottoposte al parere dell'Ente gestore la strada. Sono fatte salve maggiori distanze dettate dallo stesso Ente. Le distanze di cui sopra sono misurate in proiezione orizzontale.

TITOLO III° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

ART. 3.1 - Definizione dei modi di attuazione

1. Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal P.R.G.C., nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a permesso di costruire da parte del Comune, o denuncia di inizio attività, secondo le prescrizioni della presente normativa. Per quanto non compreso in essa valgono i disposti della legge regionale 5/12/1977, n. 56, e s.m.i.

2. Il P.R.G.C. definisce le parti di territorio in cui è ammesso il permesso di costruire diretto o convenzionato e quelle in cui il permesso di costruire è subordinato alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (SUE). Ove non definite dal P.R.G.C. le parti di territorio da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo e il tipo di strumento di cui ai successivi punti possono essere decisi in sede di formazione del programma di attuazione, ai sensi dell'articolo 34, L.R. 56/77, o con specifica deliberazione consiliare per i comuni non obbligati alla redazione del P.P.A., senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. ai sensi del 12° comma dell'art. 17 della LR 56/77 smi.

Gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a s.u.e. e le modificazioni del tipo di strumento imposto dal Piano Regolatore sono consentiti secondo le procedure dell'art. 17, commi 12 e 13, della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

Nelle parti di territorio edificate o edificabili, esterne al centro storico e prive di valori storici, architettonici, culturali, ambientali, mediante strumento urbanistico esecutivo è ammessa la modificazione dei lotti, degli isolati, delle aree a servizi e della rete stradale alle seguenti condizioni:

- sia conservata la viabilità principale relazionata con le aree esterne circostanti;
- siano rispettati i parametri urbanistico-edilizi della zona;
- le aree a servizi siano collocate in posizione tale da essere facilmente accessibili e fruibili.

3. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- 1) i piani particolareggiati, di cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;
- 2) i piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni;
- 3) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi, formati ai sensi dell'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i.;
- 4) i piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa, ai sensi della L.R. 56/77 art. 43;
- 5) i piani esecutivi convenzionati obbligatori ai sensi della L.R. 56/77 art. 44;
- 6) i piani di recupero ai sensi della L.N. 457/78;
- 7) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. 56/77;
- 8) i programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'art. 16 della legge 17/02/1992, n. 179.

4. La progettazione e l'attuazione di un intero S.U.E. può avvenire per singoli sub-comparti, gli stessi sono individuati con specifica deliberazione consiliare; la progettazione dovrà comunque fare riferimento ad un disegno unitario esteso all'intero S.U.E. e relazionato con le aree esterne circostanti. Le norme di zona possono prescrivere per determinati strumenti esecutivi la progettazione estesa all'intero perimetro delimitato in cartografia di P.R.G.

5. Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico esecutivo, successivamente a questo il Piano si attua per intervento diretto.

6. Nei soli casi espressamente previsti dal P.R.G.C. gli interventi possono essere realizzati mediante permesso di costruire convenzionato che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, ai sensi del comma 5°, art. 49, della L.R. n. 56/1977, purché lo stesso faccia riferimento al disegno di Piano, relazionato con le aree esterne circostanti, e in particolare preveda:

- l'individuazione degli immobili da cedere od assoggettare ad uso pubblico; l'eventuale individuazione sulle tavole di PRG delle aree per servizi pubblici è solo indicativa; il progetto potrà modificarne la localizzazione e dovrà verificarne la misurazione in base agli standard di legge;
- la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni plano-volumetriche;
- la ripartizione dei costi di acquisizione e urbanizzazione delle aree e infrastrutture pubbliche,
- l'eventuale monetizzazione sostitutiva della cessione di aree per servizi pubblici, sempreché ammessa dalle norme di zona.

7. Nelle singole aree residenziali di completamento individuate in cartografia, sottoposte a permesso di costruire diretto, in funzione della loro dimensione, che non deve superare i mq. 5000, è consentita la costruzione di più fabbricati, isolati o a schiera, anche non sottoposti ad unica proprietà, senza che ciò costituisca lottizzazione abusiva.

8. Il P.R.G.C. individua le parti del territorio comunale come Zone di Recupero, ai fini e per gli effetti della L. 457/78, art. 27; tali zone comprendono:

- aree del centro storico.

9. Il Consiglio Comunale può, con deliberazione motivata, individuare nuove zone di recupero, comprendenti singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, edifici da destinare ad attrezzature, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

10. Nell'ambito delle zone di recupero, individuate con le modalità sopra riportate, con deliberazione consiliare possono essere individuate le aree da assoggettare alla formazione di Piani di recupero.

11. I proprietari di immobili ed aree compresi nelle zone di recupero possono presentare proposte di piani di recupero, secondo le modalità fissate dalla legge n. 457/1978 e s.m.i.

ART. 3.2 -TIPI DI INTERVENTO

1. Per tutti gli immobili, a meno delle superfetazioni e degli edifici a demolizione senza ricostruzione, sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria.

2. Gli interventi sugli immobili, topograficamente definiti, finalizzati al recupero ed al risanamento delle aree e dei volumi che presentino esigenze conservative e di tutela in ragione del loro valore intrinseco di tipo storico architettonico, ambientale o documentario sono:

- restauro conservativo;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

3. Per i volumi di nessun valore storico-artistico e le aree che necessitano di riqualificazione o nuova organizzazione dei tessuti urbani sono previsti:

- ristrutturazione urbanistica;
- nuova costruzione su aree di completamento;
- nuova costruzione su aree di nuovo impianto;
- sostituzione edilizia;
- demolizione senza ricostruzione.

4. Nel corso dell'intervento ammesso, che preveda la conservazione del volume esistente, qualora il manufatto dovesse subire crolli anche parziali, nell'attesa di permesso di costruire per la riedificazione della parte crollata i lavori devono essere sospesi.

5. I successivi articoli precisano le categorie di opere ammesse per ogni tipo di intervento; per quanto in essi non compreso si fa riferimento alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5/SG/URB del 27 aprile 1984 relativa alla definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici.

6. Non costituiscono variante al P.R.G. le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il Piano Regolatore abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal P.R.G. fra i beni culturali ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi. Tali modificazioni sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare, ai sensi dell'art. 1, commi 8 e 9, della L.R. n° 41/1997.

7. Le tavole di progetto individuano topograficamente i tipi di intervento per tutti gli edifici e le aree del Centro Storico, nelle restanti zone del territorio comunale sono individuati i volumi e le aree che presentano esigenze conservative e di tutela dei caratteri storici, architettonici, ambientali.

Art. 3.3 - MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio e più precisamente:

- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione di infissi interni, di pavimentazioni interne;
- sostituzione di intonaci e rivestimenti interni;
- riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- riparazione di intonaci esterni, colorazioni esterne, verniciature degli infissi.

2. Resta inteso che esula dalla manutenzione ordinaria tutto ciò che comporta un qualsiasi mutamento nelle strutture, nelle destinazioni d'uso e nello stato dei luoghi.

ART. 3.4 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi gli stessi requisiti di quelli esistenti senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale. Sono quindi consentiti:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o rivestimenti esterni;
- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterni e interne con eventuale apertura e chiusura di vani di porte interne;
- sostituzione totale o parziale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse e vengano eseguite con gli stessi materiali;
- demolizione e costruzione di tramezzi divisorii non portanti eseguiti con qualsiasi tecnica;
- destinazione di locali interni a servizi igienici o impianti tecnologici;
- rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, insegne, iscrizioni). Anche questi elementi dovranno essere eseguiti con materiali analoghi ai precedenti e che si inseriscano organicamente nel tessuto esistente.

2. Non rientra nella manutenzione straordinaria e non è quindi consentito in quest'ambito tutto ciò che comporti modifiche della forma e delle posizioni di aperture esterne, posizione e dimensione delle scale e rampe, tipo e pendenza delle coperture.

ART. 3.5 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo consente destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove, purché compatibili con quelle ammesse nella zona in cui l'intervento ricade.

ART. 3.5.1 - RESTAURO CONSERVATIVO

1. Gli interventi di restauro conservativo riguardano gli immobili che hanno assunto importanza per specifici pregi o caratteri architettonici, artistici, ambientali; ivi compresi gli immobili vincolati ai sensi del D. lgs. n. 42/2004. Gli interventi di restauro conservativo sono sottoposti al provvedimento autorizzativo previsto dal comma 15, articolo 49, della legge regionale n. 56/1977 e s.m.i.

2. Il restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, va attuato nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né della sostanziale tipologia della copertura.

Sono perciò ammesse come opere di restauro conservativo quelle volte:

- a ripristinare le parti fatiscenti ma necessarie all'integrità dell'edificio;
- ad eliminare le parti edilizie aggiunte al nucleo primitivo contrastanti con l'ambiente, ripristinare il sistema degli spazi liberi esterni ed interni che formano parte integrante dell'edificio;
- ad assicurare la conservazione:
 - . della veste architettonica esterna con riguardo per gli infissi, che vanno eventualmente sostituiti con materiale tradizionale, i materiali di muratura esterna come il mattone lasciato a stilatura dei giunti in malta di cemento e sabbia, per gli intonaci che debbono essere rifatti con malte e tinte analoghe a quelle originarie;
 - . della struttura portante in quanto fortemente in relazione col carattere tipologico dell'edificio;
 - . dei solai e delle coperture che pure possono essere sostituiti con strutture analoghe alle precedenti;

- . delle scale e degli androni interni, ogni qualvolta questi costituiscano elemento caratterizzante del tipo edilizio;
- . delle logge e dei volumi aperti;
- . delle porte, delle finestre e delle altre aperture che vanno ricondotte alle forme originali;
- al ripristino ed installazione di:
 - . canne fumarie
 - . impianti generali (idrico, riscaldamento, ascensore)
 - . servizi interni (bagno, cucine)
 - . impianti tecnologici di servizio.

3. Nella redazione del progetto di restauro conservativo deve essere prestata la massima cura nell'analisi tipologica della preesistenza che dovrà essere documentata da elaborati grafici e fotografici di rilievo estesi all'intero complesso edilizio originario.

Sugli elaborati di rilievo, le cui caratteristiche sono definite dal Regolamento Edilizio dovranno essere scrupolosamente indicate le destinazioni d'uso originarie e quelle in atto di ciascun singolo locale.

ART. 3.5.2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Le opere che, pur non alterando la conformazione tipologica tradizionale dell'edificio in oggetto, possono mutare alcuni elementi volumetrici e strutturali.

E' perciò possibile in questi interventi:

- rinnovare e collocare a quote differenti dalle originali i solai e i pavimenti per ricavare accettabili altezze interne dei locali;
- aprire passaggi o finestre per migliorare la distribuzione interna o i collegamenti tra spazi interni ed esterni;
- adottare nuovi materiali o soluzioni tecniche per aumentare la coibentazione e la resistenza ai fattori climatici;
- riordinare od installare impianti generali o tecnologici anche se ciò comporta la presenza di nuovi volumi tecnici;
- chiudere con vetrate o simili le logge e i volumi aperti qualora facciano parte del fabbricato originario e non costituiscano basso fabbricato.

2. Pur nella possibilità di queste soluzioni l'intervento deve pur sempre rispettare il concetto del risanamento, che non va confuso con la ristrutturazione.

Ciò sta a significare che l'immobile sottoposto a risanamento conservativo deve risultare, dopo l'intervento, recuperato ma con il mantenimento sostanziale e formale della primitiva tipologia edilizia, nonché di tutti gli elementi di interesse storico, architettonico, ambientale o documentario, da evidenziare nelle indagini di progetto.

ART. 3.6 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti e quanto ulteriormente previsto all'articolo 3, comma 1, lettera d), del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

2. Gli interventi di demolizione e ricostruzione potranno prevedere, laddove consentiti, il recupero di tutta la volumetria esistente anche se superiore agli indici fondiari delle rispettive zone.

3. La ricostruzione dei manufatti sottoposti all'intervento di demolizione e ricostruzione, purchè avvenga entro il sedime e la sagoma preesistenti, non è soggetta al rispetto delle distanze previste per le nuove costruzioni.

4. Rientrano nella ristrutturazione edilizia gli interventi pertinenziali che non comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale, e quindi, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e.6), del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 non sono da considerarsi di nuova costruzione.

5. All'esterno del centro storico la ristrutturazione edilizia è ammessa a permesso di costruire diretto; all'interno del centro storico valgono le limitazioni fissate dai successivi commi e dall'articolo 6.1.

6. Ristrutturazione edilizia all'interno del centro storico: nelle aree dell'insediamento storico sono consentiti i seguenti tipi di intervento: "Ristrutturazione edilizia" e "Ristrutturazione edilizia con restauro degli elementi notevoli", sugli edifici individuati con apposita grafia sulla Tavola n. 8 - Modi e tipi di intervento nel centro storico.

A) Ristrutturazione edilizia

Consiste nelle seguenti opere:

a1) consolidamento, risanamento o sostituzione di strutture verticali esterne od interne;

a2) consolidamento, risanamento, sostituzione di strutture orizzontali (senza l'obbligo di mantenere le stesse quote delle strutture precedenti);

a3) demolizione e costruzione di tramezzi divisorii;

a4) interventi di cui ai successivi punti b3) e b4)

a5) sostituzione di parti esistenti e costruzione di elementi nuovi, chiusura di volumi aperti (quali loggiati, portici), modifiche alla disposizione dei volumi con parziali demolizioni e ricostruzioni di parti strutturali del fabbricato; tali interventi devono essere realizzati nei limiti di cui ai successivi punti b3) e b4), devono inoltre essere osservate le prescrizioni dell'art. 6.1, comma 11.

a6) Gli interventi di demolizione e ricostruzione nelle aree del Centro Storico sono esclusivamente quelli individuati cartograficamente sulle tavole di Piano, eventuali nuove individuazioni dovranno avvenire mediante variante al PRG. Gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione del fabbricato con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente sono consentiti unicamente su quei volumi o parti di volumi individuati a ristrutturazione edilizia (con esclusione della ristrutturazione edilizia con restauro degli elementi notevoli) che risultano totalmente incongrui con il tessuto del centro storico o che presentano condizioni strutturali tali da rendere impossibile il loro riuso, da certificarsi con perizia asseverata.

a7) La ristrutturazione edilizia è ammessa nelle aree del centro storico con permesso di costruire diretto quando l'intervento riguarda un solo fabbricato, intendendo per esso un immobile censito a catasto terreni con unica particella, ovvero unica particella con relative pertinenze, ovvero se costituito da più particelle le stesse individuino un singolo fabbricato con prospetto e tipologia unitaria.

B) Ristrutturazione edilizia con restauro degli elementi notevoli: ossia gli interventi che devono tendere a salvaguardare comunque gli elementi di valore storico-artistico e documentario presenti nel fabbricato, quali ad esempio: porte e portoni in legno, portali, stipiti, archi, cornici, colonne, lesene, portici, verande, balconi, balaustre, cornicioni, volte, soffitti in legno, coronamenti di muri di cinta in mattoni, inferriate, recinzioni, sculture, affreschi ed ogni altro elemento di interesse.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia con restauro degli elementi notevoli sono consentite le opere elencate al precedente punto, sottoposte però alle seguenti limitazioni:

b1) siano conservati rigorosamente e restaurati tutti gli elementi notevoli elencati sopra;

b2) non sia superato il valore del rapporto di copertura preesistente al netto delle sovrastrutture aggiunte successivamente all'edificio originario (baracche, tettoie, fabbricati abusivi), fatto salvo quanto previsto al successivo punto b4);

b3) non siano alterate le altezze preesistenti, salvo per un massimo di 70 cm. per il colmo e la gronda per l'apposizione di un cordolo di legamento sui muri perimetrali, opportunamente ricoperto dal materiale costituente la facciata, o per raggiungere l'altezza minima interna dell'ultimo piano abitabile anche per il recupero a fini abitativi del sottotetto ai sensi della L.R. 6/8/1998 n. 21, da realizzarsi secondo le prescrizioni dell'articolo 6.1, comma 11;

b4) non sia alterato l'assetto planovolumetrico dell'insieme architettonico esistente, fatta salva la possibilità di realizzare sui volumi o parti di volumi inseriti nei cortili interni e non prospicienti le vie pubbliche (nel caso in cui su di essi non siano presenti elementi notevoli da salvaguardare e con esclusione dei corpi secondari e bassi fabbricati) ampliamenti finalizzati all'adeguamento igienico-sanitario e funzionale-distributivo, quali l'inserimento di vani scala, ascensori, corridoi, servizi igienici, vani per impianti tecnologici, quando gli stessi non possano essere collocati in modo funzionale all'interno dell'edificio e comunque senza possibilità di realizzare nuove stanze o autorimesse. Tali ampliamenti devono essere contenuti entro un massimo di mq. 12 di superficie coperta, devono essere realizzati con attenzione al carattere compositivo dell'intero prospetto; è in ogni caso vietato l'inserimento di verande, bovindi e volumi a sbalzo, che fuoriescano dalle facciate esterne dei fabbricati. L'altezza della parte in ampliamento non deve superare quella dell'edificio che viene ampliato, comprensiva della sopraelevazione di cui al precedente punto b3). Devono essere osservate le prescrizioni dell'art. 6.1, comma 11.

b5) siano mantenute le strutture portanti e le murature esterne preesistenti, salvo per le parti fatiscenti o lesionate;

b6) siano mantenuti i materiali e gli elementi costruttivi utilizzati con uniformità nell'ambiente architettonico preesistente;

b7) la chiusura di porticati, logge o altro, è ammessa esclusivamente con vetrate o simili, e purché facenti parte dei fabbricati originari destinati ad usi residenziali, e purché non costituiscano basso fabbricato.

b8) In sede di permesso di costruire dovrà essere presentata, oltre a quella richiesta generalmente, la seguente documentazione:

- rilievo completo ed esatto della situazione esistente nell'intero fabbricato (non solo della parte da ristrutturare);
- documentazione fotografica completa a colori, con particolare riguardo agli elementi notevoli elencati sopra;
- particolare esecutivo di facciata in scala 1:20;
- relazione illustrativa dell'intervento in progetto, con particolare riguardo agli aspetti architettonici e agli interventi di salvaguardia degli elementi notevoli;
- campioni dei colori delle tinte da utilizzare nelle facciate esterne.

b9) La ristrutturazione edilizia con restauro degli elementi notevoli è ammessa nelle aree del centro storico con permesso di costruire diretto quando l'intervento riguarda un solo fabbricato, come definito al precedente punto a7).

7) Sono inclusi nella ristrutturazione edilizia la demolizione e fedele ricostruzione di edifici non recuperabili per le condizioni di degrado e dissesto, da eseguire riproducendo senza variazioni dimensionali o di quota tutte le parti strutturali, mantenendo immutate sagome, altezze, superfici lorde di pavimento, e senza alterazioni dei complessivi caratteri originali dei prospetti, con particolare riguardo per quelli visibili dagli spazi pubblici escludendo interventi nel C.S. e in zona agricola se non indicati in cartografia e puntualmente normati dalle presenti NtA.

ART. 3.7 - NUOVA COSTRUZIONE

1. Sono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai precedenti articoli. Sono comunque da considerarsi tali:

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6;

2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

2. La nuova costruzione comprende interventi di:

- completamento: interventi volti a realizzare nuovi volumi su aree libere o ad insufficiente utilizzazione fondiaria. Gli interventi di completamento si attuano mediante permesso di costruire diretto secondo i parametri urbanistico-edilizi stabiliti dal P.R.G., fatto salvo il ricorso al convenzionamento o a S.U.E. prescritti dal P.R.G.;

- sostituzione edilizia: interventi su aree edificate e di completamento che necessitano di completo rinnovo dei manufatti esistenti, oltre i limiti della ristrutturazione edilizia, volti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio mediante demolizione e ricostruzione, accorpamento ed ampliamento di volumi: parametri edilizi, modalità e prescrizioni per la edificazione sono dettati dalle norme di zona. Gli interventi di sostituzione edilizia si attuano mediante permesso di costruire diretto, fatto salvo il ricorso al convenzionamento o a S.U.E. prescritti dal P.R.G.;

- nuovo impianto: interventi volti alla utilizzazione edificatoria di aree inedificate o prive in parte e del tutto di opere di urbanizzazione da disciplinare con appositi indici, parametri ed indicazioni tipologiche specifiche. Gli interventi di nuovo impianto si attuano secondo i parametri urbanistico-edilizi stabiliti dal P.R.G. e mediante S.U.E. o permessi di costruire convenzionati, questi ultimi nei soli casi espressamente ammessi dalle norme di zona del Piano Regolatore.

3. Rientrano tra gli interventi di nuova costruzione gli ampliamenti in pianta e le sopraelevazioni volte ad aumentare la volumetria in misura più rilevante rispetto alle trasformazioni ammesse dall'intervento di ristrutturazione edilizia.

4. I bassi fabbricati e le tettoie (altezza massima ml. 3,00), se consentiti dalle presenti norme, costituiscono ampliamento degli edifici esistenti ancorché realizzati mediante un corpo di fabbrica separato e distaccato dall'edificio principale, purché insistente sulla stessa superficie fondiaria; in tal caso il basso fabbricato deve costituire pertinenza dell'edificio principale e non deve comportare aggravio sulle opere di urbanizzazione. Non deve essere destinato a residenza e non deve avere caratteristiche tipologiche-edilizie che ne consentano il cambio di destinazione d'uso a residenza; deve avere un rapporto superficie finestrata/superficie di pavimento inferiore ad 1/8 e non deve essere dotato di servizi igienici e di impianto di riscaldamento. Tale ampliamento non è esonerato dal pagamento del contributo di costruzione anche se contenuto entro il 20% del volume degli edifici unifamiliari.

5. Nel caso di esercizi pubblici ad attività di bar-ristoranti è ammessa la costruzione di pensiline, tettoie e dehors, aperti o chiusi con vetrate, nella misura massima di mq. 30 di superficie utile lorda, anche in deroga ai parametri di superficie utile e volume, purché realizzati con strutture rimovibili e non in muratura. Tali strutture, se realizzate in deroga ai parametri di superficie utile e di volume, rivestono carattere temporaneo e dovranno essere rimosse su richiesta del Comune: la pratica edilizia di installazione dovrà esplicitare la disponibilità del proprietario alla rimozione senza richiesta di indennizzo.

6. Le nuove costruzioni devono essere dotate di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e dalle superfici esterne impermeabilizzate, affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile. Tali cisterne, dotate di troppo pieno e recapito in fognatura o canalizzazione delle acque bianche, devono essere dimensionate in ragione di almeno mc. 1 ogni mq. 100 di superficie impermeabile in progetto. Esse devono essere costruite possibilmente interrate, o se fuori terra opportunamente mascherate con opere in muratura.

ART. 3.8 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ART. 3.9 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

1. È l'intervento volto al miglioramento delle condizioni igieniche dei tessuti edilizi, al ripristino e alla valorizzazione dei caratteri storici, artistici, paesaggistici di singoli edifici, aree ed ambienti urbani e naturali; è altresì preordinato alla formazione di sedi viarie, di spazi e opere pubbliche.

2. La demolizione non è ammessa sugli immobili vincolati ai sensi del D. lgs. n. 42/2004 e su quelli di valore storico, artistico, ambientale segnalati dal P.R.G.C.
3. La demolizione totale consiste nella rimozione di un volume, autonomo o collegato ad altri volumi, sino al piano del terreno con conseguente ripristino delle aree rese libere e delle parti di fabbricati adiacenti.
4. La demolizione parziale consiste nella diminuzione in altezza o in pianta di volumi esistenti, con conseguente recupero funzionale della restante parte dell'edificio.
5. Le tavole grafiche e le norme di zona definiscono compiutamente le caratteristiche di tali interventi.

TITOLO IV° NORME GENERALI E SPECIALI

ART. 4.1 – DESTINAZIONI D'USO

1. La cartografia di Piano e le norme di attuazione precisano per le aree e fabbricati le destinazioni d'uso ammesse.

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata negli strumenti urbanistici esecutivi e nei progetti di intervento edilizio diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L'impegno di rispettare le destinazioni d'uso è trascritto nelle convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi.

2. I mutamenti delle destinazioni d'uso dei fabbricati, se ammessi dalle presenti norme, sono regolati dalla L. R. 8 luglio 1999, n. 19. Tali mutamenti comportano, in aggiunta al pagamento del contributo di costruzione, la cessione di aree per servizi pubblici o l'assoggettamento ad uso pubblico o la monetizzazione sostitutiva, nella misura e con le modalità previste per le aree in cui sono inseriti i fabbricati. Per quanto attiene la dotazione di parcheggi privati vale quanto disposto nel successivo art. 4.2, comma 2°.

3. In attuazione della legge regionale 6/8/1998, n. 21 "Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti", e nel rispetto delle prescrizioni in essa contenute, negli edifici esistenti destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza, purchè serviti dalle urbanizzazioni primarie, è consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto, purchè risulti legittimamente realizzato alla data di entrata in vigore della suddetta legge. Tali interventi di recupero sono ammessi nei limiti dell'art. 11.1 (Vincoli e normativa di carattere geologico) in relazione alle classi di rischio evidenziate sulla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, e non sono comunque consentiti sugli edifici posti in parti del territorio comunale a rischio idrogeologico ed idraulico sulla stessa carta di sintesi, per i quali non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza.

4. In attuazione della legge regionale 29/4/2003, n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici", e nel rispetto delle prescrizioni in essa contenute, è consentito il recupero a solo scopo residenziale dei rustici, esistenti anteriormente al 1° settembre 1967, legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della suddetta legge, e serviti dalle urbanizzazioni primarie. Tali interventi di recupero sono ammessi nei limiti dell'art. 11.1 (Vincoli e normativa di carattere geologico) in relazione alle classi di rischio evidenziate sulla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, e non sono comunque consentiti sugli edifici posti in parti del territorio comunale a rischio idrogeologico ed idraulico sulla stessa carta di sintesi, per i quali non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza.

ART. 4.2 - AREE DI PARCHEGGIO PRIVATE E AUTORIMESSE

1. Nelle nuove costruzioni dovranno essere riservati all'interno della proprietà spazi per parcheggi privati e autorimesse almeno nella seguente misura minima:

a) edifici direzionali e commerciali, anche pubblici, edifici per lo svago (cinema, ristoranti, ecc.), edifici per alberghi, pensioni = 1 mq. di parcheggio ogni 10 mc. di volume, calcolato al netto delle autorimesse;

b) edifici residenziali = 1 mq. ogni 10 mc. di volume, calcolato al netto delle autorimesse;

c) edifici industriali, artigianali, commerciali e produttivi in genere = 1 mq ogni 10 mc di volume, calcolato al netto delle autorimesse. Ai soli fini del conteggio della superficie a parcheggi privati di cui sopra, necessaria per il soddisfacimento della dotazione prevista dalla legge n. 122/1989, qualora l'altezza interna libera superi i mt. 3,00, l'altezza di piano degli edifici industriali, artigianali, commerciali e produttivi in genere viene considerata pari ad un valore teorico di mt. 3.

2. Nelle costruzioni esistenti, nel caso di interventi comportanti nuova superficie utile lorda mediante modifica delle destinazioni d'uso e ampliamenti, con esclusione di quelli contenuti entro il 20% del volume di edifici unifamiliari, deve essere garantita la dotazione di parcheggi privati almeno nella misura minima di cui al precedente comma. Tale dotazione deve essere verificata con riferimento alle parti della costruzione che vengono modificate o ampliate e nel rispetto della quota di parcheggi relativa alle parti che vengono mantenute inalterate.

ART. 4.3 - CONCESSIONI PER COSTRUZIONI TEMPORANEE E CAMPEGGI

1. Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso di abitazione e di campeggio o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, "roulottes" e case mobili, se non nelle aree eventualmente destinate dal Piano Regolatore Generale a tale scopo e previo permesso di costruire con la corresponsione di un contributo adeguato all'incidenza delle opere di urbanizzazione dirette e indotte.

ART. 4.4 - VIABILITA' PUBBLICA - STRADE INTERNE AI S.U.E - STRADE CIECHE

1. Fatta esclusione per le strade private e per la viabilità prevista dal P.R.G. e riportata sulle tavole di progetto è consentita l'apertura di nuove strade esclusivamente nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi.

Per le strade di nuova costruzione devono essere rispettate almeno le seguenti tipologie del DM 5/11/2001 n. 6792 e s.m.i. "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade":

- per le zone residenziali: categoria E – Urbana – soluzione base a 1+1 corsie di marcia con larghezza non inferiore a m. 7 (2 corsie m. 3 + 2 banchine m. 0,50) e m. 10 al lordo dei marciapiedi (min. m. 1,50).
- per le zone produttive: categoria L – Locale – soluzione base F1 a 1+1 corsie di marcia con larghezza non inferiore a m. 9 (2 corsie m. 3,50 + 2 banchine m. 1,00) e m. 12 al lordo dei marciapiedi (min. m. 1,50), con slarghi o piazzali.

Sono fatte salve le deroghe dell'art. 3 dello stesso Decreto 5/11/2001 n. 6792 e s.m.i.”

2. Le strade cieche dovranno terminare con uno slargo di almeno 16 mt. di diametro.

ART. 4.5 - NORME SPECIALI PER LE ATTREZZATURE RICETTIVE

1. Le attrezzature ricettive sia nuove che esistenti sono così definite:

- Alberghi
- Pensioni
- Locande
- Case per ferie
- Colonie
- Case-albergo con ristorante interno
- Ristoranti, bar ed esercizi pubblici in genere
- Bed and breakfast
- Agriturismo

e sono sottoposte alle seguenti prescrizioni:

a) in caso di nuova costruzione in aree T, C ed E devono essere rispettati i parametri urbanistico-edilizi propri della zona in cui ricadono secondo le norme del PRG; devono inoltre essere rispettati gli standard urbanistici dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

b) in caso di ristrutturazione di fabbricati esistenti nelle aree R, E, C, A, T è consentito l'aumento del rapporto di copertura e della volumetria esistente, che potrà avvenire fino ad un massimo del 20% anche in deroga ai relativi parametri di zona purché tale aumento sia destinato ad eventuali e necessari miglioramenti funzionali degli stessi o ad adeguamenti igienico-sanitari. Sono fatti salvi gli interventi in centro storico e nei beni ambientali esterni al nucleo storico, per i quali devono essere rispettate le prescrizioni ed i tipi di intervento dettati dagli articoli 6.1 e 6.2 e dalla tavola n. 8.

Art. 4.6 – COSTRUZIONI ACCESSORIE

1. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti destinati a residenza, attività ricettive o ricreative, con esclusione del centro storico, è consentita la realizzazione di piccole costruzioni connesse alla fruizione e manutenzione delle aree verdi di pertinenza degli stessi fabbricati, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- destinazioni d'uso: ricovero attrezzi e arredi da giardino, tettoie, dehors, pergolati/pompeiane con elementi ombreggianti quali stuoie, teli anche scorrevoli, rampicantisempreverdi, gazebo, forni, barbecue e manufatti in genere destinati all'utilizzo delle aree verdi. Non è consentita la destinazione a residenza e funzioni accessorie, quali garages, depositi di merci, lavanderie, laboratori;
- superficie coperta massima: mq. 9,00, al lordo di analoghe costruzioni esistenti, per l'intera area di pertinenza del fabbricato principale destinato a residenza, attività ricettive o ricreative; la superficie coperta è misurata come proiezione a terra della copertura;
- altezza massima: mt. 3,00;
- rapporto superficie finestrata/superficie di pavimento inferiore ad 1/8; assenza di servizi igienici e di impianto di riscaldamento;
- devono essere rispettate le distanze da confini, fabbricati e strade definite per le varie zone dalle presenti norme;
- dovranno essere realizzate utilizzando i materiali prescritti all'art. 129 del Regolamento Edilizio
- le costruzioni suddette sono consentite "una tantum" in deroga agli indici di densità fondiaria e rapporto di copertura.

ART. 4.7 - FONTI ALTERNATIVE DI ENERGIA

(Vedi art.123 del Regolamento Edilizio).

ART. 4.8 – QUALIFICAZIONE ENERGETICO–AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

Con la presentazione del Progetto esecutivo per l'acquisizione del permesso a costruire, con apposita relazione o nell'ambito della relazione tecnico illustrativa del progetto, il Progettista è tenuto a descrivere e documentare le modalità con cui il progetto presentato corrisponde alle prescrizioni:

- del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, e s.m.i..
- della DGR 46-11968 del 4 agosto 2009, come modificata dalla DGR 29-3386 del 30 maggio 2016 - Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia". Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'articolo 21, lettere d), e) e f);
- della DGR 46-11967 del 4 agosto 2009 Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia". Disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere g) e p);

- del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 “Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”, con specifico riferimento all’Allegato 1 allo stesso;
- del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 “Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici”;
- del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 “Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell’applicazione delle prescrizioni e dei requisiti di prestazione energetica degli edifici”;
- dell’art. 26 del D. Lgs. 199 del 8 novembre 2021, Attuazione della Direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio dell’11 dicembre 2018, sulla promozione dell’uso dell’energia da fonti rinnovabili;
- della normativa nazionale e regionale, successivamente promulgata, integrativa o sostitutiva delle disposizioni di cui ai suddetti atti.

ART. 4.9 – MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI

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

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

Per quanto riguarda l’interferenza delle previsioni della Variante Parziale n. 11 R con il sistema delle visuali e la percezione del paesaggio, anche in relazione a quanto in merito previsto dal Piano Paesaggistico Regionale riguardo alle caratteristiche paesaggistiche del terrazzo di Cherasco:

- per l’area identificata come 5 Terz (area IP.3B in cartografia di PRGC) adempimento di quanto indicato nel successivo articolo 7.6.

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

(c) PERMEABILITA’ DELLE AREE A PARCHEGGIO - Le aree a parcheggio all’aperto dovranno essere realizzate preferibilmente con tecniche e materiali, come autobloccanti e prato armato, che non comportano aumento del livello di impermeabilizzazione del suolo.

Per contenere per quanto possibile gli apporti di acque bianche nella rete fognaria occorre massimizzare le aree esterne permeabili; si raccomanda pertanto che anche le zone a parcheggio all'aperto vengano realizzate secondo modalità che non comportino l'impermeabilizzazione del suolo.

(d) RISPARMIO E TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE - In ottemperanza delle indicazioni dell'art. 146 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 38 "Misure per il risparmio idrico", comma 7 lettera b) delle Norme di attuazione del Piano regionale di tutela delle acque - ~~Revisione 2018~~ **Aggiornamento 2021 (PTA 2021)**, per contribuire al risparmio di acqua potabile, il progetto presentato per l'acquisizione del permesso a costruire dovrà prevedere la costruzione di serbatoi interrati, dotati di idonei impianti di sollevamento, per la raccolta delle acque meteoriche ed il loro utilizzo per l'irrigazione del verde pertinenziale e/o per la manutenzione ordinaria delle aree a parcheggio e cortili.

Il dimensionamento del serbatoio di raccolta delle acque meteoriche, da effettuarsi in sede di predisposizione del progetto presentato per il rilascio del permesso a costruire, deve avvenire in funzione della superficie captante di raccolta della copertura, del volume di pioggia captabile e del fabbisogno irriguo. A titolo di riferimento si indica lo standard di mc 0,03 x mq di superficie captante, con un minimo di 3 mc.

Sempre a titolo di riferimento si identificano le seguenti dotazioni per il sistema di captazione e accumulo:

- rete di raccolta delle acque meteoriche delle coperture;
- serbatoio di accumulo;
- pozzetto ispezionabile;
- apposito allaccio alla fognatura delle acque bianche per gli scarichi dell'eventuale acqua in eccesso;
- pompa di adduzione dell'acqua;
- ulteriori elementi necessari per un corretto funzionamento dell'impianto.

La collocazione del serbatoio di accumulo dovrà avvenire con interrimento dello stesso o prevedendo il posizionamento in un locale tecnico, comunque interrato

Per favorire il razionale utilizzo delle risorse idriche si dovrà prevedere l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare o per ogni singola utenza (**PTA 2021, Norme di attuazione, art. 38, comma 7, lettera a**).

Gli interventi riguardanti le risorse idriche:

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

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

(e) CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO - Il quadro normativo di riferimento in materia è costituito dalla L.R. 24 marzo 2000, n.31, modificata con la legge 9 febbraio 2018, n. 3. L'art. 8 della citata legge prevede che la Giunta Regionale individui con apposita deliberazione le aree che presentano caratteristiche di più elevata sensibilità all'inquinamento luminoso e rediga l'elenco dei comuni ricadenti in tali aree particolarmente sensibili ai fini dell'applicazione della legge 31.

L'allegato A alla vigente legge regionale 31/2000 definisce i requisiti tecnici minimi degli impianti da installare o modificare.

Nelle more della promulgazione della deliberazione della Giunta Regionale di individuazione delle aree che presentano caratteristiche di più elevata sensibilità all'inquinamento luminoso e dei comuni ricadenti in tali aree particolarmente sensibili, gli impianti di illuminazione di prevista installazione nelle aree esterne dovranno rispettare i requisiti tecnici minimi di cui al punto 1 dell'Allegato A alla L.R. 24 marzo 2000, n. 31.

(f) MITIGAZIONI ECOMPENSAZIONI AMBIENTALI - Nella realizzazione degli interventi in progetto che comportino nuovo consumo di suolo agricolo naturale si prevede di riservare una parte delle aree interessate per opere in verde, finalizzate ad incrementare la valenza ecologica del territorio in esame. Con la presentazione del progetto del permesso di costruire si richiede di prevedere la realizzazione di opere in verde da attuarsi preferibilmente sul fronte strada delle aree di intervento e nel rispetto delle seguenti quantità:

- a) nelle aree a destinazione d'uso residenziale: il mantenimento di almeno il 30% della superficie fondiaria non pavimentata, con un massimo del 20% mantenuto a prato o prato arborato e un minimo del 10% sistemato con piantumazioni arboree e arbustive addensate volte a realizzare zone o fasce di vegetazione naturale;
- b) nelle aree a destinazione produttiva e terziaria, il mantenimento di almeno il 25% della superficie fondiaria non pavimentata, con un massimo del 15% mantenuto a prato o prato arborato e un minimo del 10% sistemato con piantumazioni arboree e arbustive addensate volte a realizzare zone o fasce di vegetazione naturale. Nella percentuale del 25% della superficie fondiaria non pavimentata può essere conteggiata anche una quota delle aree a parcheggio purché dotata di pavimentazione permeabile preferibilmente a prato armato, nella misura massima del 5% della superficie fondiaria.

In aggiunta a quanto previsto per le opere di sistemazione a verde delle singole aree di intervento, a titolo di compensazione ambientale, per gli interventi che occupano superfici libere localizzate esternamente alle aree già previste dalla pianificazione vigente, all'atto del rilascio del permesso di costruire si provvederà inoltre al versamento di un corrispettivo fissato in € 1,00 per ogni mc. di nuova edificazione a destinazione residenziale ed in € 1,00 per ogni mq. corrispondente a nuova superficie coperta a destinazione produttiva e terziaria; oppure realizzare opere di compensazione ecologica di pari importo su aree indicate dal Comune.

Detto corrispettivo verrà successivamente aggiornato a cura del Comune di Cherasco.

Il Comune di Cherasco impiegherà i fondi ricevuti per opere di compensazione ecologica.

In caso di interferenza con vegetazione preesistente, si dovrà verificare se ricorra la situazione di cui all'art. 3 della L.R. 4/2009, e di conseguenza verificare se l'applicazione delle compensazioni di cui ai precedenti punti siano sufficienti per ottemperare quanto previsto dall'art. 19 della medesima legge.

Le specie arboree e arbustive di previsto impianto dovranno appartenere alla vegetazione locale, escludendo l'impiego di specie non autoctone nella formazione dei settori a vegetazione arboreo arbustiva addensata, e dovranno preferibilmente essere a chioma ampia e crescita veloce, al fine di favorire la presenza di entomofauna ed avifauna.

Si elencano di seguito le specie di riferimento per i suddetti interventi di sistemazione a verde:

- Alberi: *Quercus robur*, *Carpinus betulus*, *Acer campestre*, *Prunus avium*, *Populus alba*, *Tiliacordata*;
- Arbusti: *Crataegus monogyna*, *Ligustrum vulgare*, *Cornus sanguinea*, *Euonymus europaeus*, *Cornus mas*, *Viburnum opulus*, *Rosa canina*.

Con l'attuazione degli interventi di sistemazione a verde si dovrà inoltre provvedere all'applicazione della D.G.R. 2 agosto 2024, n. 14-85 in merito a quanto previsto riguardo alle specie esotiche invasive; in tal senso, ove possibile ai fini di quanto perseguito con la suddetta D.G.R., si dovrà attuare una preliminare eradicazione delle specie, eventualmente presenti nell'area di intervento, indicate negli elenchi (Black list) riportati in allegato alla citata D.G.R..

(g) TUTELA DELLE SUPERFICI FORESTALI DALLE TRASFORMAZIONI – Gli interventi che prevedono la trasformazione delle superfici a bosco in altre destinazioni d'uso, attraverso l'eliminazione della vegetazione esistente e l'utilizzazione del suolo diversa da quella forestale, nonché in generale l'abbattimento di alberi, sono sottoposti alle misure di compensazione della superficie forestale trasformata e mitigazione degli impatti sul paesaggio previsti dall'articolo 19 della L.R. 10 febbraio 2009 n. 4. Le misure di compensazione ambientale sono stabilite in sede di rilascio del permesso di costruire secondo le modalità applicative stabilite dallo stesso art. 19 della L.R. 4/2009.

(h) SUPERFICI SCOLANTI DELLE AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA - Gli interventi che prevedono la trasformazione di aree produttive devono sottostare alle prescrizioni di cui al Regolamento Regionale n° 1/R del 20 febbraio 2006 "Regolamento regionale recante: Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Legge Regionale 29 dicembre 2000 n° 61)".

(i) PREVENZIONE DELL'IMPATTO DELL'AVIFAUNA - Negli edifici industriali e terziari di nuova realizzazione nonché negli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione degli edifici industriali e terziari esistenti:

- è vietato l'utilizzo di superfici trasparenti specchiate;
- si prescrive l'utilizzo, nel caso:
 - di pareti trasparenti, anche riferite ad un solo locale,
 - di finestrature a nastro,
 - di finestre o porte finestre con superfici trasparenti superiori a mq. 2,
 di materiale (vetro o altro) che dovrà essere reso percepibile dall'avifauna in volo, ricorrendo a elementi, in tutto o in parte, opachi, o colorati, o satinati, o idoneamente serigrafati, o con l'inserimento di filamenti di colore visibile.

(l) FUNZIONALITA' DELLE RETE IRRIGUA- Con la presentazione del progetto del permesso di costruire, in caso di interferenze con la rete irrigua, si dovranno definire gli interventi, da attuarsi a carico del Proponente, per la risoluzione delle stesse secondo modalità tali da mantenerne la funzionalità idraulica preesistente.

(m) PREVENZIONE E DIFESA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione occorre provvedere all'applicazione:

- della DGR 46-14762 del 14-2-2005, Criteri per la redazione della valutazione di clima acustico;
- della DGR 9-11716 del 2-2-2004, Criteri per la redazione della valutazione di impatto acustico;
- del DPCM 5/12/1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici
- della normativa di settore successivamente promulgata.

Per gli interventi di cui al comma precedente, con la presentazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, nonché dei Progetti presentati per l'acquisizione del permesso a costruire, con apposita Relazione o nell'ambito della Relazione tecnico illustrativa del progetto, si richiede di documentare le modalità con cui il progetto presentato corrisponde alle prescrizioni della suddetta normativa.

(n) CONTENIMENTO DELLA DISPERSIONE DI POLVERI DA ATTIVITA' DI CANTIERE. Al fine di contenere la produzione di polveri occorre provvedere alla bagnatura periodica delle superfici sterrate e dei cumuli di terra.

Questi interventi di contenimento dovranno essere effettuati ogni qualvolta se ne verificherà l'esigenza in relazione alle specifiche condizioni atmosferiche, con particolare attenzione alle situazioni di prolungata assenza di precipitazioni e di ventosità.

2. Gli interventi previsti nelle VARIANTI PARZIALI n. 10R, 11R, 13R, 14R, 15R, 17R, 18R, 19R, 21R, 23R e **24R** al PRGC devono inoltre rispettare le misure di mitigazione e compensazione degli impatti, riferite ai singoli interventi, contenute nel Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS (Capitolo 5° - Caratteristiche ambientali delle aree interessate dal piano in esame e potenziali impatti) allegato alle stesse Varianti. Con la presentazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, nonché dei Progetti presentati per l'acquisizione del permesso a costruire, con apposita Relazione o nell'ambito della Relazione tecnico illustrativa del progetto, si richiede di documentare le modalità con cui il progetto presentato corrisponde alle suddette indicazioni.

TITOLO V° - DIVISIONE DEL TERRITORIO IN AREE URBANISTICHE

ART. 5.1 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

1. Ai fini della salvaguardia degli ambienti storici e naturali, della trasformazione e dello sviluppo equilibrati, il territorio comunale è suddiviso in aree urbanistiche, come risulta dalle tavole del P.R.G.; su tali aree si applicano le presenti Norme.

2. Le aree sono così classificate:

1) Aree per insediamenti prevalentemente residenziali:

- a) aree dell'insediamento storico (R1)
- b) aree residenziali esistenti (E)
- c) aree residenziali di completamento (C) e di espansione (CI)
- d) aree dei beni ambientali esterni al centro storico (R)
- e) verde privato

2) Aree produttive

- a) aree industriali e artigianali esistenti (D)
- b) aree industriali e artigianali di completamento (DC) e nuovo impianto (DI)
- c) aree per attività terziarie esistenti (T), di completamento (TC) e nuovo impianto (TI)
- d) area mista turistico-ricettiva e agricola
- e) aree per impianti sportivi privati (IP)
- f) distributori di carburanti

3) Aree pubbliche per servizi e attrezzature

4) Aree produttive agricole

- a) aree agricole (A)
- b) nuclei rurali (NR)
- c) cave attive
- d) allevamenti di tipo intensivo/industriale
- e) aree agricole inedificabili di rispetto (AR, AR1, AR2)

5) Aree di interesse archeologico

6) Aree di rilevante interesse paesaggistico ed ambientale

TITOLO VI° - AREE PER INSEDIAMENTI PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI

ART. 6.1 - AREA DELL'INSEDIAMENTO STORICO (R1)

1. E' la parte del territorio comunale interessata dall'agglomerato, di carattere storico, comprese le relative aree di pertinenza. Di quest'area il P.R.G. prevede la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico e ambientale. Le aree del centro storico sono individuate in cartografia (Tav. n. 8 in scala 1:1000) con apposito perimetro ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/1977.

2. Nell'area dell'insediamento storico sono consentite le destinazioni residenziali e quelle ad esse sussidiarie elencate al presente comma. Le destinazioni sussidiarie non possono superare il 35% della SUL complessiva dell'edificio, con la sola eccezione di quelle elencate ai successivi punti c) ed e) che possono superare tale percentuale. Sono fatte salve percentuali maggiori già esistenti alla data di adozione della Variante Parziale 1R. Le modifiche normative al presente comma apportate con la Variante parziale 1R si applicano alle istanze pervenute al Comune successivamente alla data di adozione della stessa Variante parziale 1R, mentre sono fatte salve quelle antecedenti per le quali è in corso di ultimazione il procedimento amministrativo di rilascio del titolo abilitativo all'intervento edilizio.

Per destinazioni sussidiarie alla residenza si intendono:

- a) servizi sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze per anziani auto sufficienti, residenze sanitarie protette;
- b) sedi associative, culturali, sportive e categoriali;
- c) studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati provinciali, regionali e statali;
- d) commercio al dettaglio;
- e) ristoranti, bar, alberghi e pensioni;
- f) locali di divertimento;
- g) artigianato di servizio, attività di ricerca anche a carattere innovativo, finalizzato alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici con esclusione di lavorazioni moleste, per una superficie utile non superiore a mq. 300 in un intero isolato;
- h) attrezzature a carattere religioso connesse a luoghi di culto già in essere alla data di adozione della Variante Parziale 1R;
- i) teatri e cinematografi per una superficie della sala non superiore ai 300 mq;
- l) autorimesse private;
- m) servizi sociali assistenziali verificati di volta in volta dall'Amministrazione Comunale

In relazione alle destinazioni sussidiarie di cui al presente comma, nel caso di SUL superiore a mq 50, relativi ai punti "b", "f", "i", "m", l'Amministrazione Comunale (fatte salve le predette destinazioni sussidiarie già esistenti alla data di adozione della Variante Parziale 1R) dovrà chiedere la verifica dei seguenti parametri:

- dotazioni minime di aree a parcheggi ai sensi della Legge n° 122/89;
- qualora l'intervento avvenga all'interno di un edificio plurifamiliare e/o condominiale dovrà essere allegata alla richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A., ancorché in assenza di opere edilizie, l'assenso dei comproprietari dell'immobile o dell'assemblea condominiale;

- l'altezza dei locali non può essere inferiore a mt 3,00;
- qualora le aree a parcheggio di cui al precedente punto 1) vengano ad essere individuate su aree di comproprietà occorre allegare l'assenso degli stessi o dell'assemblea condominiale;
- venga allegato il parere favorevole preventivo igienico - sanitario relativo alla salubrità degli ambienti;
- venga allegato il parere favorevole del Comando dei V.V.F.F. inerente alla prevenzione incendi qualora richiesto dalla normativa vigente;
- venga allegato il parere favorevole del Comando dei Vigili Urbani del comune in merito alla localizzazione dell'intervento con particolare riferimento ai problemi di traffico, parcheggio ed in generale alla sicurezza della circolazione stradale;
- dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento da reperire in aree limitrofe all'intervento.

Gli edifici esistenti a destinazione d'uso per servizi ed attrezzature pubbliche individuati in cartografia sono confermati a tale destinazione.

3. Nelle aree del centro storico devono essere rispettati i tipi di intervento individuati per ogni fabbricato sulla tavola n. 8, fatto salvo quanto previsto ai successivi commi.

Nel caso di mutamento della destinazione d'uso a residenza, non riconducibile alla LR 21/1998, dovrà essere garantita la dotazione minima di aree a servizio pubblico di cui all'art. 21 della LR 56/77 smi, con esclusione dei soli ampliamenti contenuti entro il 20% del volume esistente per le abitazioni unifamiliari. Le modalità di cessione sono regolate dall'articolo 9.1.

Nel caso di mutamento d'uso o di frazionamento di un alloggio in più alloggi dovrà essere garantito un posto auto per ogni alloggio interessato dall'intervento (somma degli alloggi originari e di quelli aggiuntivi), che potrà essere reperito all'interno del fabbricato, interrato o scoperto nel cortile di pertinenza. In quest'ultimo caso i posti auto scoperti potranno essere realizzati anchemediante pergolati/pompeiane con elementi ombreggianti quali stuoie, teli anche scorrevoli, rampicanti sempreverdi, senza pareti laterali; la presente disposizione si applica anche agli alloggi esistenti qualora siano privi dei predetti posti auto.

I posti auto che devono essere garantiti in relazione ad interventi di mutamento d'uso o di frazionamento di un alloggio in più alloggi possono essere reperiti anche all'esterno dell'area di pertinenza, purché in un raggio di 500 metri dal perimetro dell'edificio, in volumi edilizi coperti esistenti e legittimamente realizzati, e siano asserviti con atto notarile registrato e trascritto all'unità immobiliare principale.

Per tali posti auto (sia quelli reperiti nell'edificio e nella relativa area di pertinenza, sia quelli reperiti nei volumi esistenti all'esterno dell'area di pertinenza) valgono le seguenti disposizioni:

- deve essere dimostrato che non risultano già asserviti ad altre unità immobiliari;
- devono possedere misure di stalli che consentano un'agevole discesa dal mezzo (indicativamente m. 5 in lunghezza e m. 2,5 in larghezza) a cui vanno aggiunte le corsie di manovra libere da ostacoli, occorrenti per la sicurezza delle manovre (indicativamente m. 3,5 per la sosta longitudinale e m. 6 per la sosta perpendicolare al senso di marcia, con valori intermedi per la sosta inclinata);
- non devono intaccare i caratteri ambientali riconosciuti dal PRGC o riconoscibili in sede di approvazione del progetto edilizio;
- non devono costituire intralcio alla circolazione e devono rispettare le norme del Codice della Strada, con particolare riferimento agli accessi sulla sede stradale;

- nelle aree del centro storico non sono consentiti accessi diretti dei singoli posti auto sulla sede stradale (sono fatti salvi quelli esistenti), ma gli stessi devono essere serviti mediante utilizzo dei portoni carrai esistenti che danno accesso ai cortili interni.

4. L'area dell'insediamento storico (R1) è dichiarata "zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

Il Piano Regolatore Generale nella "zona di recupero" si attua per "piani di recupero" o "piani particolareggiati" da redigersi a cura dei proprietari o del Comune, fatto salvo quanto previsto dal successivo 6° comma.

Detti Piani devono estendersi almeno ad una "unità minima d'intervento" individuata sulla tav. n. 8 del P.R.G.C., il cui perimetro può essere modificato con deliberazione di Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 17, 12° e 13° comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

5. I Piani di Recupero sono formati a norma dell'art. 28 della legge 457/78 e dell'art. 24 della legge reg. 56/77 e s.m.i. Essi sono approvati mediante ricorso alle procedure dell'art. 40, comma 10°, della L.R. n. 56/1977.

6. In assenza dei Piani di Recupero negli edifici compresi nell'ambito di detta zona sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, esclusivamente i seguenti interventi individuati per ogni fabbricato sulla tav. n. 8:

- a) restauro
- b) risanamento conservativo
- c) ristrutturazione edilizia con restauro degli elementi notevoli limitatamente ai fabbricati che non compaiono nell'elenco degli edifici e beni vincolati o da tutelare riportato dalla tav. n. 8
- d) ristrutturazione edilizia limitatamente ai fabbricati che non compaiono nell'elenco degli edifici e beni vincolati o da tutelare riportato dalla tav. n. 8.

Tutti gli interventi ammessi dal presente comma, dovranno essere assoggettati alle prescrizioni di cui all'art. 7 della L.R. n. 32/2008 e s.m.i..

7. In presenza di Piani di Recupero sono ammessi, oltre agli interventi di cui al precedente comma, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia con possibile modifica di sedime, sagoma e volumetria, nei limiti di cui al comma 10, unicamente:

- per i fabbricati individuati sulla tav. n. 8 a "ristrutturazione edilizia";
- per i volumi aggiunti, inseriti nei cortili interni e non prospicienti le vie pubbliche, facenti parte dei fabbricati individuati a "ristrutturazione con restauro degli elementi notevoli", nel caso in cui su detti volumi non siano presenti elementi di valore storico-artistico e documentario.

Nella tavola n. 8 sono individuati i fabbricati, compresi nell'elenco degli edifici da tutelare, sottoposti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, i quali tipi di intervento sono vincolanti anche in presenza di Piano di Recupero, a meno dei corpi incongrui di cui al successivo comma. Per i fabbricati non compresi nell'elenco degli edifici da tutelare, sottoposti ad interventi di risanamento conservativo, in presenza di Piano di Recupero è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia.

8. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, non possono essere autorizzati nel caso di bassi fabbricati o parti di fabbricato che costituiscono superfetazione o aggiunta impropria nei confronti della consistenza del tessuto edilizio originale del nucleo storico. Per tali volumi in presenza di Piano di Recupero è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con diversa previsione planivolumetrica, solo se legalmente riconosciuti, o di demolizione senza ricostruzione.

9. Le aree libere di pertinenza degli edifici e gli spazi inedificati non potranno subire riduzioni quantitative e deperimenti qualitativi: non sono ammesse costruzioni precarie, processi di impermeabilizzazione sono ammessi solo se previsti da progetti di arredo urbano. I box, le tettoie e le costruzioni precarie incompatibili con l'ambiente circostante, se legalmente riconosciuti, possono essere demoliti e ricostruiti con materiali e tipologie che garantiscano l'inserimento ambientale, altrimenti sono sottoposti a demolizione senza ricostruzione, ancorché non individuati con tale tipo di intervento sulla cartografia di Piano.

10. Gli interventi ammessi dal presente articolo mediante strumento urbanistico esecutivo devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- gli interventi dovranno essere finalizzati al recupero di volumi mediante l'eliminazione di superfetazioni e corpi incongrui oppure una loro diversa previsione planivolumetrica solo se legalmente riconosciuti, la formazione di spazi aperti che garantiscano migliori condizioni igieniche, di illuminazione e soleggiamento;
- è consentita la realizzazione di un volume o superficie utile non superiore a quella documentata in progetto come esistente prima della demolizione; non deve essere superata la superficie coperta preesistente;
- l'altezza degli edifici non deve superare quella degli edifici principali esistenti nell'interno dell'area sottoposta a S.U.E;
- distanza tra fabbricati: deve essere osservata la distanza tra pareti finestrate pari almeno a quella preesistente, senza tenere conto delle eventuali superfetazioni; nel caso di modifiche planivolumetriche va osservato inoltre quanto previsto al comma seguente;
- distanza dai confini: come previsto al comma seguente.

11. Gli ampliamenti a terra e le ricostruzioni con diverso ingombro planivolumetrico, sempreché ammessi dal presente articolo, sono sottoposti ai seguenti limiti:

- distanza tra pareti finestrate: pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00; sono fatte salve le sopraelevazioni fino a cm. 70 per le quali deve essere rispettata la distanza minima di mt. 5,00;
- distanza dai confini: minimo ml. 5,00, riducibile fino a ml. 0,00 se esiste assenso scritto del proprietario confinante, oppure se esiste parete a confine non finestrata;
- distanza dalle strade: a discrezione del Comune può essere consentito l'allineamento ai prospetti esistenti e l'edificazione a confine della viabilità pubblica;
- il rifacimento dei muri perimetrali degli edifici esistenti, purché ne sia mantenuto il posizionamento, non deve sottostare ai limiti del presente comma;
- gli interventi non possono modificare il disegno degli isolati affacciati sulla rete stradale, che costituiscono elemento caratterizzante il centro storico.

12. In particolare, tutti gli interventi che comportano il rinnovo degli elementi di finitura dovranno attenersi ai criteri contenuti nell'art.129 del Regolamento Edilizio. Le prescrizioni puntuali riportate nei successivi commi sono da intendersi prevalenti in caso di eventuale contrasto con le disposizioni di cui allo stesso art. 129.

13. *Comma stralciato con la Variante parziale n. 18R*

14. Prescrizione puntuale: L'ex Convitto dei Padri Somaschi, adiacente al Santuario della Madonna del Popolo, può essere trasformato nelle destinazioni private elencate al comma 2°, mediante permesso di costruire convenzionato e subordinatamente alla cessione gratuita delle aree per servizi pubblici, nella misura prevista dall'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. in ragione delle diverse destinazioni d'uso; e comunque con la cessione minima e realizzazione da parte dei richiedenti la trasformazione, in aggiunta al pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, del parcheggio pubblico localizzato in cartografia di P.R.G. nel tratto iniziale di Via Bastioni, avente una superficie di circa mq 2400. Non è consentito l'accesso veicolare alla proprietà privata dell'ex Convitto da Via Bastioni, sul lato nord della stessa proprietà.

15. Prescrizione puntuale: Il volume esistente che occupa il cortile interno dell'edificio posto a confine delle vie Roma – Monfalcone – Giardinieri, realizzato con materiali e tipologia edilizia totalmente estranei al tessuto edificato del centro storico, è sottoposto ai seguenti tipi di intervento indicati sulla cartografia di Piano:

- demolizione senza ricostruzione per la parte più a nord che occupa il cortile interno, finalizzata a liberare il cortile stesso ed aumentare la distanza tra le pareti finestrate;
- ristrutturazione edilizia di tipo B per la restante parte della manica, allineata al prospetto del fabbricato attiguo sul lato ovest, da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione della stessa e riduzione dell'altezza totale a metri 3,50 fuori terra, con utilizzo di materiali costruttivi e tipologia edilizia tipici del centro storico e del fabbricato in cui è inserita.

16. Prescrizione puntuale PP1(R1) e PP2(R1): Il basso fabbricato esistente nel cortile interno di un edificio in Via Salmatoris, individuato sulla tavola n. 8 con la sigla "PP1(R1)", è sottoposto a demolizione senza ricostruzione, in quanto volume non coerente con il tessuto edificato circostante. Il volume demolito potrà essere ricostruito quale sopraelevazione al primo piano del fabbricato antistante individuato con la sigla "PP2(R1)", con finalità di adeguamento igienico-sanitario e funzionale-distributivo dell'adiacente edificio. Devono essere utilizzati materiali costruttivi e tipologia edilizia tipici del centro storico.

17. Prescrizione puntuale PP3(R1): Il fabbricato esistente localizzato in via S. Iffredo, individuato con la sigla "PP3(R1)" sulla tavola n. 8, è sottoposto mediante permesso di costruire convenzionato all'intervento di ristrutturazione edilizia, da attuarsi secondo i disposti del presente articolo e con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- parte del prospetto su Via S. Iffredo, sul lato verso Via Beato Amedeo, deve essere arretrato fino ad un massimo di metri uno per eliminare la strettoia esistente della strada pubblica; il nuovo allineamento dovrà essere concordato con il Comune ed il sedime lasciato libero dovrà essere ceduto a titolo gratuito;

- è consentita la demolizione senza ricostruzione delle parti in condizioni statiche precarie, accertate mediante perizia asseverata, che occupano il cortile interno, finalizzata ad aumentare la distanza tra le pareti finestrate, migliorando le condizioni igienico sanitarie e di soleggiamento;
- il volume derivante dalle demolizioni di cui sopra potrà essere utilizzato per l'allargamento sul cortile interno delle parti di fabbricato aventi maniche insufficienti, finalizzato all'adeguamento igienico-sanitario e funzionale-distributivo, fino ad una larghezza di manica complessiva pari a m. 9,00;
- l'altezza della manica su Via S. Iffredo potrà essere sopraelevata per un massimo di cm. 70;
- l'altezza della manica sul cortile dovrà essere contenuta entro un massimo di m. 8,50, misurata dal piano di campagna del cortile interno;
- devono essere utilizzati materiali costruttivi e tipologia edilizia tipici del centro storico.

18. Prescrizione puntuale PP4(R1): Il fabbricato esistente nel cortile interno di un edificio in Via del Popolo, individuato sulla tavola n. 8 con la sigla "PP4(R1)", potrà essere ridotto ad un solo piano fuori terra per un fronte almeno pari a m. 7,00 a partire dall'adiacente fabbricato principale posto su Via Carlo Alberto, con la finalità di eliminare le carenze igienico-sanitarie a piano primo dovute all'eccessiva vicinanza dei due corpi. Il volume demolito potrà essere utilizzato per l'ampliamento dello stesso fabbricato esistente nel cortile, che presenta una manica insufficiente, fino a raggiungere una larghezza non superiore a m. 9,00. Devono essere utilizzati materiali costruttivi e tipologia edilizia tipici del centro storico.

19. Prescrizione puntuale PP5(R1): Il fabbricato esistente in Via della Pittura, individuato sulla tavola n. 8 con la sigla "PP5(R1)", in quanto volume in pessimo stato di conservazione, avulso dal tessuto edificato circostante e causa di degrado ambientale, con permesso di costruire diretto potrà essere sottoposto a ristrutturazione edilizia di tipo B da attuarsi con demolizione e ricostruzione e ampliamento della superficie coperta sullo stesso mappale. La ricostruzione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- superficie coperta massima: mq. 150 al lordo dell'esistente;
- destinazione d'uso: autorimessa e/o fabbricato di servizio all'attività agricola svolta in loco, con esclusione di allevamenti e lavorazioni nocive o moleste;
- numero piani fuori terra: uno;
- altezza massima: m. 3,50 alla gronda;
- pendenza massima del tetto: 40%;
- distanze: m. 5 dalla strada comunale e m. 5 dai confini di proprietà;
- distanze tra fabbricati: deve essere rispettato il D.M. 1444/1968;
- devono essere utilizzati materiali costruttivi e tipologia edilizia tipici del centro storico (copertura a due falde in coppi, passafuori in legno, gronde in rame, serramenti in legno, muratura intonacata e/o in mattoni vecchi, ecc.).

20. Prescrizione puntuale PP6(R1): Il fabbricato esistente in Via Cavour, ex Asilo Infantile, è destinato ad attrezzature di interesse comune per attività culturali, ricreative, ludiche ed assistenziali. Il corpo principale in fregio a Via Cavour è sottoposto a risanamento conservativo. La manica posta nel cortile interno sul lato sud-ovest, attualmente ad un piano fuori terra, in quanto priva di valore architettonico ed in cattivo stato di conservazione è sottoposta a ristrutturazione edilizia, da attuarsi anche con demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, con possibile ampliamento in pianta e sopraelevazione di un piano a permesso di costruire diretto, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- superficie utile lorda massima dell'ampliamento in pianta e sopraelevazione: mq. 160;
- volume massimo dell'ampliamento in pianta e sopraelevazione: mc. 560;
- destinazione d'uso: attrezzature di interesse comune;
- possono essere utilizzati materiali costruttivi e tipologia edilizia tipici del centro storico; in alternativa è consentito utilizzare materiali costruttivi e tipologia edilizia che richiamino l'intervento già realizzato con il primo lotto dei lavori, approvato dalla Commissione regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali ex art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

21. Prescrizione puntuale PP7(R1): Il basso fabbricato esistente nel cortile interno di un edificio in Via dell'Ospedale, individuato sulla tavola n. 8 con la sigla "PP7(R1)", in quanto volume incongruo con il tessuto edificato circostante e causa di degrado ambientale, è sottoposto a demolizione senza ricostruzione. Il volume demolito potrà essere ricostruito, a permesso di costruire diretto, nello stesso cortile in aderenza alla manica del fabbricato antistante posto su Via dell'Ospedale, con la finalità di adeguamento igienico-sanitario e funzionale-distributivo dello stesso fabbricato. La ricostruzione deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- superficie coperta e volume: minori o uguali a quelli del basso fabbricato demolito;
- numero piani fuori terra: uno;
- altezza massima: m. 3,50;
- devono essere utilizzati materiali costruttivi e tipologia edilizia tipici del centro storico.

22. Prescrizione puntuale PP8(R1): All'interno dell'unità minima di intervento individuata con la sigla "PP8(R1)", posta all'angolo tra Corso Vittorio Emanuele II e Via Monfalcone, è consentito il trasferimento di un'attività di vinificazione esistente nel centro storico.

L'intervento di rilocalizzazione è sottoposto a permesso di costruire convenzionato, da attuarsi con le seguenti modalità, tese ad una generale riqualificazione dell'area esistente ora degradata:

- realizzazione di un locale totalmente interrato destinato alle attività di tinaggio, invecchiamento, imbottigliamento e stoccaggio dei vini, avente una superficie utile complessiva di circa mq. 900. Tale locale totalmente interrato dovrà presentare superiormente una superficie piana posta a livello dell'attuale piano di campagna, la quale dovrà essere sistemata a cortile e giardino, con realizzazione degli accessi all'interrato;
- demolizione dei manufatti esistenti avulsi dal contesto e delle superfetazioni;
- demolizione e ricostruzione con ampliamento dell'edificio addossato a via Monfalcone, per la creazione di un locale degustazione e vendita diretta al pubblico dei prodotti aziendali, con un massimo di due piani fuori terra e m. 7 di altezza e con superficie coperta contenuta in mq. 120;
- ristrutturazione della tettoia esistente addossata a Via Monfalcone;

- risanamento conservativo della muratura di recinzione e dei relativi manufatti (portoni, inferriate, elementi decorativi, ecc);
- devono essere utilizzati materiali costruttivi e tipologia edilizia che garantiscano un elevato inserimento ambientale nel contesto del centro storico.

23.Prescrizione Puntuale PP9(R1)– in attuazione della proposta di intervento ai sensi della L.R. 16/2018 pervenuta al Comune in data 26/01/2021 prot. n. 1308/2021: Sull’edificio esistente a destinazione residenziale e relativi accessori ubicati in Via Giardinieri n. 32, (censiti al Catasto Fabbricati al foglio 93 mappale 342, subalterni 2, 3, 4) sono previsti i seguenti interventi di riuso e riqualificazione edilizia (evidenziati in cartografia), con permesso di costruire diretto:

- Subalterno 2: conferma dell’intervento di ristrutturazione edilizia con restauro degli elementi notevoli.
- Subalterni 3 e 4: ristrutturazione edilizia con ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie utile lorda o del volume esistenti, ai sensi della Legge Regionale n. 16/2018, articolo 4, da attuarsi con la possibile demolizione e ricostruzione con diverso assetto planivolumetrico e posizionamento nel cortile interno, ad un solo piano fuori terra, con destinazione residenziale. Gli interventi effettuati ai sensi della L.R. 16/2018, articolo 4, devono rispettare le disposizioni degli articoli 3, 4, 10 e 11 della stessa legge. Per quanto non compreso e non in contrasto con il presente comma, valgono in particolare le restanti disposizioni del presente articolo e dell’art. 3.6 – Ristrutturazione edilizia.

24.Prescrizione Puntuale PP10(R1) – in attuazione della proposta di intervento ai sensi della L.R. 16/2018 pervenuta al Comune in data 31/07/2020 prot. n. 11005/2020, con successiva integrazione: Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale e relativi accessori ubicati in Via Giardinieri n. 59 e 61, (censiti al Catasto Fabbricati al foglio 93 rispettivamente mappale 306, subalterni 3, 4, 5 e mappale 297) sono previsti i seguenti interventi di riuso e riqualificazione edilizia (evidenziati in cartografia) con permesso di costruire diretto:

- Manica su Via Giardinieri (mappale 306 - parte dei subalterni 3 e 4): conferma dell’intervento di ristrutturazione edilizia con restauro degli elementi notevoli, destinazione residenziale.
- Manica su Via Giardinieri (mappale 297 parte): conferma dell’intervento di ristrutturazione edilizia, destinazione residenziale.
- Manica nel cortile internoloto sud (mappale 306 - parte del subalterno 4): ristrutturazione edilizia con ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie utile lorda o del volume esistenti, ai sensi della L.R. 16/2018, articolo 4, da attuarsi con la possibile demolizione e ricostruzione con diverso assetto planivolumetrico, ad un solo piano fuori terra, destinazione residenziale.
- Manica posta tra i due cortili interni (mappale 306 - parte dei subalterni 3 e 4; mappale 297 parte): ristrutturazione edilizia da attuarsi con la possibile demolizione e ricostruzione con diverso assetto planivolumetrico, finalizzata principalmente alla rimozione dei corpi incongrui con il tessuto del centro storico ed alla realizzazione di spazi a parcheggio con sovrastante tettoia dotata di pannelli fotovoltaici, per il soddisfacimento dei requisiti energetici da fonte rinnovabile;

- Edificio accessorio nel cortile interno lato sud (mappale 306 subalterno 5): ristrutturazione edilizia da attuarsi con la possibile demolizione e ricostruzione con diverso assetto planivolumetrico, finalizzata principalmente alla rimozione dei corpi incongrui con il tessuto del centro storico ed alla realizzazione di un volume accessorio alla residenza, ad un piano fuori terra. Tale edificio è altresì assoggettabile alle disposizioni della L.R. 16/2018, articolo 4.

Per quanto non compreso e non in contrasto con il presente comma, valgono in particolare le restanti disposizioni del presente articolo e dell'articolo 3.6 – Ristrutturazione edilizia.

ART. 6.2 - BENI AMBIENTALI ESTERNI AL NUCLEO STORICO (R)

1. Le aree indicate sulle tavole di piano con l'apposita retinatura sono occupate da beni ambientali esterni al nucleo storico (ville con parchi o complessi rurali e civili di particolare interesse). Tali aree sono individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i e sono soggette al parere preventivo della Commissione locale per il paesaggio di cui alla LR 1 dicembre 2008, n. 32.

2. In queste aree sono ammessi i seguenti interventi con permesso di costruire diretto:

- a) manutenzione straordinaria
- b) restauro e risanamento conservativo
- c) ristrutturazione edilizia unicamente per i corpi secondari o parti di fabbricati che nel loro complesso non presentano caratteri architettonici e ambientali da tutelare con interventi di restauro e risanamento conservativo, fatto salvo quanto previsto all'art. 11.2 per il complesso edilizio della cascina Bergamina o Bigia compresa all'interno della perimetrazione del Piano Paesistico "Area della Tenuta ex Reale e del centro storico di Pollenzo".
- d) recupero dei rustici ai sensi della Legge Regionale 29 aprile 2003, n. 9 e della Circolare n. 5/PET del 9 settembre 2003.

2bis. L'immobile "Castelrosso o Castello di S. Stefano" nei pressi della Frazione S. Giovanni è stato riconosciuto di particolare interesse storico e artistico e rientra tra gli edifici e complessi vincolati ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42. Gli interventi su detto immobile devono essere sottoposti alla preventiva approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004.

3. Per gli edifici agricoli ricadenti in aree interessate da beni culturali di cui al primo comma ma riconosciuti privi di valore Storico, Artistico, Ambientale è altresì ammesso, previa formazione di un Piano di recupero esteso all'intero ambito perimetrato, l'intervento di ristrutturazione edilizia.

Al fine di valorizzare il bene storico del Castello di Santo Stefano (detto Castelrosso) per gli edifici rurali privi di valore storico, artistico e ambientale, esistenti nell'area circostante lo stesso castello, è ammessa la demolizione della volumetria esistente e la sua ricostruzione, all'esterno dell'area di tutela individuata come "Beni ambientali minori o isolati" sulla cartografia di PRG, alle seguenti condizioni:

- la ricostruzione deve avvenire in posizione tale da non interferire con la percezione visiva del castello, al fine di preservare ed evidenziare il valore storico artistico dello stesso;
- l'intervento di demolizione degli edifici rurali e di recupero ambientale dell'area occupata dagli stessi e la definizione dei coni visuali liberi dall'edificazione sono sottoposti al parere della commissione per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i. L'intervento di ricostruzione nelle zone agricole limitrofe è sottoposto a strumento urbanistico esecutivo;
- l'area di atterraggio delle volumetrie presenti sull'area non più recuperabili e demolite dovrà:
 - Essere localizzata ad una distanza non maggiore di m. 400 dall'Area R di decollo e da edificazioni preesistenti nella zona agricola.
 - Essere localizzata in prossimità alla viabilità pubblica e ad una distanza non maggiore di m. 200 a cui dovrà essere direttamente collegata.
 - Essere direttamente collegata alle reti infrastrutturali pubbliche esistenti.
 - Evitare interferenze con i crinali, le dorsali collinari e le aree boscate di pregio e con zone classificate geologicamente in classe III.
- la ricostruzione della volumetria demolita in zona limitrofa dovrà avvenire in un unico complesso edilizio utilizzando tipologie, preferibilmente a manica semplice, riconducibili al borgo rurale tradizionale mediante l'uso di materiali e tecniche che richiamino la tradizione costruttiva locale tenendo conto delle linee guida degli interventi, deducibili dal volume "Criteri e indirizzi per la tutela del paesaggio" adottato dalla Regione Piemonte con DGR 21-9251 del 05/05/03 (BUR n. 23/03);
- sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e turistico ricettive;
- i nuovi fabbricati dovranno rispettare l'altezza massima di m. 7,50 e due piani fuori terra;
- lo strumento urbanistico esecutivo definirà le opere di urbanizzazione e la dotazione di aree a soddisfacimento degli standard urbanistici, nel rispetto delle quantità minime stabilite dall'art. 21 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. e delle disposizioni applicative fissate dalle presenti norme.
- Al fine di garantire il soddisfacimento in modo coordinato delle prescrizioni attuative, il previsto SUE dovrà essere obbligatoriamente sottoposto a preventiva Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della LR 40/98 smi e della DGR 09/06/08 n. 12-8931.
- Le sopracitate prescrizioni attuative hanno valore strutturale e pertanto saranno modificabili solo ed esclusivamente con Variante al PRGC di tipo Strutturale o Generale ai sensi dell'art 17 della LR 56/77 smi.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al 2° comma dell'art. 6.1 ed inoltre, per le cascine, anche la destinazione agricola originaria.

L'inserimento di eventuali attrezzature sportive a raso deve essere effettuato senza danneggiare l'alberatura principale.

ART. 6.3 - AREE RESIDENZIALI ESISTENTI (E)

1. Sono le aree prevalentemente residenziali esistenti, in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

2. In queste aree sono consentite le destinazioni residenziali e quelle ad esse sussidiarie elencate al presente comma. Le destinazioni sussidiarie non possono superare il 35% della SUL complessiva dell'edificio, con la sola eccezione di quelle elencate ai successivi punti d), i) e l) che possono superare tale percentuale. Sono fatte salve percentuali maggiori già esistenti alla data di adozione della Variante Parziale 1R. Le modifiche normative al presente comma apportate con la Variante parziale 1R si applicano alle istanze pervenute al Comune successivamente alla data di adozione della stessa Variante parziale 1R, mentre sono fatte salve quelle antecedenti per le quali è in corso di ultimazione il procedimento amministrativo di rilascio del titolo abilitativo all'intervento edilizio.

Per destinazioni sussidiarie alla residenza si intendono:

- a) servizi sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze per anziani auto sufficienti, residenze sanitarie protette;
- b) attrezzature a carattere religioso connesse a luoghi di culto già in essere alla data di adozione della Variante Parziale 1R;
- c) sedi associative, culturali, sportive e categoriali;
- d) ristoranti, bar;
- e) locali di divertimento, escluse discoteche;
- f) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile lorda non superiore ai mq. 200 e attività di ricerca anche a carattere innovativo finalizzato alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici;
- g) commercio al dettaglio secondo le disposizioni comunali di adeguamento agli indirizzi e criteri della L.R. 28/99 e successive deliberazioni regionali applicative;
- h) teatri e cinematografi;
- i) uffici pubblici e privati, studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati provinciali, regionali e statali;
- l) alberghi e pensioni;
- m) autorimesse di uso pubblico e privato;
- n) modesti impianti sportivi privati annessi ad edifici residenziali e ad esclusivo uso degli stessi;
- o) servizi sociali assistenziali verificati di volta in volta dall'Amministrazione Comunale.

In relazione alle destinazioni sussidiarie di cui al presente comma, nel caso di SUL superiore a mq 50, relativi ai punti "c", "e", "h", "o" l'Amministrazione Comunale (fatte salve le predette destinazioni sussidiarie già esistenti alla data di adozione della Variante Parziale 1R) dovrà chiedere la verifica dei seguenti parametri:

- dotazioni minime di aree a parcheggi ai sensi della Legge n° 122/89;

- qualora l'intervento avvenga all'interno di un edificio plurifamiliare e/o condominiale dovrà essere allegata alla richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A., ancorché in assenza di opere edilizie, l'assenso dei comproprietari dell'immobile o dell'assemblea condominiale;
- l'altezza dei locali non può essere inferiore a mt 3,00;
- qualora le aree a parcheggio di cui al precedente punto 1) vengano ad essere individuate su aree di proprietà occorre allegare l'assenso degli stessi o dell'assemblea condominiale;
- venga allegato il parere favorevole preventivo igienico - sanitario relativo alla salubrità degli ambienti;
- venga allegato il parere favorevole del Comando dei V.V.F.F. inerente alla prevenzione incendi qualora richiesto dalla normativa vigente;
- venga allegato il parere favorevole del Comando dei Vigili Urbani del comune in merito alla localizzazione dell'intervento con particolare riferimento ai problemi di traffico, parcheggio ed in generale alla sicurezza della circolazione stradale;
- dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento da reperire in aree limitrofe all'intervento.

3. In queste aree il P.R.G. si attua mediante permesso di costruire diretto con i seguenti tipi di intervento:

a) Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti come definiti dagli art. 3.4-3.5-3.6 delle presenti Norme.

b) Interventi di demolizione con ricostruzione e sostituzione edilizia.

Gli indici e parametri sono quelli definiti al successivo punto I) del comma 4°, fatto salvo il riutilizzo delle volumetrie esistenti.

c) Interventi di ampliamento e di nuovo impianto ammessi nei casi descritti ai punti seguenti. Gli ampliamenti dovranno essere inseriti organicamente nel volume esistente, mentre i fabbricati accessori possono essere realizzati anche con corpo autonomo. In caso di sopraelevazione possono essere mantenuti gli allineamenti del volume sottostante, fatto salvo il rispetto della distanza dai fabbricati, mentre in caso di ampliamento planimetrico si devono rispettare le distanze dalle strade, fabbricati e confini come prescritte agli art. 2.4-2.5-2.6.

4. Aumenti di volumetria delle costruzioni esistenti o nuove edificazioni sono ammessi nei seguenti casi:

I) la volumetria residenziale esistente sul lotto di proprietà su cui sorgono non raggiunge la densità edilizia fondiaria di 1 mc/mq. In tal caso sono ammessi aumenti di volumetria fino a raggiungere la densità suddetta, tenendo conto delle volumetrie esistenti e nel rispetto delle modalità di applicazione ed utilizzazione degli indici di cui all'art. 2.1, comma 2. Tali incrementi dovranno inserirsi organicamente sia come materiali sia come dimensioni nell'ambiente costruito esistente con i seguenti parametri:

- altezza massima mt. 10,50 (3 piani f.t.) entro il perimetro del capoluogo e delle frazioni Roreto e Bricco, escluse le aree indicate con asterisco; in quest'ultime, in quelle dei nuclei minori e nelle restanti aree l'altezza massima è limitata a mt. 7,50
- rapporto di copertura 1/3

- distanze da confini, fabbricati, strade: vedere art. 2.4-2.5-2.6
- parcheggi privati: vedere art. 4.2
- aree di cessione per servizi pubblici: dovrà essere garantita la dotazione minima di aree a servizio pubblico di cui all'art. 21 della LR 56/77 smi, con esclusione dei soli ampliamenti contenuti entro il 20% del volume esistente per le abitazioni unifamiliari. Le modalità di cessione sono regolate dall'articolo 9.1.

II) Per gli edifici unifamiliari è ammesso un aumento "una tantum" del 20% della volumetria esistente con un massimo di 150 mc., per esigenze tecnico-funzionali, distributive e igienico-sanitarie. Tale aumento è consentito anche in deroga all'indice di densità edilizia fondiaria e al rapporto di copertura stabiliti al punto precedente, con un minimo di mq. 25 di superficie utile netta comunque consentito. Per gli edifici plurifamiliari è ammesso in deroga agli indici di cui sopra un ampliamento massimo di mq. 25 di superficie utile netta per esigenze tecnico-funzionali e distributive. Gli ampliamenti descritti al presente punto II) non sono cumulabili con quelli ammessi al punto I) e devono rispettare i parametri di altezza e distanze fissati dallo stesso.

5. Nelle "aree di ristrutturazione" individuate sulle planimetrie del P.R.G.C., gli interventi ammessi sono quelli indicati ai punti a), b) e c) del comma 3°.

Inoltre gli interventi dovranno risultare coordinati, a giudizio della Commissione Edilizia, nell'ambito dello stesso gruppo di edifici che si affacciano su un unico cortile o spazio aperto e dovranno garantire la conservazione delle caratteristiche ambientali (altezza massima prevista ai suddetti punti a), b) e c), materiali, orientamento e disposizione dei fabbricati).

6. I progetti di intervento dovranno comprendere anche la documentazione sulle condizioni e le destinazioni degli edifici dello stesso gruppo.

7. In questi ambiti è ammesso il cambiamento di destinazione di uso da non residenziale a residenziale, per gli edifici non più utilizzati per le esigenze delle aziende agricole.

Gli interventi di ampliamento previsti al comma 4 del presente articolo sono ammessi solo nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare, a tal fine, volumi non residenziali esistenti.

8. Nei fabbricati residenziali posti in aree E interne ai centri abitati i sottotetti, o parti di essi, nelle dimensioni esistenti alla data di adozione del progetto preliminare della Revisione del P.R.G.C., qualora siano praticabili possono essere utilizzati per ospitare locali accessori di abitazioni sottostanti; qualora abbiano i requisiti di abitabilità previsti dalla L.R. n. 21/1998 è ammessa la loro utilizzazione come ampliamento delle abitazioni sottostanti o come abitazione autonoma. Gli interventi del presente comma sono consentiti in deroga all'indice di densità edilizia, sono attuati mediante permesso di costruire convenzionato e sono subordinati al pagamento del contributo di costruzione e della monetizzazione sostitutiva delle aree di cessione per servizi pubblici nella misura stabilita dal presente articolo; inoltre in aggiunta a tali contribuzioni dovranno concorrere al completamento delle opere di urbanizzazione pubbliche che servono la zona interessata dagli interventi, secondo quantità e modalità stabilite dal Comune nel permesso di costruire convenzionato in relazione alla dimensione degli interventi. Nel caso di locali abitabili la volumetria ai fini del pagamento delle contribuzioni di cui sopra dovrà essere calcolata con un'altezza virtuale di mt. 3.

9. Prescrizione puntuale: L'area residenziale E inserita nella tavola n. 7 – Bernocchi (lato est della tavola) è sottoposta ad un indice di densità edilizia fondiaria massimo I.f. = 0,60 mc/mq; valgono inoltre le restanti prescrizioni del presente articolo.

10. Nel capoluogo, in Via delle Vigne, sul fabbricato residenziale in costruzione in ambito E contrassegnato con la seguente simbologia “◆” è consentito un apporto di cubatura “una tantum” di mc. 300.

11. In località Roreto, in ambito E, sul fabbricato residenziale esistente contrassegnato con la seguente simbologia “▲” è consentito un apporto di cubatura “una tantum” di mc. 200.

12. In località Roreto, in ambito E, sui due fabbricati esistenti parzialmente residenziali, contrassegnati con la seguente simbologia “★”, è consentito il mutamento di destinazione d'uso in residenza della superficie esistente con altra destinazione, per una quantità non superiore a mq. 200 per ogni fabbricato.

13. In località Roreto, in ambito E, nelle aree residenziali esistenti individuate in cartografia con le sigle “A” (a catasto foglio 78 mapp. 189, 190) e “B” (a catasto foglio 78 mapp. 645, 647, 184, 185, 186 parte, 187 parte) sono ammessi sui fabbricati esistenti, con permesso di costruire diretto, gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione ed ampliamento, anche con diverso assetto planivolumetrico, alle seguenti condizioni:

- sull'area “A” insiste una volumetria maggiore rispetto a quella insistente sull'area “B”: la differenza di volumetria relativa alle due aree potrà essere trasferita dall'area “A” all'area “B”;
- tale trasferimento di volume non deve determinare un aumento di volume complessivo tra le due aree;
- l'apporto di volume dall'area “A”, avente maggiore volume iniziale, all'area “B” deve essere contemporaneo alla demolizione di pari volume sull'area “A”;
- il basso fabbricato esistente nell'area “A” in adiacenza alla strada comunale dovrà essere demolito e la ricostruzione dovrà avvenire in posizione più arretrata per consentire l'allargamento della sede stradale, nella misura stabilita dal Comune, con relativa cessione gratuita dell'area occupata dalla viabilità;
- gli interventi di cui sopra potranno essere regolati da una convenzione che ne definisca modalità e tempi di attuazione.

14. Prescrizione Puntuale PP1(E): Nella frazione Roreto per gli interventi ammessi sull'area residenziale E relativa ad un fabbricato esistente, individuata a catasto al foglio 78 mappali 351, 352 e contrassegnata in cartografia con la seguente simbologia “PP1(E)”, ai fini del calcolo dell'indice di densità edilizia si potrà fare riferimento alla misurazione reale della superficie fondiaria, in sostituzione della misurazione nominale riportata nei documenti catastali, purchè la stessa sia supportata da apposita documentazione tecnica sottoposta al controllo del Comune.

15. Prescrizione Puntuale PP2(E): Sull'edificio residenziale e annesso fabbricato accessorio destinato a magazzino/garage in Via Carlo Alberto n. 58 (quest'ultimo identificato a Catasto Terreni al foglio 93 mappale 1568 e individuato in cartografia con la sigla "PP2(E)") la precedente Variante parziale n. 4R ha ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione con diverso assetto planivolumetrico nell'area E* individuata in cartografia nelle vicinanze, a fronte della cessione gratuita al Comune di un'area a parcheggio posto nelle vicinanze.

A seguito della demolizione del fabbricato residenziale, della realizzazione del nuovo fabbricato e del parcheggio pubblico, si consente la conservazione del fabbricato accessorio destinato a magazzino/garage alle seguenti condizioni:

- mantenimento delle attuali dimensioni (volume massimo di mc. 340), tipologia edilizia e destinazione d'uso, in sostituzione della prevista demolizione, da autorizzarsi con permesso di costruire previa istanza da presentare entro anni uno dall'approvazione della Variante parziale n. 19R, soggetto a contributo di costruzione e contributo straordinario di urbanizzazione;
- la conservazione del fabbricato accessorio è ammissibile previa cessione di diritti edificatori regolata mediante la prescrizione PP14(E) del successivo comma 27;
- non è ammessa la trasformazione in abitazione;
- l'intervento è subordinato alla cessione gratuita al Comune dell'area a servizi pubblici per attrezzature di interesse comune posta in Corso L. Einaudi nei pressi di un edificio di culto, censita al Catasto Terreni al foglio 94 particelle 180 e 523;
- la cessione dovrà avvenire contestualmente al rilascio del permesso di costruire con spese di rogito interamente a onere e carico della parte cedente;
- il mancato compimento delle condizioni sopra riportate comporta la riconferma delle prescrizioni vigenti precedentemente alla Variante parziale n. 19R e quindi la demolizione senza ricostruzione del fabbricato accessorio a magazzino/garage.

16. Prescrizione Puntuale PP3(E): Nell'area residenziale esistente E sottoposta a ristrutturazione in Via Conte Petitti n. 149 della frazione Roreto (identificata a catasto al foglio 78 mappali 428 e 429 parte, individuata in cartografia con la sigla "PP3(E)") è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva di mc. 300 rispetto a quella derivante, al lordo dell'esistente, dall'applicazione dell'indice di densità edilizia delle aree E alla superficie fondiaria. L'intervento può essere realizzato con corpo autonomo, anche previa demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti nel cortile interno.

17. Prescrizione Puntuale PP4(E): Nell'area residenziale esistente E della frazione S. Bartolomeo (individuata in cartografia con la sigla "PP4(E)") è consentita la demolizione del fabbricato insistente sul mappale 50 del foglio 109 e la sua ricostruzione all'interno dell'area E insistente sull'adiacente mappale 360. Il fabbricato ricostruito potrà avere un volume massimo pari alla somma di quello demolito e di una volumetria aggiuntiva di mc. 200, indipendentemente da quello che deriverebbe dall'applicazione dell'indice di densità edilizia delle aree E alla superficie fondiaria. L'intervento è subordinato alla cessione gratuita al Comune di parte dell'area occupata dal fabbricato esistente, da valutarsi in sede di rilascio del permesso di costruire, finalizzata all'allargamento della viabilità comunale.

18. Prescrizione Puntuale PP5(E): Sul fabbricato residenziale esistente in area E, posta in località Malabaila ed indicata in cartografia con la sigla PP5(E), è consentito l'ampliamento "una tantum" di mc. 400; sulla stessa area non sono consentiti gli aumenti di volumetria previsti dal comma 4°, punto I). Tale ampliamento, finalizzato alle esigenze del nucleo familiare insediato nel fabbricato esistente, può essere realizzato anche con corpo autonomo e separato da quest'ultimo, purchè all'interno della superficie fondiaria E di pertinenza dello stesso indicata in cartografia e collegato funzionalmente alle sue opere di urbanizzazione.

19. Prescrizione Puntuale PP6(E): La capacità edificatoria dell'area residenziale "E" in località Bricco censita a catasto al Foglio 31 Mappale 124/parte può essere rilocalizzata totalmente o parzialmente nell'attigua area CI19 alle condizioni di cui alla nota relativa a quest'ultima area riportata nella Tabella di zona corrispondente.

20. Prescrizione puntuale PP7(E): Sui due edifici originariamente destinati ad attività produttiva ubicati in Frazione Cappellazzo, individuati con la sigla PP7(E) sulla tavola n. 6 (Zonizzazione - Cappellazzo - Casello Autostrada – Veglia - San Michele), è consentito il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali dell'intera superficie utile lorda esistente.

21. Prescrizione puntuale PP8(E): Sull'edificio originariamente destinato ad attrezzature di interesse comune (ex scuola elementare) ubicato in Frazione San Giovanni, individuato con la sigla PP8(E) sulla tavola n. 6 (Zonizzazione - Bernocchi - San Bartolomeo – Meane – Picchi - San Giovanni – Ghidone – Gombe – Cornarà), è consentito il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali dell'intera superficie utile lorda esistente.

22. Prescrizione Puntuale PP9(E): Sul fabbricato residenziale esistente in area E, posto nella Frazione Cappellazzo n. 9 (individuato a Catasto al foglio 29 mappale 350 sub 2-3) ed indicato in cartografia con la sigla PP9(E), è consentito l'ampliamento "una tantum" di mc. 260, in aggiunta al volume autorizzato alla data di approvazione della Variante parziale n. 13R al PRGC. Tale volumetria aggiuntiva è conseguente alla cessione di cubatura derivante dall'adiacente porzione di terreno, censito a catasto al foglio 29 mappale 86, facente parte dell'area residenziale di completamento C 68b.

23. Prescrizione Puntuale 10(E): Sul fabbricato esistente in area E, posto nella Frazione San Giovanni (individuato a Catasto al foglio 50 mappale 205) ed indicato in cartografia con la sigla PP10(E), è consentito il mutamento di destinazione d'uso a fine artigianato di servizio (deposito attrezzatura e materiale edile) nella misura di mq 180 di superficie utile lorda in aggiunta a quanto consentito al comma 2, lett. f) del presente articolo alla data di approvazione della Variante Parziale n. 14R.

24. Prescrizione Puntuale PP11(E): Nell'area residenziale esistente E in Via Conte Petitti della Frazione Roreto (identificata a catasto al foglio 75 particella 14 parte), individuata in cartografia con la sigla "PP11(E)" è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva di mc. 500 rispetto a quella derivante, al lordo dell'esistente, dall'applicazione dell'indice di densità edilizia delle aree E alla superficie fondiaria.

25. Prescrizione Puntuale PP12(E): Nell'area residenziale esistente E in Viale Salmatoris del capoluogo (identificata a catasto al foglio 94 particella 205), individuata in cartografia con la sigla "PP12(E)" la volumetria del fabbricato esistente è riconosciuta in mc. 1136, la quale a seguito della demolizione dello stesso può essere impiegata in parte per la ricostruzione di locali accessori ad un edificio abitativo adiacente, mentre la volumetria residua resta disponibile sulla stessa area E per futuri interventi.

26. Prescrizione Puntuale PP13(E): I diritti edificatori spettanti all'area residenziale esistente E in Strada Corno del capoluogo (identificata a Catasto Terreni al foglio 102 particella 5), individuata in cartografia con la sigla "PP13(E)", sono trasferibili per una quota di volumetria pari a mc. 1.750 a favore dell'area residenziale di completamento C121, individuata in Corso Luigi Einaudi n. 26 e identificata a catasto al foglio 102 particella 1, al fine di dare attuazione all'intervento di trasformazione della stessa area dalla destinazione produttiva a quella residenziale. A seguito del trasferimento dei diritti edificatori l'area E detiene una capacità edificatoria di mc. 761 al lordo del volume esistente.

27. Prescrizione Puntuale PP14(E): I diritti edificatori spettanti all'area residenziale esistente E in Strada Corno del capoluogo (identificata a Catasto Terreni al foglio 102 particelle 49 parte, 222), individuata in cartografia con la sigla "PP14(E)", sono trasferibili per una quota di volumetria pari a mc. 340 a favore dell'area individuata in Via Carlo Alberto e identificata a Catasto Terreni al foglio 93 particella 1568, al fine di conservare il fabbricato esistente sulla stessa area soggetto a demolizione senza ricostruzione. A seguito del trasferimento dei diritti edificatori l'area E detiene una capacità edificatoria di mc. 140 al lordo del volume esistente.

28. Prescrizione Puntuale PP15(E): Nell'area residenziale esistente E in Via Bergoglio della Frazione Roreto, (identificata a catasto al foglio 79 particella 27), individuata in cartografia con la sigla "PP15(E)", la volumetria massima realizzabile, sull'intera particella e al lordo dell'esistente, è quella derivante dall'applicazione dell'indice di densità edilizia delle aree E alla sola superficie fondiaria di mq 892 individuata sulla cartografia di Piano precedentemente all'approvazione della Variante parziale 24R, escludendo quindi dal calcolo la superficie a verde privato trasformata in area E con tale Variante.

ART. 6.4 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (C) E DI ESPANSIONE (CI)

1. Nelle aree indicate in Piano Regolatore con le sigle C e CI sono ammesse tutte le destinazioni ed i tipi di intervento elencati al precedente art.6.3, oltre alle nuove costruzioni. Tutti gli interventi previsti nelle aree C e CI non possono comunque superare i parametri urbanistico-edilizi stabiliti nei successivi commi del presente articolo (riportati anche nelle tabelle di zona), oppure, per determinate aree elencate nelle tabelle di zona, il volume massimo edificabile vincolante indipendentemente dall'applicazione della densità edilizia territoriale/fondiarie.

2. Gli interventi edilizi sono ammessi in linea generale mediante permesso di costruire diretto nelle aree di completamento e sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato o alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo nelle aree di espansione, il quale sarà esteso al settore delimitato con apposita grafia sulle tavole del P.R.G.C. o a sue parti individuate con deliberazione di consiglio comunale; in quest'ultimo caso la progettazione dovrà comunque fare riferimento ad un disegno unitario esteso all'intero settore e relazionato con le aree esterne circostanti. Il modo di attuazione (PCC: permesso di costruire convenzionato o SUE: strumento urbanistico esecutivo) indicato in cartografia e nelle tabelle di zona è comunque prevalente rispetto a quanto sopra enunciato.

In cartografia le aree di completamento C differiscono da quelle di espansione CI per la diversa grafia; inoltre con una diversa perimetrazione viene indicato l'obbligo di S.U.E. o permesso di costruire convenzionato.

3. Per le nuove edificazioni sono prescritti i seguenti indici e parametri:

Aree di completamento C: Capoluogo (escluse le aree indicate con asterisco poste sul versante orientale del terrazzo compreso tra la linea F.S. e l'orlo superiore del terrazzo) – Roreto (escluse le aree indicate con asterisco poste sul versante orientale del terrazzo) – Bricco

Indice di densità fondiaria	1,3 mc/mq
Altezza massima	10,50 mt. (3 piani f.t.)
Rapporto di copertura	50%
Distanze	vedere art. 2.4-2.5-2.6

Aree di completamento C: Frazioni minori – Capoluogo (aree indicate con asterisco poste sul versante orientale del terrazzo compreso tra la linea F.S. e l'orlo superiore del terrazzo) – Roreto (aree indicate con asterisco poste sul versante orientale del terrazzo)

Indice di densità fondiaria	1 mc/mq
Altezza massima	7,5 mt. (2 piani f.t.)
Rapporto di copertura	1/3
Distanze	vedere art. 2.4-2.5-2.6

Aree di espansione CI: Capoluogo – Roreto – Bricco

Indice di densità territoriale	0,8 mc/mq
Indice di densità fondiaria	1,3 mc/mq
Altezza massima	10,50 mt. (3 piani f.t.)
Rapporto di copertura	50%
Distanze	vedere art. 2.4-2.5-2.6

Aree di espansione CI: Frazioni minori

Indice di densità territoriale	0,70 mc/mq.
Indice di densità fondiaria	1 mc/mq
Altezza massima	7,5 mt. (2 piani f.t.)
Rapporto di copertura	1/3

Distanze

vedere art. 2.4-2.5-2.6

4. Qualora le costruzioni esistenti non vengano demolite per realizzare le nuove costruzioni, la loro volumetria dovrà essere conteggiata nel calcolo del volume edificabile, indipendentemente dai frazionamenti di proprietà, successivi all'adozione del P.R.G.C. e sono consentiti, con titolo abilitativo diretto nelle more della formazione dello strumento urbanistico esecutivo, interventi di ristrutturazione edilizia.

5. Nelle aree di completamento e di espansione dovranno essere cedute aree per servizi pubblici, oltre la viabilità, nella misura di 25 mq. ogni 90 mc. di costruzione. Le modalità di cessione sono regolate dall'art. 9.1.

6. Aree per l'edilizia economica popolare agevolata

Il 20% della volumetria totale edificabile residenziale sottoposta a S.U.E. dovrà essere destinata ad edilizia economica popolare agevolata, la cui individuazione all'interno delle aree di espansione avverrà con delibera di consiglio comunale.

7. Nei fabbricati residenziali posti in aree C e CI interne ai centri abitati i sottotetti, o parti di essi, nelle dimensioni esistenti alla data di adozione del progetto preliminare della Revisione del P.R.G.C., qualora siano praticabili possono essere utilizzati per ospitare locali accessori di abitazioni sottostanti; qualora abbiano i requisiti di abitabilità previsti dalla L.R. n. 21/1998 è ammessa la loro utilizzazione come ampliamento delle abitazioni sottostanti o come abitazione autonoma. Gli interventi del presente comma sono consentiti in deroga all'indice di densità edilizia, sono attuati mediante permesso di costruire convenzionato e sono subordinati al pagamento del contributo di costruzione e della monetizzazione sostitutiva delle aree di cessione per servizi pubblici nella misura stabilita dal presente articolo; inoltre in aggiunta a tali contribuzioni dovranno concorrere al completamento delle opere di urbanizzazione pubbliche che servono la zona interessata dagli interventi, secondo quantità e modalità stabilite dal Comune nel permesso di costruire convenzionato in relazione alla dimensione degli interventi. Nel caso di locali abitabili la volumetria ai fini del pagamento delle contribuzioni di cui sopra dovrà essere calcolata con un'altezza virtuale di mt. 3.

8. Comma stralciato con la Variante parziale n. 9R.

9. L'area CI29b, in alternativa all'assoggettamento a PEC, potrà essere attuata con permesso di costruire convenzionato, ex art. 49, 5° comma, L.R. n. 56/77. Le aree a servizi pubblici costituenti standard urbanistico potranno essere monetizzate nella misura di 25 mq/abitante insediabile, mentre dovranno essere cedute gratuitamente al Comune le previsioni viabilistiche cartografate sulla tavola di Piano. I proventi derivanti dalla monetizzazione dovranno essere utilizzati per reperire le corrispondenti quote di aree a servizi all'interno dell'area CI29a, in sede di attuazione e con le modalità stabilite nella convenzione relativa allo stesso comparto CI29a.

10. Nell'area CI 37 di località Veglia, la costruzione delle volumetrie previste dovrà avvenire utilizzando tipologie riconducibili al borgo rurale tradizionale mediante l'uso di materiali e tecniche che richiamino la tradizione costruttiva locale tenendo conto delle linee guida degli interventi, deducibili dal volume "Criteri e indirizzi per la tutela del paesaggio" adottato dalla Regione Piemonte con DGR 21-9251 del 05/05/03 ((BUR n. 23/03). La progettazione ed attuazione dell'area sottoposta a permesso di costruire convenzionato potrà avvenire per parti.

11. Per l'area edificabile a destinazione residenziale ubicata a Cappellazzo - Costa Alta ed indicata in cartografia di Piano con la sigla C93 valgono i seguenti parametri:

- superficie fondiaria mq 1.071
- indice fondiario 0,42 mc/mq
- volumetria massima consentita mc 450.

12. Per l'area edificabile a destinazione residenziale ubicata a Roreto (Via del Castello) ed indicata in cartografia di Piano con la sigla C45 valgono i seguenti parametri:

- superficie fondiaria mq 1.998
- indice fondiario 1,00 mc/mq
- volumetria massima consentita mc 1.998.

13. Prescrizione Puntuale PP1(C): Per l'area edificabile a destinazione residenziale C92 ubicata a Cappellazzo è consentita con permesso di costruire diretto la demolizione e ricostruzione, anche con diverso assetto planivolumetrico, dei due fabbricati produttivi in essa compresi ed il cambio di destinazione d'uso a residenza della superficie utile lorda esistente con un massimo di mq. 200 per ogni fabbricato produttivo. L'utilizzo di tale superficie utile lorda massima esaurisce la capacità edificatoria sulla superficie fondiaria esistente.

14. Per l'area residenziale PEC CI21 posta nella frazione Bricco, nei pressi della rotatoria della Variante ovest di Bra, la distanza dalla stessa Variante da osservarsi per le nuove costruzioni in aree sottoposte a strumento esecutivo, riportata all'art. 2.6, comma 26°, delle presenti norme in un minimo di m. 20 dal confine stradale, è da riferirsi al confine stradale esistente precedentemente alla realizzazione della rotatoria.

ART. 6.5 - AREE A VERDE PRIVATO

1. Le aree a verde privato sono individuate in cartografia con apposita grafia.

2. Comprendono aree inedificate inserite nel tessuto urbano. In esse sono prescritti il mantenimento e la valorizzazione del verde arboreo e prativo.

TITOLO VII° - AREE PRODUTTIVE

ART. 7.1 - AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

1. In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti industriali ed artigianali;
- b) servizi ed uffici tecnici, amministrativi e direzionali, ivi compresi: sportelli bancari e postali, uffici pubblici e privati, uffici e laboratori per attività di progettazione e di supporto alla ricerca ed innovazione tecnologica, attività di formazione professionale, attrezzature e laboratori sanitari privati o di uso pubblico;
- c) depositi, magazzini ed esposizioni anche per il commercio all'ingrosso o al minuto, esercizi di vendita al minuto nel rispetto dei Criteri di cui all'art.2.3;
- d) mense aziendali, ristoranti, bar ed altre attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi;
- e) una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie utile netta massima di 150 mq., ad uso del custode o del titolare dell'azienda. I volumi dell'abitazione e degli uffici devono essere inseriti organicamente in quello del complesso industriale. Per gli impianti con superficie coperta superiore ai 10.000 mq. sono ammesse 2 abitazioni per il custode o il titolare con un massimo complessivo di 300 mq. di superficie utile netta;
- f) all'interno dei locali esistenti è consentita la formazione di foresterie e locali di carattere ricettivo, estesi per una superficie utile netta massima complessiva di mq. 200;
- g) servizi per la prima infanzia a disposizione delle maestranze (asilo nido aziendale e servizi similari quali centro di custodia oraria o baby parking, sezione primavera), nel rispetto degli standard minimi strutturali ed organizzativi fissati dalle disposizioni regionali in materia e con possibilità di convenzionamento con il Comune per la disponibilità di eventuali posti liberi rispetto alla capacità della struttura.

2. Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamento atmosferico, acustico e per lo smaltimento dei materiali solidi e liquidi di rifiuto a norma delle leggi vigenti.

3. Ai fini dell'ammissibilità degli interventi le aree produttive si suddividono in:

- aree industriali e artigianali esistenti (D)
- aree industriali e artigianali di completamento (DC) e nuovo impianto (DI). In cartografia le aree di completamento differiscono da quelle di nuovo impianto per la diversa grafia; inoltre con una diversa perimetrazione viene indicato l'obbligo di S.U.E o permesso di costruire convenzionato.

4. Gli interventi edilizi sono ammessi in linea generale mediante permesso di costruire diretto nelle aree esistenti e di completamento, mentre sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato o alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo nelle aree di nuovo impianto, il quale sarà esteso al settore delimitato con apposita grafia sulle tavole del P.R.G.C. o a sue parti individuate con deliberazione di consiglio comunale; in quest'ultimo caso la progettazione dovrà comunque fare riferimento ad un disegno unitario esteso all'intero settore e relazionato con le aree esterne circostanti. Il modo di attuazione (PCC: permesso di costruire convenzionato o SUE: strumento urbanistico esecutivo) indicato in cartografia e nelle tabelle di zona è comunque prevalente rispetto a quanto sopra enunciato.

5. In assenza di strumento urbanistico esecutivo, negli ambiti in cui esso sia prescritto, sono ammessi esclusivamente gli interventi seguenti:

- a) modifiche interne necessarie per l'efficienza degli impianti produttivi, industriali, artigianali;
- b) ampliamenti, contenuti entro il 20% della Sul esistente e nel rispetto del 50% della superficie coperta sull'intero lotto, di edifici destinati ad attività produttive purché non nocive e moleste, e comunque non superiori a 500 mq. di superficie utile lorda e purché ammissibili secondo le norme del P.R.G.;
- c) variazioni delle destinazioni d'uso di edifici esistenti, autorizzate dal Piano Regolatore Generale;
- d) modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie esistente e purché nel limite dei 150 mq. ammessi.

6. Gli interventi nelle aree industriali e artigianali di cui ai successivi articoli 7.2, 7.3, dovranno rispettare le prescrizioni finalizzate all'inserimento ambientale ed alla mitigazione dell'impatto contenute nell'art.129 del Regolamento Edilizio. Sono fatte salve e quindi sono da intendersi prevalenti eventuali prescrizioni puntuali riportate negli articoli di cui al presente comma.

ART. 7.2 - AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI ESISTENTI (D)

1. Gli impianti industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione sono indicati sulle planimetrie del piano regolatore con la lettera D.

2. Per questi impianti, nell'ambito delle aree indicate dal Piano Regolatore, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) Manutenzione straordinaria;
- b) Modifiche interne, anche per cambio di destinazione, nell'ambito di quelle indicate all'articolo precedente;
- c) Ampliamenti degli impianti esistenti nei limiti del comma 3°;
- d) Ristrutturazione degli edifici esistenti, sostituzione edilizia;
- e) Nuova costruzione nei lotti che non sono ancora sfruttati.

3. Ogni intervento è ammesso alle seguenti condizioni:

- a) Le industrie devono dimostrare di adeguare alla normativa vigente la loro dotazione di servizi pubblici (verde, parcheggi e altre attrezzature nella misura indicata al comma 4°) e di urbanizzazioni primarie (strada asfaltata di conveniente sezione, acquedotto, fognatura, illuminazione pubblica);
- b) Gli impianti devono dimostrare di essere attrezzati contro la produzione di inquinamento atmosferico, acustico e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto a norma delle leggi vigenti;

c) rapporto di copertura massimo R_c : 50% della superficie fondiaria, al lordo dell'esistente; limitatamente ai due lotti produttivi contigui D3 in regione Moglie (censiti a catasto al foglio 95 mappali 134 e 137) è consentito un rapporto di copertura massimo R_c : 60% della superficie fondiaria, al lordo dell'esistente; per l'area produttiva D1, in località Roreto lungo la strada da Cervere, vale il rapporto di copertura conseguente all'assegnazione di superficie coperta aggiuntiva intervenuta con la Variante parziale 19R; per l'area produttiva D in regione Moglie lungo la strada di Fondovalle Tanaro (censita a catasto al foglio 95 mappale 23) è consentito il rapporto di copertura massimo $R_c = 60\%$ della superficie fondiaria, al lordo dell'esistente;

d) altezza massima: mt. 12, salvo eventuali volumi tecnici (silos, serbatoi, ecc) che potranno raggiungere mt. 15. Nell'area produttiva D1, in località Roreto lungo la strada da Cervere, è fatta salva la possibilità di raggiungere l'altezza di mt. 14 per strutture tecniche particolari, necessarie per ospitare impianti di immagazzinamento e di stoccaggio.

d1) Nell'area produttiva dell'ex stabilimento Klinker-Sire, posta nei pressi del Casello autostradale TO-SV, costituita dalle contigue aree D e DI19, è fatta salva la possibilità di sopraelevare parte del fabbricato esistente (nella misura massima del 12% della superficie coperta complessiva esistente alla data di approvazione della Variante parziale n. 15R) fino a raggiungere l'altezza di mt. 35 al colmo della copertura, per ospitare un impianto di immagazzinamento automatico.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al parere della Commissione Locale del Paesaggio, che dovrà valutare l'impatto dell'intervento nel contesto paesaggistico-ambientale e le misure di mitigazione.

Il progetto architettonico dell'intervento dovrà essere accompagnato da un apposito studio paesaggistico-ambientale finalizzato ad illustrare dettagliatamente le soluzioni progettuali e le relative misure di mitigazione degli impatti. Lo studio dovrà essere composto da una parte di analisi del contesto territoriale esistente e degli elementi che lo caratterizzano e da una parte di progetto, che illustri le soluzioni adottate e le connessioni tra queste e le specificità territoriali. Lo studio dovrà essere altresì corredato da esaustive rappresentazioni grafiche che evidenzino lo stato finale delle opere in progetto, mediante almeno 4 foto inserimenti nel contesto esistente delle stesse e delle mitigazioni previste, di cui tre dalle viste ravvicinate di maggiore frequentazione (Autostrada Torino Savona, Autostrada Asti Cuneo prossimità casello e S.P. 662 lato Marene direzione Roreto nel punto di massima visibilità).

Per quanto riguarda le misure di mitigazione della percezione visiva che dovranno essere specificate negli elaborati del permesso di costruire, si prescrive:

- di utilizzare, in caso di utilizzo di materiali metallici per le murature del magazzino, elementi in tonalità opaca escludendo ogni componente riflettente;
- di utilizzare, per le murature del magazzino, colori in continuità cromatica con il sottostante edificio industriale; in caso di rifacimento delle murature esterne di questi ultimi si raccomanda, per questi e il magazzino, un colore tenue che abbia buone caratteristiche mimetiche nello sfondo del cielo prevalente;
- di escludere, nel magazzino, nell'edificio industriale e negli edifici di pertinenza, la presenza di finestrature con vetri a specchio; eventuali finestrature dovranno essere rese visibili all'avifauna in volo mediante una delle soluzioni indicate nell'art. 4.9 delle Norme di attuazione del PRGC di Cherasco;

- di escludere ogni elemento luminoso a carattere pubblicitario lungo le murature del magazzino; in caso di presenza di elementi segnaletici di sicurezza, lungo il magazzino o alla base del complesso industriale, assicurarne la coerenza con la normativa regionale sul contenimento dell'inquinamento luminoso nei termini recepiti nell'art. 4.9 delle Norme di attuazione del PRGC di Cherasco;
- di escludere la presenza di pannelli pubblicitari lungo le murature del magazzino; è ammessa, al di sotto del filo di sommità, esclusivamente la presenza di pannelli con il nome dell'Azienda operante;
- di attuare estesi interventi di sistemazione a verde, nei termini indicati nell'art. 4.9 delle Norme di attuazione del PRGC di Cherasco quanto a specie di previsto utilizzo, lungo le aree circostanti l'edificio industriale, con particolare riferimento al fronte lato autostrada.

In aggiunta a quanto sopra nella stessa area produttiva D dell'ex stabilimento Klinker-Sire (ora Panealba s.r.l.) è consentito l'innalzamento dell'altezza dei fabbricati fino a m. 15 nella misura massima del 10% della superficie coperta complessiva esistente alla data di approvazione della Variante parziale 19R, salvo volumi tecnici che potranno raggiungere l'altezza di m. 18 nella misura massima del 10% della superficie coperta complessiva esistente alla stessa data.

e) distanze da fabbricati, confini, strade: come da art. 2.4, 2.5, 2.6;

f) gli interventi nelle aree industriali e artigianali esistenti dovranno rispettare le prescrizioni finalizzate all'inserimento ambientale ed alla mitigazione dell'impatto descritte al comma 4° dell'articolo 7.3.

4. In tutte le aree di cui al presente articolo l'attuazione degli interventi è vincolata alla cessione delle aree per servizi pubblici di cui all'art. 21, comma 1 punto 2), della L.R. 56/77 e s.m.i., nella misura del 10% della superficie fondiaria per le aree esistenti, di riordino e completamento infrastrutturale, individuate nel P.R.G.C. originario, e nella misura del 20% della superficie territoriale per le aree classificate di nuovo impianto nel P.R.G.C. originario che in seguito siano state eventualmente ridefinite di completamento a seguito dell'attuazione degli interventi edilizi. Nel caso di attività direzionali e commerciali al dettaglio, le aree per servizi pubblici ad esse funzionali dovranno comunque rispettare la dotazione prevista all'art. 21, comma 1 punto 3) e comma 2, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Le modalità di cessione sono regolate dall'art. 9.1.

5. Nella nuova area D, sita a nord della cascina Giardina, sono ammesse costruzioni per attività collegate all'agricoltura (trasporti agricoli, macchine agricole, ecc.) con le relative nuove abitazioni, così come individuate e normate al comma 1 del precedente articolo 7.1, altezza massima mt. 6,50 (due piani f.t.), materiali e finiture analoghe a quelle di tipo tradizionale e l'obbligo di impiantare una cortina di alberi di alto fusto sul lato sud verso la cascina Giardina.

Prescrizione puntuale n. PP1(D): Sull'edificio esistente in area produttiva ubicato in località Cascina Giardina, individuato con la sigla PP18 sulla tavola n. 1 – Zonizzazione territorio comunale – scala 1:10.000, è consentito il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali della superficie utile esistente ubicata al primo piano e comunque con un massimo di mq. 200, da intendersi aggiuntiva a quanto contenuto al 1° comma lett. e) dell'art. 7.1.

6. Nell'area D, sita tra il torrente Stura, l'autostrada AT-CN e la strada provinciale n. 661, sono ammesse, oltre alle esistenti attività di deposito e frantumazione degli inerti con strutture per il sostegno dei nastri trasportatori, anche strutture per l'alloggiamento dei macchinari, lavaggio ed autorimessa delle betoniere e degli automezzi con relativi uffici, impianti di lavorazione, depurazione e recupero del cls, nonché un impianto generale di depurazione e sedimentazione delle acque di lavaggio.

L'ampliamento è strettamente legato alle necessità dell'azienda esistente con i seguenti parametri:

- il rapporto complessivo di copertura di 1/4 sarà computato sulla superficie dell'area D prevista nella Variante n. 17 al P.R.G.;
- altezza massima mt. 7,00 (eccetto che per i volumi tecnici);
- gli altri parametri sono uguali a quelli delle aree industriali.

7. L'area produttiva esistente individuata in cartografia con la sigla "D TEC", posta lungo Via Langhe nel tratto compreso tra la linea ferroviaria ed il territorio comunale di Bra, consiste in un impianto tecnologico isolato, ai sensi dell'art. 26, comma 1° punto d), della L.R. 56/77, destinato allo stoccaggio provvisorio ed alla lavorazione finalizzata al riutilizzo di materiali inerti anche provenienti da demolizioni di fabbricati. In essa è consentita la costruzione di strutture edilizie per ricovero degli automezzi, macchinari ed attrezzature necessari per la lavorazione, per il rispetto delle normative di sicurezza e per funzioni di servizio al personale quali spogliatoi, servizi igienici, nella misura massima di mq. 1.500 di superficie coperta e m. 8,50 di altezza. L'area deve essere delimitata da quinte di alberi e deve rispettare le prescrizioni del successivo comma, i cumuli di inerti non devono superare i m. 5 di altezza.

Non è consentito trasformare la destinazione d'uso esistente in altre destinazioni, se non quella agricola. In quanto paesaggio esterno al Piano Paesaggistico deve essere garantito il rispetto dei vincoli paesaggistici e ambientali richiamati all'art. 11.2.

Devono essere garantite aree per servizi pubblici nella misura del 20% della superficie territoriale. La quota eccedente quella individuata a parcheggio in cartografia, fino al raggiungimento della percentuale di cui sopra, potrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva.

8. Nella parte di area D2 in cui è stata ridotta la fascia di rispetto stradale da 40 mt. a 20 mt., conseguentemente l'eventuale rilascio di permessi di costruire per l'ampliamento del fabbricato esistente sul lotto dovrà rispettare il filo massimo di fabbricazione indicato sulla cartografia della Variante parziale n. 13 al P.R.G.C.

9. Prescrizione Puntuale PP2(D): Nell'area D indicata con la sigla PP2(D), posta nei pressi dello stabilimento Klinker Sire, avente una superficie fondiaria di circa mq. 10663, a seguito dell'approvazione della Variante parziale n. 7R, in aggiunta alla superficie coperta dei due fabbricati esistenti può essere realizzata una superficie coperta di mq. 4.000, nel rispetto dei restanti parametri che caratterizzano le aree D.

10. Prescrizione Puntuale PP3(D): Nell'area D indicata con la sigla PP3(D), posta nei pressi dello stabilimento Klinker Sire, avente una superficie fondiaria di circa mq. 1775, a seguito dell'approvazione della Variante parziale n. 7R può essere realizzata nuova superficie coperta fino al rapporto di copertura del 50% e nel rispetto dei restanti parametri che caratterizzano le aree D; tale capacità edificatoria può essere realizzata anche nella confinante area DI 16, nel qual caso è in deroga al parametro vigente del rapporto di copertura di cui all'art. 7.3, comma 5bis, relativo alla predetta area produttiva DI 16.

11. Prescrizione Puntuale PP4(D): Nell'area D indicata in cartografia con la sigla PP4(D), posta in località Cascina San Michele e identificata a Catasto Terreni al foglio 88 particella 89, è ammesso il rapporto di copertura massimo $R_c = 60\%$ della superficie fondiaria, al lordo dell'esistente.

12. L'area D4 in località Moglie è suddivisa in due comparti "1a" e "1b"; in essa valgono le seguenti prescrizioni:

- Rapporto di copertura per il comparto "1a": 50% della superficie fondiaria, al lordo della superficie coperta esistente;
- Rapporto di copertura per il comparto "1b": 60% della superficie fondiaria, al lordo della superficie coperta esistente;
- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 1,00$ mq/mq;
- Altezza massima: m. 12; è fatta salva la possibilità di raggiungere l'altezza di mt. 15 per strutture tecniche particolari, necessarie per ospitare impianti di immagazzinamento e di stoccaggio, da realizzarsi con superficie coperta massima di mq. 1.100 in contiguità ai due edifici esistenti sui mappali 151 e 188 del foglio 91 facenti parte del comparto "1b"; tale superficie coperta deve rientrare nel rapporto di copertura definito sopra, il cui calcolo può essere riferito alla superficie fondiaria dell'intero comparto mediante cessione di capacità edificatoria tra i lotti presenti in esso;
- Aree a servizi: la dotazione di standard urbanistici relativa all'originaria area DI5, inglobata nel comparto D4-1b con la Variante parziale n. 21R, deve essere calcolata nella misura del 20% della sua superficie ed è monetizzabile.

Sul perimetro della superficie fondiaria verso il fiume Stura deve essere realizzata una barriera alberata a schermo visivo o filtro ecologico: sono da evitare piantumazioni rettilinee e spaziate regolarmente, ma si dovrà provvedere con siepi integrate da piantumazioni a macchia visivamente compatta utilizzando essenze locali.

ART. 7.3 - AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO (DC) E NUOVO IMPIANTO (DI)

AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO (DC)

1. Sono le aree per attività produttive esistenti da completare previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza e di quelle circostanti, nella viabilità e nelle infrastrutture.

2. In esse mediante permesso di costruire diretto o convenzionato sono ammesse nuove costruzioni, ampliamenti della superficie coperta esistente, modifiche e sistemazioni interne anche con variazione dell'attività produttiva, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) rapporto di copertura: 50% della superficie fondiaria; indice di utilizzazione fondiaria: 1 mq/mq;
- b) distanze da fabbricati, confini, strade: come da art. 2.4, 2.5, 2.6;
- c) le altezze consentite sono: mt. 12, salvo eventuali volumi tecnici (silos, serbatoi, ecc) che potranno raggiungere mt. 15, e fatte salve le possibilità nelle zone produttive poste nei pressi del casello dell'autostrada TO-SV di raggiungere mt. 15 per strutture tecniche particolari, necessarie per ospitare impianti di immagazzinamento e di stoccaggio;
- d) l'attuazione degli interventi è vincolata alla cessione delle aree per servizi pubblici di cui all'art. 21, comma 1 punto 2), della L.R. 56/77 e s.m.i., nella misura del 10% della superficie fondiaria per le aree di riordino e completamento infrastrutturale esistenti individuate nel P.R.G.C. originario e nella misura del 20% della superficie territoriale per le aree classificate di nuovo impianto nel P.R.G.C. originario che in seguito siano state eventualmente ridefinite di completamento a seguito dell'attuazione degli interventi edilizi. Nel caso di attività direzionali e commerciali al dettaglio, le aree per servizi pubblici ad esse funzionali dovranno comunque rispettare la dotazione prevista all'art. 21, comma 1 punto 3) e comma 2, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
Le modalità di cessione sono regolate dall'art. 9.1.
- e) Sono da ritenersi condizioni essenziali per gli insediamenti la disponibilità dell'acqua potabile e di quella per usi produttivi, nelle quantità confacenti alle esigenze dell'insediamento.
Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamento atmosferico, acustico e per lo smaltimento dei materiali solidi e liquidi di rifiuto a norma delle leggi vigenti.
- f) I parcheggi privati saranno dimensionati a norma dell'art. 4.2 delle presenti norme.

3. Sui confini dell'area DC 7 prospicienti il cimitero comunale dovrà essere prevista una fascia a verde privato di protezione ambientale, con siepe e alberatura sempreverde, aventi rispettivamente altezza minima di m. 0,80 e m. 3 al momento della messa a dimora.

3bis. Per i due edifici esistenti situati all'interno dell'area DC9 in loc. Veglia è richiesto il Permesso di Costruire diretto per il mutamento di destinazione d'uso a fini produttivi ancorché senza opere edilizie; inoltre sui due fabbricati esistenti è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione anche con diverso assetto planivolumetrico, ai fini della riqualificazione dell'area.

L'area a parcheggio individuata in cartografia di Piano può essere assoggettata ad uso pubblico in alternativa alla cessione.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni anche nel solo caso di mutamento di destinazione d'uso:

- Le pareti perimetrali degli edifici devono essere colorate con tinte tenui tonalità pastello da concordarsi con l'Ufficio Tecnico comunale.
- Sul perimetro della suddetta area devono essere realizzate barriere alberate a schermo visivo o filtro ecologico: sono da evitare piantumazioni rettilinee allineate e spaziate regolarmente, ma si dovrà provvedere con siepi integrate da piantumazioni a macchia visivamente compatta utilizzando essenze locali.

4. Gli interventi nelle aree industriali e artigianali di completamento dovranno rispettare le prescrizioni finalizzate all'inserimento ambientale ed alla mitigazione dell'impatto richiamate nel comma 6 dell'art.7.1.

4bis. L'area DC6 posta in Via Langhe, nel tratto compreso tra la linea ferroviaria ed il territorio comunale di Bra, può essere utilizzata unicamente per l'ampliamento delle attività insediate nella vicina area D e in quanto inserita all'interno del paesaggio esterno al Piano Paesaggistico deve essere garantito il rispetto dei vincoli paesaggistici e ambientali richiamati all'art. 11.2.

4ter. Prescrizione Puntuale PP1(DC): L'area DC2 posta nel Capoluogo in Viale Einaudi individuata con la sigla "PP1(DC)" deve rispettare le seguenti prescrizioni di inserimento ambientale e mitigazione dell'impatto:

- Le murature dei nuovi fabbricati, anche quando realizzate con elementi prefabbricati, dovranno risultare continue e non interrotte da elementi strutturali verticali in vista; dovranno inoltre essere intonacate o rifinite in modo da poter essere tinteggiate con tonalità pastello, definite di volta in volta in sede di rilascio degli atti comunali di assenso all'intervento; sono ammessi tamponamenti con blocchetti splittati o superfici a ghiaietto. Le coperture potranno essere a falde inclinate, ma opportunamente schermate da frontespizi, mentre le coperture delle porzioni adibite a residenza potranno essere lasciate a vista. Non sono consentite le coperture realizzate con materiali che possono creare effetti riflettenti e/o abbaglianti, fatta eccezione per le coperture in rame; è ammesso l'uso di lamiera preverniciata colore testa di moro. Per gli ampliamenti di edifici è possibile mantenere la tipologia del fabbricato originario, previo assenso della Commissione Edilizia.
- Ambientamento e riduzione impatto: lungo il perimetro degli insediamenti debbono essere realizzate barriere alberate (alberi di medio e alto fusto, posizionati nel rispetto delle norme del Codice Civile) a schermo visivo o filtro ecologico; in tal caso sono da evitare piantumazioni rettilinee allineate e spaziate regolarmente ma si dovrà provvedere con siepi, integrate da piantumazioni a macchia visivamente compatta, utilizzando essenze locali. Le essenze dovranno avere le seguenti caratteristiche dimensionali all'atto della piantumazione: alberi con fusto pari almeno ad un'altezza di mt 3,00; siepi e/o arbusti sempreverdi di altezza pari almeno a mt 1,00.
- Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque comunque esse siano (di sgelo, piovane, luride, di lavaggio, ecc.) affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso le aree confinanti.
- Gli adempimenti in ordine agli interventi di mitigazione ambientale non sono deducibili a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.
- In sede di richiesta del permesso di costruire dovranno essere allegati anche gli elaborati progettuali in ordine alle opere di mitigazione ambientale e dovranno essere specificati i materiali utilizzati per la copertura ed i tamponamenti, con presentazione di idonea documentazione e/o campionatura che dovrà essere approvata dal Comune.

AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO (DI)

5. Sono le aree destinate ai nuovi insediamenti produttivi; il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo o permesso di costruire convenzionato.

5bis. I parametri edilizi ed urbanistici da utilizzare nelle aree di cui al precedente comma, sono i seguenti:

a) rapporto di copertura: 50% della superficie fondiaria del lotto edificabile; indice di utilizzazione territoriale: 0,70 mq/mq;

b) altezza massima: mt. 12, salvo eventuali volumi tecnici (silos, serbatoi, ecc) che potranno raggiungere mt. 15 e fatte salve le possibilità nelle zone produttive poste nei pressi del casello dell'autostrada TO-SV di raggiungere mt. 15 per strutture tecniche particolari, necessarie per ospitare impianti di immagazzinamento e di stoccaggio; l'attività di produzione di conglomerati bituminosi da insediarsi nell'area DI16 potrà ospitare particolari impianti a torre con altezza massima di m. 35, purché siano messe in atto idonee misure di mitigazione dell'impatto ambientale che dovranno essere specificate nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico esecutivo;

Per le aree DI costituenti con la maggiore area D l'ex stabilimento Klinker-Sire (ora Panealba s.r.l.) vale quanto previsto per la stessa area D all'articolo 7.2, comma 3, ultimo periodo della lettera d1).

c) distanza dai confini: vedere art. 2.5; la distanza dal confine di un'area residenziale esterna deve essere almeno pari all'altezza del fabbricato produttivo;

d) distanza dai fabbricati: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00; tale distanza vale anche nei confronti degli edifici siti su aree esterne al comprensorio dello strumento esecutivo;

e) distanza dalle strade: mt. 5,00 dalle strade di servizio interne allo SUE o metà altezza se il fabbricato è più alto di mt. 10, m. 10 dalle strade principali esterne allo SUE; valgono inoltre le prescrizioni dell'art. 2.6 e dell'art. 2.4, comma 6°;

f) cessione di aree per servizi pubblici di cui all'art. 21, comma 1 punto 2), della L.R. 56/1977: 20% della superficie territoriale, in aggiunta alla viabilità. Nel caso di attività direzionali e commerciali al dettaglio, le aree per servizi pubblici ad esse funzionali dovranno comunque rispettare la dotazione prevista all'art. 21, comma 1 punto 3) e comma 2, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Le modalità di cessione sono regolate dall'art. 9.1;

g) parcheggi privati interni al lotto: 1mq. ogni 10 mc. di costruzione, come da art. 4.2;

h) area a verde privato: Vedi art.4.9, comma1, lettera (f) punto b).

6. L'area DI16, sita tra lo stabilimento KlinKer Sire e Giordano Vini, è soggetta a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (P.P.). Per essa valgono le norme contenute in tale strumento urbanistico esecutivo vigente. L'ampliamento introdotto con la Variante Parziale n.18R contrassegnato con la sigla DI16a è sottoposto alle disposizioni contenute nella relativa Tabella di zona.

7. L'area DI11, sottoposta a SUE e l'area DI11a, sottoposta a PCC, in località Roreto, individuate in cartografia, dovranno rispettare una superficie coperta massima pari a mq. 9332, corrispondente a quella indicata nello strumento urbanistico esecutivo approvato precedentemente all'adozione della Variante parziale n. 13 al P.R.G.C., che comprendeva entrambe le presenti aree produttive DI11 e DI11a, la quale superficie coperta non potrà essere incrementata anche in caso di aumento della superficie territoriale effettuata con la stessa Variante parziale. Tale superficie territoriale ampliata deve essere destinata a servizi pubblici, senza possibilità di trasformazione in area edificabile.

8. Nell'area DI1, sita presso la stazione FS di Cherasco, non sono ammessi accessi alla strada provinciale n. 661.

9. Gli interventi nelle aree industriali e artigianali di nuovo impianto dovranno rispettare le prescrizioni finalizzate all'inserimento ambientale ed alla mitigazione dell'impatto descritte al comma 4° del presente articolo.

10. Le aree 14a e 14b poste nei pressi del cimitero di Roreto, sono destinate esclusivamente ad insediamenti di tipo artigianale compatibilmente con la classe acustica della zona e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- tipologia riconducibile a quella residenziale, consistente in piano terra a destinazione produttiva e servizi accessori alla residenza, piano primo a destinazione residenziale per abitazione del titolare o custode;
- n. 2 piani fuori terra con altezza massima di m. 7,5;
- superficie coperta massima di mq. 500;
- copertura a falde con inclinazione uguale a quella dei fabbricati residenziali;
- murature di tamponamento intonacate e tinteggiate con tonalità pastello;
- aperture con scansioni che richiamino la tipologia residenziale;
- fascia con alberatura di alto fusto sul lato verso il cimitero con profondità di almeno m. 5;
- valgono inoltre le restanti norme del presente articolo, per le parti non in contrasto con quelle del presente comma.

11. L'area DI5 posta nei pressi del cimitero del capoluogo può essere utilizzata unicamente al servizio delle attività insediate nella vicina area DI4.

L'area DI8 posta in località Bricco al confine con il Comune di Cervere può essere utilizzata unicamente per la rilocalizzazione di un'attività produttiva insediata in zona residenziale nel centro abitato della frazione Bricco.

12. Nelle Aree DI4, DI5, DI6 sono ammesse solo destinazioni d'uso compatibili con la classificazione acustica deducibile dalla presenza sul confine del Cimitero Comunale e devono essere previste sul confine opportune fasce alberate di mitigazione dell'impatto acustico.

13. *Comma stralciato con la Variante Parziale 21R*

ART. 7.4 - AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE ESISTENTI (T), DI COMPLETAMENTO (TC) E NUOVO IMPIANTO (TI)

1. Nelle aree indicate in Piano Regolatore con le sigle "T", "TC" e "TI" sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) sedi associative culturali, sportive, categoriali ecc.;
- b) ristoranti, bar, locali di divertimento, teatri e cinematografi;
- c) artigianato di servizio in genere, con esclusione delle lavorazioni nocive, rumorose o inquinanti;
- d) commercio al dettaglio o all'ingrosso, magazzini, locali di esposizione, centri commerciali, secondo i Criteri di cui all'art. 2.3;

e) uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, laboratori di ricerca e centri di ricerca e di servizi;

f) alberghi, pensioni e altre attività ricettive, collegi e istituti religiosi, case di riposo per anziani;

f 1) servizi per la prima infanzia a disposizione delle maestranze (asilo nido aziendale e servizi similari quali centro di custodia oraria o baby parking, sezione primavera), nel rispetto degli standard minimi strutturali ed organizzativi fissati dalle disposizioni regionali in materia e con possibilità di convenzionamento con il Comune per la disponibilità di eventuali posti liberi rispetto alla capacità della struttura;

g) autorimesse di uso pubblico e privato;

h) per ogni insediamento è ammesso un alloggio per il custode o proprietario con superficie utile lorda massima di 250 mq. Qualora all'interno di un unico fabbricato siano previste o presenti più attività (terziarie o commerciali), la definizione di insediamento fa riferimento all'intero fabbricato e non al numero di attività in esso presenti o previste. La predetta unità abitativa può essere alienata separatamente (disgiunta dall'insediamento) e quindi trasformata a fini residenziali e non più al servizio dell'insediamento, solo alle seguenti condizioni:

- la trasformazione deve avvenire mediante Variante allo Strumento Urbanistico Comunale che consenta il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali mediante apporto di cubatura residenziale opportunamente reperita;
- l'immobile deve essere caratterizzato da una tipologia edilizia analoga a quella residenziale;
- l'immobile deve risultare classificato sulle Tavole di Piano, alla data di adozione della Variante Parziale n° 7R, come T (Terziario esistente) o TC (Terziario di Completamento) ed essere ubicato in un contesto edificato prevalentemente residenziale ovvero intercluso tra aree classificate come residenziali ovvero in adiacenza ad aree classificate come T (terziarie esistenti) o TC (terziarie di completamento) o aree a servizi pubblici per la residenza;
- il mutamento di destinazione d'uso di cui alla precedente prima alinea, ancorchè in assenza di opere edilizie, è sottoposto a titolo abilitativo edilizio preventivo soggetto al pagamento del contributo di costruzione (oneri e costo di costruzione) da corrispondersi per intero senza la possibilità di applicare la differenza tra il contributo di costruzione dovuto per la classe della nuova destinazione d'uso e quello dovuto per la destinazione in atto.

2. Ai fini dell'ammissibilità degli interventi le aree per attività terziarie si suddividono in:

- aree per attività terziarie esistenti (T)
- aree per attività terziarie di completamento (TC) e nuovo impianto (TI). In cartografia le aree di completamento differiscono da quelle di nuovo impianto per la diversa grafia; inoltre con una diversa perimetrazione viene indicato l'obbligo di S.U.E. o permesso di costruire convenzionato.

3. Gli interventi edilizi sono ammessi in linea generale mediante permesso di costruire diretto nelle aree esistenti e di completamento, mentre sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato o alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo nelle aree di nuovo impianto, il quale sarà esteso al settore delimitato con apposita grafia sulle tavole del P.R.G.C. o a sue parti individuate con deliberazione di consiglio comunale; in quest'ultimo caso la progettazione dovrà comunque fare riferimento ad un disegno unitario esteso all'intero settore e relazionato con le aree esterne circostanti. Il modo di attuazione (PCC: permesso di costruire convenzionato o SUE: strumento urbanistico esecutivo) indicato in cartografia e nelle tabelle di zona è comunque prevalente rispetto a quanto sopra enunciato.

4. Le nuove costruzioni ammesse in presenza di strumento urbanistico esecutivo o con permesso di costruire diretto o convenzionato devono rispettare i seguenti indici e parametri:

Indice di utilizzazione territoriale massimo: 0,70 mq/mq. (in caso di S.U.E.)

Indice di utilizzazione fondiaria massimo: 1,00 mq/mq.

(Limitatamente all'area TI2 di Corso Einaudi gli indici di densità territoriale e fondiaria di cui sopra sono sostituiti dai seguenti: indice di utilizzazione territoriale: 0,60 mq/mq; indice di utilizzazione fondiaria massima: 0,75 mq/mq)

Altezza massima: 10,50 mt (3 piani f.t.)

Per i fabbricati compresi nelle aree produttive di tipo T, il cui ingombro vada ad occupare, in misura non superiore al 30% dell'intera superficie coperta, terreni con pendenza accentuata o sistemati a terrazzamenti, l'altezza massima è stabilita in mt. 10,00 e 3 piani fuori terra per la parte prevalente del fabbricato posta sul terreno pianeggiante, mentre la restante parte di superficie coperta del fabbricato posta sul terreno in pendenza, contenuta comunque entro il 30 % dell'intera superficie coperta, può raggiungere 4 piani fuori terra e l'altezza massima di mt. 13,50, misurata quest'ultima sul fronte posto alla quota più bassa, purché non venga superato l'estradosso dell'ultimo solaio (ovvero il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso) della parte prevalente di fabbricato.

Rapporto di copertura: 50% della superficie fondiaria

Parcheggi e altre aree a servizi: vedere comma 8 del presente articolo

Distanze: vedere art. 2.4-2.5-2.6 delle presenti Norme.

5. Sarà compito della Commissione Edilizia valutare di volta in volta le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'intervento al fine dell'inserimento nel contesto ambientale di zona, che, in particolare nelle aree T e TI lungo la strada statale 661 Cherasco-Narzole, deve avere caratteristiche prettamente commerciali e non industriali.

Gli interventi nelle aree per attività terziarie dovranno rispettare le prescrizioni finalizzate all'inserimento ambientale ed alla mitigazione dell'impatto descritte al comma 4° dell'articolo 7.3.

6. Negli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi di cui agli art. 3.4-3.5-3.6-3.7-3.8-3.9 delle presenti Norme, ed è consentito il mantenimento della destinazione residenziale esistente.

7. Gli aumenti di volumetria sono consentiti solo per le destinazioni di cui al primo comma.

8. In tutte le aree denominate "T", "TC" e "TI" devono essere cedute, in aggiunta alla viabilità, per ogni tipo di destinazione specifica, le dotazioni di aree da destinare a parcheggi pubblici e verde, per gli edifici previsti e per gli ampliamenti di quelli esistenti, corrispondenti alle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 56/77, commisurate alle destinazioni in progetto. Le modalità di cessione sono regolate dall'art. 9.1.

Tali aree devono essere destinate almeno per metà a parcheggi di uso pubblico e devono essere realizzate contemporaneamente agli edifici.

Nel caso di insediamenti commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400, sarà assunto come superficie dello standard il maggiore valore tra quello calcolato ai sensi del comma 1, punto 3), dell'art. 21, L.R. n. 56/1977 e s.m.i. e quello corrispondente al fabbisogno di posti parcheggio calcolato in applicazione dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414/1999 e s.m.i. relativa agli indirizzi e criteri di programmazione urbanistica per il commercio. L'individuazione della superficie dello standard così risultante non riduce comunque la quantità di posti auto definita in sede di calcolo del fabbisogno.

Il fabbisogno di posti parcheggio relativo ad insediamenti commerciali compresi negli addensamenti A1 e A3 può essere soddisfatto con le apposite convenzioni e con la monetizzazione. Con specifico provvedimento regolamentare si disciplinerà la definizione del valore di dette monetizzazioni. Gli introiti incassati a tale titolo dovranno essere reinvestiti nella realizzazione di parcheggi. Per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15, commi 7 e 9, è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio, derivante dalla superficie di vendita ampliata, in tutte le zone di insediamento commerciale in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale urbana.

9. Negli edifici a destinazione residenziale compresi nelle aree T, TC e TI, esistenti alla data di adozione del P.R.G., sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con aumento del 20 % del volume residenziale esistente e con conservazione della destinazione residenziale.

10. Nell'area T, posta nei pressi del casello dell'autostrada TO-SV, a seguito della completa attuazione del PEC, sono ammessi sugli edifici esistenti, con permesso di costruire diretto, ampliamenti della superficie lorda di pavimento esistente con le destinazioni di tipo ricettivo, ristorativo e di distribuzione carburanti con relativi servizi (lavaggio, assistenza meccanica, ecc.), configurabili come Motel ai sensi del 1° comma dell'art. 6 della L.R. 16/06/1981 n. 21 e s.m.i., nonché tutte le attività previste dal comma 1 del presente articolo, nei limiti consentiti dalla pianificazione commerciale.

I parametri di intervento sono:

- indice di utilizzazione fondiario massimo = 1,00 mq/mq.
- altezza massima locali commerciali = 10 mt.
- altezza massima strutture alberghiere = 22 mt.
- rapporto di copertura = 33% della superficie territoriale
- parcheggi ed altri servizi pubblici = ved. art. 21, comma 1, punto 3), L.R. 56/77 e s.m.i.
- parcheggi privati = ved. art. 4.2 delle presenti Norme
- distanze = ved. art. 2.4-2.5-2.6 delle presenti Norme.

Le aree per servizi pubblici dovranno essere determinate dall'applicazione delle norme di cui sopra e riferite alle s.l.p. già esistenti e a quelle previste. Non sono consentiti accessi diretti sulla strada Statale n° 662 ma solo mediante apposita derivazione.

11. Per l'area T in località Marinetta (individuata sulla tavola n. 4, estremo sud-est) sono ammesse le destinazioni in atto, con i parametri di cui al 4° comma, salvo l'altezza massima che è limitata a quella esistente (2 piani f.t.).

12. *Comma stralciato con la Variante parziale n. 17R.*

13. (Comma stralciato con modifiche regionali introdotte "ex officio").

14. L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq. 900 sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità. Tale studio, redatto sulla base delle indicazioni contenute all'art. 27 della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i, deve essere allegato ai progetti e alle domande di autorizzazione e valutato nel corso dell'istruttoria ai fini della determinazione finale.

15. Nell'area T, in località Monte Capriolo, le nuove costruzioni sono ammesse con permesso di costruire diretto e con il rispetto dei seguenti indici e parametri:

- densità fondiaria massima = 1,25 mc/mq.
- altezza massima = 10 m. (3 p.f.t.), fatto salvo quanto previsto al comma 4
- rapporto di copertura = 50%
- parcheggi = vedere comma 8 del presente articolo
- distanze = vedi art. 2.4-2.5-2.6 delle presenti norme.

16. Relativamente all'area TI6 in località Roreto, sottoposta a strumento urbanistico esecutivo, dovrà essere realizzata un'opera di urbanizzazione secondaria consistente in un fabbricato e area di pertinenza atti ad ospitare un asilo nido, avente una funzione pubblica, le cui dimensioni, localizzazione e modalità di utilizzo dovranno essere concordate preventivamente con il Comune e riportate nella relativa convenzione.

17. L'area TI6 posta in località Roreto al confine con il Comune di Bra può essere utilizzata per l'ampliamento delle attività insediate nella vicina area T e per la realizzazione di magazzini logistici a servizio del commercio all'ingrosso.

Le aree TC2 e TI7 poste in Via Langhe, al confine con il Comune di Bra, possono essere utilizzate unicamente per l'ampliamento delle attività insediate nella vicina area T, con un unico accesso sulla viabilità pubblica e in quanto inserita all'interno del paesaggio esterno al Piano Paesaggistico deve essere garantito il rispetto dei vincoli paesaggistici e ambientali richiamati all'art. 11.2.

18. L'area TI5 dovrà essere attivata con l'obiettivo di attestare l'edificazione al solo perimetro proposto pertanto l'attivazione dell'Area dovrà evitare la realizzazione di viabilità di servizio sul confine con l'area agricola e l'innesto sulla viabilità primaria dovrà essere preventivamente concordato con l'Ente gestore della Viabilità. L'attuazione dovrà avvenire attraverso SUE che preveda sul confine con l'area agricola una fascia di verde, piantumato con essenze arboree autoctone che ne definiscano il contorno e minimizzino l'impatto ambientale paesaggistico.

19. *Comma stralciato con la Variante parziale n. 17R.*

20. Prescrizione Puntuale PP2(T): Sull'area terziaria esistente T in via Damilano contrassegnata con la sigla PP2(T) si consente il raggiungimento del rapporto di copertura massimo RC = 60% della superficie fondiaria.

21. Prescrizione Puntuale PP3(T): Sull'area terziaria esistente T in Frazione Bricco, Via Fossano, contrassegnata con la sigla PP3(T) si consente di realizzare mq 200 di superficie utile lorda (mc 600) a destinazione residenziale, da intendersi aggiuntiva alla quota di SUL con destinazione ad alloggio per il custode o proprietario prevista dal 1° comma.

ART. 7.5 – AREA MISTA TURISTICO-RICETTIVA E AGRICOLA

1. L'Area mista turistico-ricettiva e agricola di nuovo impianto "Cascina Paradiso" oggetto della variante strutturale n. 7 comprende un'area prevalentemente ineditata a vocazione turistica ricettiva e agricola insistente parte sul Comune di Cherasco e parte sul Comune di La Morra. La realizzazione di tale intervento è sottoposta alle previsioni cartografiche e normative della variante strutturale n. 7 in fase di approvazione e nel rispetto delle eventuali prescrizioni attuative imposte in sede di approvazione.

ART. 7.6 - AREE PER IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI (IP)

1. Nelle aree indicate con la sigla IP è ammessa, previa formazione di un Piano Esecutivo Convenzionato, la costruzione di impianti sportivi e ricreativi privati o pubblici. Sono ammessi, per ogni impianto che occupi un'area di almeno 10.000 mq., attrezzature per la ristorazione, sale riunioni, spogliatoi, servizi, ed un alloggio per il custode o gestore della superficie utile lorda massima di 150 mq.

2. Questi interventi sono ammessi esclusivamente in presenza di un Piano Esecutivo Convenzionato con dismissione al Comune o assoggettamento ad uso pubblico delle aree per servizi pubblici nella misura di 1 posto auto ogni tre utenti.

3. Il P.R.G. individua sei impianti: in Frazione Bricco, Sporting Club in Via Damillano Cascina Roma (Circolo del golf), Cascina Moncucco, Circolo ricreativo S. Michele, Località Fraschetta, i quali sono sottoposti alle prescrizioni dei seguenti commi.

4. Area IP1 in Frazione Bricco, IP5 Circolo ricreativo S. Michele – Gli interventi ammessi in tale area devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura: 1/10;
- altezza massima: mt. 7,50 (due piani fuori terra);
- indice di densità edilizia fondiaria: 0,12 mc/mq;
- distanze da fabbricati, confini, strade: come da art. 2.4, 2.5, 2.6;
- parcheggi privati: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

4 bis. IP2 Sporting Club in Via Damillano – Gli interventi ammessi in tale area sono finalizzati alla costruzione di una piscinae servizi annessi (quali spogliatoi, servizi igienici, spazi per bar/ristorazione, magazzino); essi devono rispettare i seguenti parametri (al netto dello spazio vasca) e prescrizioni, anche in deroga al 1° comma:

- modalità di intervento: Piano Esecutivo Convenzionato esteso all'intera area perimetrata;
- superficie territoriale per l'impianto sportivo: mq. 3.762 (piscina + parcheggio);
- rapporto di copertura massimo: 1/10;
- altezza massima: mt. 7,50 (due piani fuori terra);
- indice di densità edilizia territoriale: 0,25 mc/mq;
- distanze da fabbricati, confini, strade: come da art. 2.4, 2.5, 2.6;
- standard urbanistici: 1 posto auto ogni tre utenti, con un minimo del 100% della superficie utile lorda, di cui almeno il 50% da reperirsi a parcheggi, la restante quota può essere monetizzata;
- parcheggi privati: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione;
- gli interventi ammessi sono subordinati alla realizzazione dei tratti di strada e verde pubblico presenti all'interno del perimetro del PEC, ancorché esterni alla superficie territoriale destinata all'impianto sportivo.

L'intero impianto sportivo deve essere realizzato precedentemente all'inizio lavori per l'attuazione dell'area residenziale di completamento C 123 in Corso Einaudi, sul cui sito era ubicato lo stesso impianto oggetto di ricollocazione con la Variante parziale n. 21R.

5. Area IP3 di Cascina Roma (Circolo del golf) - Le aree destinate ad impianto sportivo per il gioco del golf e per le relative attrezzature complementari sono individuate nella cartografia di P.R.G.C. con il simbolo IP3 e sono soggette a Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) suddiviso in tre sub-ambiti definiti con la lettera A, B e C, attuabili singolarmente o in forma associata.

In assenza di P.E.C. sono possibili esclusivamente le trasformazioni necessarie a predisporre il terreno alla pratica dell'attività sportiva a cui l'area è destinata.

I movimenti di terra sono soggetti a permesso di costruire diretto.

Nella parte di area individuata in cartografia con apposita perimetrazione "a pallini" è possibile realizzare, con piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) (art. 43 e 45 L.R. 56/77 e succ. mod.), fatto salvo quanto riportato al fondo del presente comma, i seguenti interventi:

- demolizione e ricostruzione, anche in altra posizione e conformazione, delle volumetrie esistenti e nuova edificazione su aree libere, con destinazione a depositi, spogliatoi, e segreteria ad esclusivo servizio dell'attività sportiva;
- costruzione di attrezzature sportive: piscina, campi da tennis, padel e calcetto e relativi servizi,
- attività ricettiva (albergo, bar, ristorante) e residenziale;
- 1 alloggio per il custode, della superficie utile lorda massima di 150 mq.

Il volume edificabile complessivo dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi:

- al sub-ambito B è assegnata una volumetria massima di mc 6.000; l'attuazione dell'intervento è subordinata alla cessione gratuita al Comune di aree nella disponibilità del soggetto attuatore da destinare ad opere di urbanizzazione, anche esterne al perimetro dell'area IP3, da definirsi in accordo con il Comune; la cessione dovrà avvenire a semplice richiesta del Comune ad avvenuta approvazione della Variante parziale n. 11R.

Nell'ambito della valutazione della proposta progettuale e della convenzione tra il Proponente ed il Comune, specifica attenzione dovrà essere prestata al tema dell'inserimento ambientale, paesaggistico ed ecosistemico, delle opere in progetto.

Gli indirizzi operativi in merito dovranno riguardare:

- mitigazione della percezione visiva del nuovo edificato, con attenta valutazione di questa problematica dai principali punti visuali; per questo aspetto il PEC dovrà essere corredato da dettagliata documentazione fotografica comprendente foto simulazioni;
- formazione di una fascia filtro rispetto all'autostrada;
- arredo a verde stradale.
- al sub-ambito A viene attribuita la potenzialità edificatoria di mc 6.000, al netto della volumetria esistente alla data di adozione della Revisione del P.R.G.C. (anno 2005) e della volumetria prevista nel PEC vigente in corso di attuazione;
- superficie coperta: 10% dell'area edificabile perimetrata "con pallini" sulle planimetrie del PRG in scala 1:10.000 e 1:2.000;
- altezza massima: 7,50 mt. (due piani fuori terra);
- distanza tra edifici: 10 mt.;
- distanza dai confini: 5 mt.;
- parcheggi privati: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.
- Gli edifici residenziali saranno al servizio dell'attività sportiva e convenzionati con essa.
- La tipologia residenziale ammessa sarà esclusivamente a schiera.
Limitatamente al sub-ambito A è possibile realizzare con permesso di costruire diretto alcuni bassi fabbricati di servizio (ricovero attrezzi e macchinari per una superficie utile lorda complessiva di mq 800 e mt. 3.50 di altezza al colmo con tetto a due falde) strettamente connessi alla manutenzione e gestione dell'intero impianto sportivo; l'aumento di superficie utile lorda fino a mq 800 previsto con la Variante parziale n. 19R deve essere realizzato nella porzione del sub-ambito A interna alla perimetrazione del centro abitato individuata per l'area IP.3.
- al sub-ambito C vengono assegnati i seguenti interventi:
realizzazione di attrezzature sportive per il gioco del padel e del calcetto con relativi servizi (spogliatoio locale deposito per un max di S.u.l paria mq 100)
superficie coperta: 50% dell'area perimetrata
altezza: mt 7,50.

6. Nell'ambito del piano esecutivo convenzionato dell'area IP3 di Cascina Roma (Circolo del golf) saranno definiti:

- il progetto planivolumetrico degli interventi previsti con profili e sezioni in scala adeguata, indicazione delle tipologie edilizie nel rispetto dell'ambiente naturale in cui si inseriscono. Il progetto dovrà curare particolarmente il rispetto degli alberi d'alto fusto esistenti;
- gli spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi;
- la cessione gratuita o l'assoggettamento ad uso pubblico, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- le caratteristiche tecniche delle sedi stradali ed il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria, dei relativi allacciamenti e dei sistemi di depurazione, il tutto da realizzarsi a cura e spese della proprietà;
- le norme specifiche di attuazione;

- la bozza di convenzione, con i contenuti di cui all'art. 45 L.R. 56/77.

7. Sulla rimanente parte dell'area IP3 di Cascina Roma (Circolo del golf) non sono consentite edificazioni ma solo movimenti e sistemazioni del terreno; è ammessa la costruzione di un chiosco per servizi e pronto soccorso delle dimensioni massime di mq. 20 di superficie utile lorda e mt. 3 di altezza.

8. Area IP4 di Cascina Moncucco - Nell'area indicata con la sigla IP4 sono ammessi impianti sportivi e ricettivi.

Per gli edifici esistenti sono consentiti (anche in assenza di S.U.E) interventi di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia. Sono ammesse mediante permesso di costruire diretto, con pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dismissione al Comune o assoggettamento ad uso pubblico delle relative aree, nuove costruzioni per spogliatoi e servizi igienici, attrezzature ricettive e ristorative con un indice territoriale massimo di 0,06 mc/mq, un'altezza massima di mt. 7,5 ed un rapporto massimo di copertura di 1/10 al lordo delle coperture pressostatiche descritte qui di seguito.

E' ammessa inoltre, al di fuori dei suddetti limiti volumetrici, la posa di una copertura leggera per coprire 1 campo da tennis ed una piscina, nonché di una copertura pressostatica per gli altri campi sportivi, nel rispetto del rapporto di copertura complessivo di 1/10.

Le costruzioni ed i campi sportivi coperti sopra citati potranno essere realizzati esclusivamente all'esterno della fascia di classe II di edificabilità.

Gli interventi dovranno essere sottoposti ad accorgimenti cautelativi volti a tutelare la vegetazione boschiva, a garantire la mitigazione visiva dei volumi edilizi e delle coperture presso-statiche rispetto alle visuali fruibili dall'intorno e ad evitare alterazioni al crinale della dorsale collinare.

9. Area IP6 in Località Fraschetta - L'area indicata con la sigla IP5 è destinata all'esercizio della pesca sportiva. Su di essa sono ammesse esclusivamente le trasformazioni necessarie a predisporre il terreno alla pratica dell'attività sportiva a cui l'area è destinata; è consentita l'edificazione di un fabbricato avente una superficie coperta massima di mq. 150 e m. 3 di altezza, unicamente finalizzato al supporto logistico dell'attività di pesca e con vincolo al mantenimento di tale destinazione.

Art. 7.7 – AREE PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTI

1. I nuovi insediamenti di impianti per la distribuzione di carburanti, se ammessi dalle disposizioni regionali di settore, possono essere insediati nelle aree indicate con apposita grafia e nelle aree dove tale destinazione è consentita dalle norme di zona, inoltre nelle fasce di rispetto della viabilità in zona agricola, previo assenso dell'Ente proprietario della strada. In quest'ultimo caso potranno estendersi anche oltre la fascia di rispetto nei limiti strettamente necessari per ragioni di funzionalità e sicurezza, in attuazione di norme specifiche di settore o di prescrizioni dell'Ente proprietario della strada.

2. In tali aree sono consentite le seguenti attrezzature e destinazioni d'uso, se consentite dalle leggi di settore e nel rispetto delle disposizioni dettate dalla D.G.R. 20/12/2004, n. 57-14407:

- a) attrezzature per l'erogazione dei carburanti (pompe erogatrici, serbatoi, pensiline di copertura, ufficio del gestore, piccoli ripostigli);
- b) officine di riparazione veicoli;
- c) lavaggi auto;
- d) servizi igienici
- e) cabine telefoniche;
- f) vendita ricambi e accessori auto, giornali, tabacchi;
- g) pubblici esercizi (somministrazione di alimenti e bevande).

3. Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione sono consentiti con permesso di costruire diretto, nel rispetto delle seguenti condizioni e parametri:

- la distanza tra impianti dello stesso tipo e la superficie minima di pertinenza dell'impianto non devono essere inferiori a quelle prescritte dalle normative regionali per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione;
- rapporto massimo di copertura: 30% della superficie territoriale;
- altezza massima: mt. 7,50;
- superficie utile lorda massima di mq. 100 per la destinazione di cui alla lettera b) del precedente comma; tale superficie utile può essere aumentata fino ad un massimo di mq. 300 per gli impianti aventi superficie territoriale superiore a mq. 15.000;
- superficie netta di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato, prevista in mq. 150, per le destinazioni di cui alla lettera f) del precedente comma;
- superficie utile netta non superiore a mq. 150 per le destinazioni di cui alla lettera g) del precedente comma nel caso di impianti di distribuzione di carburanti aventi una superficie territoriale inferiore a mq. 10.000; tale superficie utile netta può essere aumentata fino ad un massimo di mq. 200 per gli impianti aventi superficie territoriale inferiore a mq. 15.000 e fino ad un massimo di mq. 300 per gli impianti aventi superficie territoriale superiore a mq. 15.000;
- dotazione di verde e parcheggi privati a servizio dell'attività nella misura minima del 10% della superficie territoriale, di cui almeno il 50% a parcheggi;
- le attrezzature e il verde di arredo non dovranno risultare di impedimento alla visibilità nelle zone di innesto sulla strada;
- deroghe ai parametri del presente comma sono consentite per la realizzazione di aree di sosta attrezzate a servizio della rete autostradale.

TITOLO VIII° - AREE PRODUTTIVE AGRICOLE

ART. 8.1 - AREE AGRICOLE (A)

1. Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

2. In queste zone sono ammesse esclusivamente:

- a) abitazioni connesse alle attività agricole ed all'agriturismo;
- b) impianti produttivi ed attrezzature tecniche per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli od associati, quali cantine, caseifici, silos, serbatoi, frigo, magazzini, essiccatoi, serre;
- c) costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive, quali fienili, depositi per mangimi, sementi, ricovero macchine ed attrezzi, ricovero per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, conigliera, ecc.) e simili;
- d) edifici per allevamenti zootecnici, maneggi, stalle, porcili;
- e) modeste attrezzature verdi e sportive a raso, comprese nelle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali e ad uso degli stessi;
- f) le coltivazioni di cave sono ammesse in zona agricola esclusivamente nelle delimitazioni di "Cave attive" individuate sulle tavole di P.R.G. o nelle aree autorizzate ai sensi delle leggi regionali in materia e se conformi alle prescrizioni delle classi di pericolosità geomorfologica relative alle zone in cui ricadono.

3. Nelle aree agricole sono inoltre ammessi edifici ed attrezzature per la erogazione di pubblici servizi, sia puntuali che a rete.

4. Le aree agricole interessate da rispetti e vincoli sono computabili ai fini del calcolo degli indici urbanistico- edilizi, fatti salvi i limiti all'edificazione e all'utilizzo stabiliti per ogni singola area.

5. Per gli edifici destinati alla residenza non rurale esistenti in aree agricole sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento. Gli ampliamenti sono ammessi all'interno dei volumi non residenziali esistenti, anche con recupero di fienili e porticati, purché in muratura e chiusi su almeno tre lati. Qualora non siano disponibili altre volumetrie, sono consentiti, per una sola volta, incrementi del 20% del volume esistente, calcolato con i criteri di cui all'art. 2.2, comma 1, punto 7) delle presenti norme; mq 25 di superficie utile lorda sono comunque ammessi. Deve essere rispettata l'altezza massima di ml. 7,50.

5bis. Ai fini del contenimento del consumo del suolo mediante l'utilizzo di spazi già disponibili nelle costruzioni esistenti si richiama l'applicazione delle disposizioni sul recupero funzionale dei rustici di cui alla LR 29 aprile 2003, n. 9 e sua circolare applicativa n. 5/PET.

6. Gli edifici rurali abbandonati o comunque non più necessari per le esigenze delle aziende agricole potranno essere riutilizzati, anche per la residenza non rurale, e sempre previo il pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione, con gli interventi di cui al precedente comma 5, ma con esclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione, fatti salvi i casi di fabbricati in fase di ruderizzazione o in condizioni statiche precarie o avulsi dal contesto ambientale, le quali condizioni dovranno essere documentate in sede di richiesta del permesso di costruire. Sono esclusi da tale possibilità di riutilizzo i volumi incongrui quali precari, bassi servizi ed i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato. Qualora non fosse possibile un incremento della volumetria residenziale all'interno dei volumi esistenti, potrà essere concesso, per una solavolta, un incremento di volume pari al 20% della volumetria esistente, calcolata con i criteri di cui all'art. 2.2, comma 1, punto 7) delle presenti norme; mq 25 di superficie utile lorda sono comunque ammessi. Deve essere rispettata l'altezza massima di ml. 7,50. Gli interventi di recupero ed ampliamento di cui al presente comma devono tendere alla conservazione di forme, tipologie e materiali tradizionali dell'originaria destinazione d'uso agricola.

Gli stessi edifici possono essere destinati ad attività turistiche e ricettive alle condizioni di cui al presente comma. La variazione di destinazione d'uso è ammessa nei casi in cui non comporti per il Comune un maggior carico urbanizzativo ed un allargamento dei servizi pubblici. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla condizione che il Comune non sia tenuto a fornire al fabbricato alcuna dotazione di opere di urbanizzazione e prestazione di servizi pubblici. Gli interventi di recupero sono consentiti purchè gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria o siano in possesso di analoghi servizi in forma diretta ed autonoma, siano reperiti spazi a parcheggio privato in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione e sia assoggettata ad uso pubblico o monetizzata la dotazione di parcheggio pubblico nella misura di 5 mq. ogni 90 mc di costruzione.

La variazione di destinazione d'uso è ammessa dietro presentazione di opportuna documentazione in cui si dimostri che l'edificio rurale è abbandonato o comunque non è più necessario per le esigenze dell'azienda agricola e che non è gravato dal vincolo di destinazione d'uso agricola.

7. Ai fini agrituristici è ammesso il recupero di edifici esistenti con destinazione attualmente agricola, con le prescrizioni di cui al comma 5. I permessi di costruire relativi sono rilasciati solo ai soggetti di cui al comma 2 dell'articolo 8.2.

8. Per gli impianti sportivi esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia senza aumento delle volumetrie dei fabbricati esistenti.

9. I fabbricati extragricoli a destinazione non residenziale, per i quali non è previsto il trasferimento, sono confermati nella loro destinazione, con possibilità di trasformarla in destinazione d'uso agricola. Su di essi è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento max del 20% del volume esistente, altezza massima di ml 7,50 o quella esistente se superiore.

10. Le attività produttive agricole individuate in cartografia come aree agricole all'interno della perimetrazione del centro abitato della Frazione Roreto, possono essere rilocalizzate in zona agricola esterna con la stessa destinazione e volumetria, anche in deroga agli indici di edificabilità della zona agricola. I fabbricati resi liberi a seguito della rilocalizzazione possono essere trasformati in destinazione residenziale mediante permesso di costruire convenzionato, a parità di volume e nel rispetto degli altri parametri previsti per le aree residenziali di completamento. La trasformazione dovrà avvenire mediante la conservazione delle parti di volume già destinate ad abitazione ed il recupero integrale a fini residenziali degli annessi rurali, limitando la sostituzione edilizia ai soli manufatti produttivi prefabbricati, i quali dovranno essere ricostruiti secondo forme, tipologie e materiali tradizionali degli edifici a destinazione residenziale agricola. Nelle more della rilocalizzazione le nuove costruzioni ammesse nelle aree a destinazione residenziale, produttiva e terziaria circostanti le attività agricole, devono osservare le seguenti distanze dai fabbricati per allevamenti zootecnici compresi in tali aree agricole:

- nel caso di realizzazione di costruzioni residenziali devono essere rispettati mt 50,00;
- nel caso di ampliamenti di fabbricati esistenti destinati ad attività produttive industriali, artigianali e terziarie, finalizzati alla realizzazione di magazzini, depositi, autorimesse, vani tecnici e simili che non prevedano la permanenza prolungata di persone, devono essere rispettate le usuali distanze tra fabbricati di cui all'art. 2.4.

11. *Comma stralciato con la Variante parziale n. 18R.*

12. I fabbricati consentiti nelle aree di cui al presente articolo devono rispettare le caratteristiche tipologiche e l'uso dei materiali prescritti all'art. 129 del Regolamento Edilizio. Sono fatte salve e quindi sono da intendersi prevalenti eventuali prescrizioni puntuali riportate nel presente articolo.

13. *Comma stralciato con la Variante parziale n. 18R.*

14. Prescrizione puntuale. L'attività agricola attualmente insediata nella Cascina Malabaila, consistente nell'allevamento zootecnico di bovini, viene rilocalizzata in area agricola circostante, e precisamente sui mappali 140, 142, 19, 82, 138 del foglio 17, con la finalità di migliorare il governo del bestiame ed ottenere il benessere degli animali in attuazione delle normative vigenti. Le pareti perimetrali degli edifici dovranno essere intonacate e colorate con tinte tenui tonalità pastello da concordarsi con l'Ufficio Tecnico comunale. Sul perimetro dei predetti mappali oggetto di rilocalizzazione dell'insediamento agricolo debbono essere realizzati, contestualmente alla costruzione dei fabbricati, barriere alberate a schermo visivo o filtro ecologico: in tal caso sono da evitare piantumazioni rettilinee allineate e spaziate regolarmente, ma si dovrà provvedere con siepi integrate da piantumazioni a macchia visivamente compatta utilizzando essenze locali. Tali prescrizioni di carattere ambientale dovranno essere opportunamente documentate in sede di richiesta di permesso di costruire.

15. Sull'edificio residenziale esistente ubicato in frazione Picchi ed indicato in cartografia di Piano con apposita simbologia (★) vale la seguente prescrizione puntuale: sulla porzione adiacente alla strada e fossato, per una profondità di 15,00 metri, si consente l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione con diverso assetto planivolumetrico, nel rispetto di una distanza minima da strada e fossato pari a 10,00 metri.

16. Prescrizione Puntuale PP1(A): In Via La Morra il fabbricato residenziale esistente composto da due unità abitative, individuato in cartografia con la sigla "PP1(A)", con permesso di costruire diretto può essere demolito e ricostruito con ampliamento del 20% del volume esistente, anche con un diverso assetto planivolumetrico che porti a due fabbricati separati mediante lo spostamento di una delle unità abitative, purchè la distanza tra i fili di fabbricazione dei due nuovi edifici non sia superiore a m. 45,00; lo spostamento dell'unità abitativa deve avvenire all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato esistente individuata a catasto al foglio 89 mappali 185, 186, 417 e non deve interessare aree soggette a vincoli geologici.

17. Prescrizione Puntuale PP2(A): Nell'area agricola in località Piana (identificata a Catasto Terreni al foglio 61 particella n. 109 e individuata in cartografia con la sigla "PP2(A)") sono ammesse le attività del presente articolo, comma 2° punti b) e c), svolte anche da soggetto non imprenditore agricolo, consistenti nell'abbattimento e sfrondata di alberi, stoccaggio e lavorazione del legname, produzione di legna da ardere e di biomassa in cippato di legna. Per tali interventi riguardanti impianti produttivi ed attrezzature tecniche per l'agricoltura, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- superficie fondiaria minima = 2000 mq
- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,30 mq/mq
- Altezza max = 8,50 ml, salvo eventuali volumi tecnici (silos, serbatoi, ecc) che potranno raggiungere ml 15,00;
- all'interno della superficie utile lorda a disposizione dell'insediamento una quota massima corrispondente a mq 200 (mc 600) può essere destinata ad alloggio del custode o titolare.

Sul perimetro di detta area debbono essere realizzati, contestualmente alla costruzione dei fabbricati, barriere alberate a schermo visivo o filtro ecologico: in tal caso sono da evitare piantumazioni rettilinee allineate e spaziate regolarmente, ma si dovrà provvedere con siepi integrate da piantumazioni a macchia visivamente compatta utilizzando essenze locali.

18. Prescrizione Puntuale PP3(A): *Prescrizione stralciata con la Variante parziale n. 4R.*

19. Prescrizione Puntuale PP4(A): I volumi esistenti all'interno dell'area agricola censita a catasto al foglio 74 particella 321 devono essere mantenuti nell'attuale destinazione produttiva agricola, senza possibilità di cambio di destinazione d'uso a residenza. In attesa che tali strutture produttive siano ricollocate in altra parte del territorio agricolo, nelle more del trasferimento la distanza minima dei fabbricati residenziali dalla stalla esistente nella suddetta area è fissata in m. 30.

20. Prescrizione puntuale n. PP5(A): Sull'edificio ubicato in area agricola in località Case Nuove della Frazione Veglia, individuato in cartografia con la sigla PP5(A), è consentito il mutamento di destinazione d'uso della superficie utile esistente limitato ad un massimo di mq. 200, finalizzato a sede degli uffici e spazi logistici di un'attività produttiva, da attuarsi mediante intervento di recupero del fabbricato esistente senza alterazione di sagoma.

21. Prescrizione puntuale n. PP6(A): Sull'edificio e relativo fondo ubicato in area agricola in Via Pittamiglio, individuato in cartografia con la sigla PP6(A), è consentito il mutamento di destinazione d'uso della superficie utile esistente e l'ampliamento di mq 100 di superficie utile lorda, a destinazione turistico-ricettiva (attività extralberghiere quali bed and breakfast, affittacamere, agriturismo, ecc.). Tale incremento di superficie utile lorda potrà essere effettuato anche con uno o più corpi autonomi costituenti pertinenze dell'edificio esistente da localizzarsi nello stesso fondo e comunque entro un raggio massimo di m. 50 dall'edificio esistente.

22. Prescrizione Puntuale PP7(A): Nella Frazione Ghidone il fabbricato residenziale extragricolo, individuato in cartografia con la sigla "PP7(A)", con permesso di costruire diretto può essere demolito e ricostruito nello stesso fondo (individuato a Catasto Terreni al foglio 50 mappali 47 e 190) in posizione più distante dal Rio Ghidone e comunque entro una distanza massima di m. 50 dall'edificio esistente. La ricostruzione può avvenire con un diverso assetto planivolumetrico, nel rispetto di volume ed altezza massimi pari all'esistente. L'intervento di demolizione e ricostruzione deve tendere a salvaguardare le alberature esistenti; in caso di necessità di abbattimento, ogni esemplare abbattuto dovrà essere sostituito con cinque esemplari della stessa specie di altezza non inferiore a m. 3, localizzati nel sito della ricostruzione e nella contigua area resa libera dalla demolizione del fabbricato. Valgono inoltre le prescrizioni dell'art. 4.9 relative alla Variante parziale n. 10R.

23. Prescrizione Puntuale PP8(A): Il fabbricato residenziale (censito a Catasto al foglio 83 particella 42 sub 1) in zona agricola, località Molinetta, individuato in cartografia con la sigla "PP8(A)", posto nella fascia di rispetto del tratto Cherasco – Bra della strada provinciale n. 661 e nella fascia di rispetto del Canale Molinetta, con permesso di costruire diretto può essere demolito e ricostruito al di fuori di tali fasce di rispetto, su di un terreno nelle immediate vicinanze (individuato in cartografia con perimetrazione a tratteggio e fondo giallo, facente parte dell'appezzamento censito a Catasto al foglio 83 particella 1). La ricostruzione può avvenire con un diverso assetto planivolumetrico, nel rispetto di volume ed altezza massimi pari all'esistente (volume esistente pari a circa mc 518, meglio quantificato all'atto del rilascio del permesso di costruire).

24. Prescrizione Puntuale PP9(A): Il fabbricato ubicato in zona agricola, Frazione S. Michele loc. Cascina Rotte, individuato in cartografia di Piano con la sigla PP9(A) è subordinato al rispetto dei seguenti tipi di intervento:

a) la porzione di fabbricato residenziale (censito a Catasto al foglio 87 particelle 186 e 287 colorato con fondo arancio), per la quale i proprietari hanno richiesto ed ottenuto i contributi ai sensi della legge n.365/2000 per il suo trasferimento in conseguenza dell'alluvione del Novembre 1994, è sottoposto a demolizione senza ricostruzione e successivo risanamento delle aree rese libere. Il predetto intervento di demolizione, anche al fine di garantire la pubblica incolumità, dovrà avvenire a cura del Comune e secondo quanto previsto dall'art.2, comma 1ter del D.L. n° 154/1995 convertito in legge n°265/1995 e l'area è acquisita al patrimonio indisponibile del Comune. In applicazione dei principi sopraesposti ed in ottemperanza alle leggi vigenti, il Comune con successivo provvedimento stabilirà modalità e tempi per l'acquisizione e la demolizione del predetto immobile danneggiato e non più utilizzabile;

b) la porzione di fabbricato (censito a Catasto al foglio 87 particella 288) è sottoposta al rispetto degli interventi di cui all'art.11.1, comma 5°(Classe IIIa1) e a quanto riportato nel parere ARPA di cui al protocollo comunale n.15399 del 6 novembre 2007. Gli interventi edilizi dovranno rispettare altresì le disposizioni contenute nelle "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco" di cui alla D.G.R. n.26-2131 del 21 dicembre 2015.

25. Prescrizione Puntuale PP10(A): L'edificio ubicato in area agricola in località Frazione S. Giovanni, individuato in cartografia con la sigla PP10(A), può essere destinato anche alla seguente attività di servizio alle aziende del territorio agricolo: rimessa ed officina di riparazione di attrezzi e macchine agricole per conto terzi. L'utilizzo deve essere limitato al fabbricato esistente senza possibilità di ampliamento, è sottoposto al rilascio di titolo abilitativo diretto subordinato ad un atto d'impegno che disciplini:

1) i tempi e la realizzazione di una siepe sempreverde ed alberi di medio fusto di altezza non inferiore di mt.3,00 con funzione di quinta di separazione visiva e acustica; sui lati perimetrali Ovest, (di profondità non inferiore a mt.5,00 al confine tra le particelle catastali 147 e 52 – 150 del Foglio n.51, al confine tra le particelle 179 e 148 – 149 del Foglio n.51); Sud, (verso la strada provinciale), Est (al confine tra le particelle catastali 179 e 168 del Foglio n. 51);

2) all'atto della piantumazione le essenze autoctone da utilizzare dovranno avere un'altezza non inferiore a mt.1,00

3) dovranno essere prestate opportune garanzie per l'esecuzione delle predette misure di mitigazione ambientale.

Dovrà essere utilizzato e opportunamente adeguato l'accesso veicolare esistente nel rispetto degli artt.21 e 22 del D.Lgs 285/1992 e s.m.i (Codice della Strada), dell'art.45 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada. Relativamente alle eventuali recinzioni ed alberature dovrà essere rispettato l'art.26 del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada. Per i predetti interventi dovrà essere richiesto preventivamente alla loro esecuzione il nulla osta al Settore Viabilità-Reparto di Alba.

26. Prescrizione puntuale n. PP11(A): Sull'edificio residenziale esistente ubicato in area agricola nei pressi della Frazione Picchi, in regione Piana, individuato in cartografia con la sigla PP11(A), è consentito l'ampliamento "una tantum" di mc. 200, in aggiunta al volume autorizzato alla data di approvazione della Variante parziale n. 17R, che può essere realizzato anche con corpo autonomo e separato purché all'interno della superficie di pertinenza dell'edificio esistente.

27. Prescrizione puntuale n. PP12(A): Sui due capannoni produttivi agricoli ubicati in area agricola, in Via Mantoetto, individuati in cartografia con la sigla PP12(A), è consentito l'intervento di demolizione totale e ricostruzione sulla stessa area di pertinenza di un solo edificio a destinazione residenziale/ricettiva, con volumetria massima di mc. 600 e altezza di mt. 7,50 (2 piani f.t.).Relativamente alla demolizione, in sede di richiesta del permesso di costruire dovrà essere valutata la natura del materiale di copertura e nel caso si riscontrasse la presenza di fibrocemento contenente amianto dovranno essere adottate le procedure per la rimozione e smaltimento previste dalle normative di settore.

28. Prescrizione puntuale n. PP13(A): *Prescrizione stralciata in accoglimento di un'osservazione presentata al progetto preliminare della Variante parziale n. 18R.*

29. Prescrizione puntuale n. PP14(A): In Località Cappellazzo, sui capannoni produttivi agricoli ad uso allevamento zootecnico, ubicati in area agricola, individuati in cartografia con la sigla PP14(A) e censiti a Catasto al Foglio 29 Mappale 341, è consentito l'intervento di demolizione totale e ricostruzione sulla stessa area di pertinenza di un solo edificio a destinazione residenziale, con volumetria massima di mc. 600 e altezza di mt. 7,50 (2 piani f.t.). La porzione disedime reso libero a seguito della demolizione e ricostruzione dovrà essere rinaturalizzata. Relativamente alla demolizione, in sede di richiesta del permesso di costruire dovrà essere valutata la natura del materiale di copertura e nel caso si riscontrasse la presenza di fibrocemento contenente amianto dovranno essere adottate le procedure per la rimozione e smaltimento previste dalle normative di settore. Nelle more della demolizione è consentito esclusivamente l'intervento di manutenzione ordinaria.

30. Prescrizione puntuale n. PP15(A): Sui tre fabbricati, ubicati in area agricola in località Pittamiglio, individuati in cartografia con la sigla PP15(A) e censiti a Nuovo Catasto al foglio 97 mappali 142, 144, 146, costituenti accessori del vicino edificio residenziale censito con il mappale 148, sono ammessi gli interventi di riuso e riqualificazione edilizia previsti dalla Legge Regionale n. 16/2018. Ai sensi dell'art. 5 della stessa legge su tali tre fabbricati è consentito l'intervento di sostituzione edilizia con incremento fino ad un massimo del 25% della superficie utile lorda esistente, con destinazione residenziale o turistico-ricettiva, da realizzarsi anche con diverso assetto planovolumetrico e posizionamento all'interno della superficie fondiaria di pertinenza, nel rispetto degli altri parametri fissati dal presente articolo. L'incremento del 25% della superficie utile lorda esistente ai sensi della L.R. 16/2018 è alternativo e non cumulabile con altri eventuali ampliamenti ammessi dal PRG vigente. L'intervento di sostituzione edilizia con ampliamento deve rispettare le disposizioni degli articoli 3, 5, 10 e 11 della Legge Regionale n. 16/2018.

31. Prescrizione puntuale n. PP16(A): Il fabbricato agricolo di servizio ubicato in strada Malabaila, individuato in cartografia con la sigla PP16(A) all'interno dell'appezzamento censito a Catasto Terreni al foglio 16 particella 771, può essere ampliato nella misura massima di mq. 30 di superficie utile lorda, senza possibilità di cambio di destinazione d'uso a residenza.

Art. 8.2 – SOGGETTI TITOLARI E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER LE COSTRUZIONI AGRICOLE

1. Nelle zone agricole il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

2. I permessi di costruire per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciati:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 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 ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 63/78 e s.m.i. e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

2bis. Per il combinato disposto della lettera c) del 3° comma e della lettera m) del 2° comma dell'art. 25 della LR 56/77 smi, l'edificazione di residenze rurali rilasciate agli imprenditori non a titolo principale che abbiano residenza e domicilio nell'azienda interessata esistente, opportunamente accertata e documentata, è intesa rivolta alla ristrutturazione e all'ampliamento degli edifici in cui abbia residenza e domicilio l'imprenditore agricolo non a titolo principale all'atto della richiesta dei relativi titoli abilitativi.

3. Tutte le altre concessioni previste dal presente titolo 8° sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo, in funzione della conduzione dei fondi.

4. Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Comune di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'articolo 25 della L.R. 56/77;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma del citato articolo 25;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

5. L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del richiedente sui registri della proprietà immobiliare.

6. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere b), c) dell'articolo 17 del D.P.R. n. 380/2001.

7. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

9. Gli adempimenti di cui ai commi 4 e 5 precedenti non sono previsti nel caso di ampliamenti "una tantum" del 20% di fabbricati esistenti e nel caso di costruzione di piccoli fabbricati di servizio di dimensioni non eccedenti mq 25.

10. Nelle zone produttive agricole gli interventi di nuova edificazione o ampliamento eccedenti quanto previsto al comma 9° sono sottoposti a verifica attraverso opportuna documentazione fornita dal richiedente che contenga:

- documentazione comprovante l'appartenenza ad una delle classi di soggetti giuridici di cui ai commi 2 e 3 oppure ad altre classi;
- documentazione sulla disponibilità dei terreni e sulla forma di conduzione dell'azienda;
- elenchi e planimetrie catastali con indicazione delle previsioni di P.R.G. e dei relativi indici utilizzati per i singoli mappali;

- estratto della cartografia del P.R.G. con la perimetrazione delle zone interessate alla edificazione;
- planimetrie dello stato di fatto e di progetto della azienda e relative suscettività agronomiche, dimensione degli appezzamenti e ripartizione colturale e infrastrutturale prevista, con il riparto degli indici edilizi utilizzati;
- planimetria e destinazione dei fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
- analisi della consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale nonché degli occupati già residenti sui fondi.

Art. 8.3 - ABITAZIONI AGRICOLE

1. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole sono i seguenti:
 - a) terreni a colture protette in serre fisse: mc 0,06 per mq.;
 - b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.;
 - c) terreni a colture legnose specializzate (vite o frutta): mc. 0,03 per mq.;
 - d) terreni a seminativo ed a prato: mc. 0,02 per mq.;
 - e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
 - f) terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvopastorali: mc. 0,001/mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.
2. In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.
3. Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. 31 luglio 1984, n. 35.
4. Il volume edificabile per abitazioni rurali di cui al 1° comma è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed al lordo degli edifici residenziali esistenti.
5. Gli altri indici sono:
 - altezza massima = mt. 7,50 (2 piani f.t.)
 - distanze dai fabbricati e dai confini= vedi art. 2.4-2.5
 - distanze dalle strade = vedi art. 2.6.
6. Per gli edifici esistenti e destinati alla residenza rurale, anche degli imprenditori agricoli non a titolo principale, riconosciuti ai sensi di legge, sono ammessi ampliamenti per soddisfare esigenze igieniche e tecniche, nel rispetto dei parametri fissati dal 1° e 2° comma. Tali ampliamenti sono ammessi prioritariamente all'interno dei volumi non residenziali esistenti, anche con recupero di fienili e porticati, purché in muratura e chiusi su almeno tre lati. Qualora non siano disponibili altre volumetrie, sono consentiti incrementi del volume abitativo esistente, calcolato con i criteri di cui all'art. 2.2, comma 1, punto 7) delle presenti Norme. Deve essere rispettata l'altezza massima di ml. 7,50.

Art. 8.4 – IMPIANTI PRODUTTIVI ED ATTREZZATURE TECNICHE

1. Per interventi riguardanti impianti produttivi ed attrezzature tecniche per l'agricoltura, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- superficie fondiaria minima = 2000 mq
- $U_f = 0,30$ mq/mq
- $H_{max} = 8,50$ ml, salvo eventuali volumi tecnici (silos, serbatoi, ecc) che potranno raggiungere ml 15,00.

2. Rientrano tra gli impianti produttivi ed attrezzature tecniche per l'agricoltura le costruzioni per attività florovivaistiche e le serre fisse. Sono ammesse serre per autoconsumo, anche per soggetti non coltivatori, nella misura massima di mq. 50 di superficie utile per lotto, in deroga ai parametri di lotto minimo e utilizzazione fondiaria di cui sopra.

3. Sui fabbricati esistenti è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento max del 20%, anche se eccede l'utilizzazione fondiaria.

4. Gli impianti di acquacoltura sono regolati dalle norme del presente articolo.

5. Il rilascio di permessi di costruire per gli interventi di cui al presente articolo potrà essere subordinato all'approvazione, da parte del Comune e dell'Ente competente, di uno studio di compatibilità igienico-ambientale da allegare alla richiesta di permesso di costruire.

Art. 8.5 – COSTRUZIONI RURALI DI SERVIZIO

1. Per interventi riguardanti fabbricati di servizio alla azienda agricola, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- S_m = Superficie minima aziendale = 5.000 mq
- S_u = 100 mq aumentabili in proporzione all'ampiezza della azienda agricola nel rapporto di 100 mq per ogni ettaro di superficie agricola utilizzata, eccedente la superficie minima aziendale;
- $H_{max} = 8,50$ ml.

2. Sui fabbricati esistenti è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento max del 20%, anche se eccede il valore di superficie utile consentito.

3. Fabbricati agricoli di servizio in materiali tradizionali (legno, pietra, mattoni a vista, muratura intonacata) con copertura a falde inclinate in laterizio, e di dimensioni non eccedenti i 25 mq di superficie utile netta e i 3,50 ml di altezza, nel rispetto del rapporto di copertura di 1/4, possono essere realizzati in appezzamenti coltivati ad uso familiare anche da soggetti non imprenditori agricoli. Qualora la superficie coltivata sia costituita da più mappali contigui, l'insieme di questi costituisce un singolo appezzamento e quindi può essere costruito un solo fabbricato di servizio.

Tali fabbricati non devono avere caratteristiche tipologiche-edilizie che ne consentano il cambio di destinazione d'uso a residenza; devono avere un rapporto superficie finestrata/superficie di pavimento inferiore ad 1/8 e non devono essere dotati di servizi igienici e di impianto di riscaldamento.

4. L'area agricola in Frazione Roreto, individuata in cartografia con la sigla "AAC", per la sua particolare posizione nelle vicinanze del tessuto edificato viene sottoposta alle seguenti condizioni particolari:

- nell'attuazione dell'intervento edilizio dovranno essere utilizzati tipologia costruttiva e materiali che si uniformino alle costruzioni esistenti al contorno;
- non è consentito l'insediamento di allevamenti di animali.

Art. 8.6- FABBRICATI PER ALLEVAMENTI ZOOTECNICI

1. Gli allevamenti si classificano in due tipologie:

- Allevamento di tipo aziendale: è quello per il quale il rapporto tra l'unità bestiame adulto (UBA) e la superficie agraria produttiva dell'azienda è inferiore o uguale a 8 UBA/ettaro. Non sono soggetti alla verifica del rapporto di cui sopra gli allevamenti di tipo familiare per autoconsumo con un numero cumulabile di capi non superiore a 5 bovini, 5 suini, 5 equini, 10 ovini, 30 avicunicoli.

- Allevamento di tipo intensivo/industriale: è quello che supera il rapporto di cui sopra. Gli allevamenti a carattere intensivo/industriale non sono ritenuti ammissibili dal presente P.R.G., fatti salvi quelli eventualmente esistenti per i quali è consentito:

- a) ampliamento massimo del 20% della superficie coperta delle strutture destinate al ricovero degli animali (stalle);
- b) ampliamento massimo del 30% della superficie coperta delle strutture afferenti l'allevamento (fienili, ricovero attrezzi, magazzini, ecc., con esclusione delle stalle).
- c) tali ampliamenti "una tantum" devono rispettare complessivamente un rapporto di copertura massimo di 1/3 dell'area e deve essere prevista la formazione di una fascia di rispetto su tutti i lati piantumata con alberi di alto fusto della larghezza di 20 mt., inoltre sono subordinati ad uno studio di compatibilità ambientale con previsione delle misure di mitigazione degli impatti, in relazione all'inquinamento della falda, propagazione di odori molesti, percezione visiva ecc.

Le nuove localizzazioni di allevamenti di tipo intensivo/industriale saranno individuate in apposite aree con variante al P.R.G.

2. Per superficie agraria produttiva si intende quella dei terreni siti in Cherasco e comuni confinanti, goduti in proprietà o altra forma nelle proporzioni stabilite al comma 9° dell'art. 8.8.

Per gli allevamenti con carico di U.B.A. (unità bestiame adulto) non superiore a 10 è esclusivamente richiesta una superficie minima di 1 Ha di superficie agricola utilizzata.

La verifica dei valori di cui al 1° comma dovrà essere prodotta in sede di presentazione della richiesta di permesso di costruire. Per la conversione U.B.A./n. capi vedere articolo seguente.

3. La realizzazione di un nuovo insediamento di suini di tipo aziendale può avvenire qualora vengano rispettate tutte le seguenti condizioni:

a) distanza del nuovo insediamento dalla perimetrazione extra agricola: maggiore o uguale a 1000 mt; tale distanza è ridotta a mt 100 nel caso di insediamenti (esistenti alla data di adozione della Variante parziale n. 11R) ad utilizzo temporaneo per l'approvvigionamento di suini da allevamento – suinetti e magroni (definiti Aziende di accrescimento – Sito 2 secondo le normative di settore), che possono contenere fino ad un massimo di 600 capi per un periodo non superiore a due mesi (dopo i quali i capi devono essere trasferiti in altri allevamenti), seguito da almeno un mese di inattività;

b) distanza del nuovo insediamento dai fabbricati di abitazione e simili (agriturismo, affittacamere, ecc) in zona agricola: maggiore o uguale a 500 mt eventualmente derogabili con atto di assenso redatto in forma scritta da parte dei proprietari delle abitazioni limitrofe; è esclusa soltanto l'abitazione del gestore dell'impianto zootecnico la quale è sottoposta alla distanza di 10 mt; vale la riduzione a mt 100 nei casi di cui al precedente punto a);

c) dovrà essere prodotta documentazione (fatture di acquisto merce e relative bolle di trasporto) comprovante l'effettivo utilizzo di enzimi e zeoliti in maniera adeguata al numero di capi presenti nell'azienda;

d) le vasche di stoccaggio liquami devono essere coperte, stagne, dimensionate per ospitare i reflui prodotti per almeno sei mesi e rispettare le distanze di cui ai punti a) e b) del presente comma.

e) lo spandimento dovrà essere subordinato alle condizioni e prescrizioni previste dallo specifico regolamento comunale.

4. Per gli allevamenti di suini esistenti di tipo aziendale è consentito l'ampliamento "una tantum" del 20% della superficie coperta esistente purché non avvenga la trasformazione del tipo di allevamento da aziendale a intensivo/industriale. Tale ampliamento potrà avvenire anche in deroga alle distanze di cui ai punti a) e b) del precedente comma.

5. In tutto il territorio comunale non sono ammessi nuovi insediamenti suini di tipo intensivo/industriale se non attraverso la specifica individuazione di un'area ad essi preposta da effettuare attraverso variante al P.R.G.C.

L'individuazione di tale area dovrà avvenire tenendo conto del regime dei venti dominanti, della presenza di eventuali falde acquifere, delle preesistenze urbanistico- edilizie e comunque di tutte le caratteristiche geomorfologiche del territorio in esame. Potranno altresì essere imposte la piantumazione di alberi con funzione di filtro e/o occultamento e raccordo paesistico- ambientale.

6. La distanza minima obbligatoria delle concimaie o stalle di capi bovini, equini, ovini e caprini, dalle abitazioni viene fissata in 25 metri dall'abitazione del proprietario, 50 metri dalle altre abitazioni site in zone agricole e dalla perimetrazione delle aree residenziali, 50 metri dalle aree produttive e terziarie. Gli allevamenti avicunicoli devono rispettare le distanze fissate per quelli di suini. Per la realizzazione di stalle e/o concimaie, oltre alle prescrizioni sopra richiamate, deve essere rispettata la distanza minima dal confine di proprietà di 25 m. In tutto il territorio comunale, anche esternamente alla zona agricola, i fabbricati esistenti possono ospitare destinazioni residenziali alla distanza minima di m. 25 dalle stalle di capi bovini o relative concimaie.

7. Le distanze minime tra fabbricati per allevamenti e fabbricati o aree residenziali, produttive, terziarie valgono reciprocamente, sia nel caso di impianto di un nuovo allevamento rispetto a fabbricati ed aree residenziali, produttive, terziarie esistenti, che in quello di realizzazione di una nuova costruzione con tali destinazioni non agricole rispetto ad allevamenti esistenti. Sono fatte salve le distanze minime, tra allevamenti e le suddette altre destinazioni, esistenti alla data di adozione del P.R.G.; sono inoltre fatte salve le distanze minime consentite all'art. 8.1, comma 10°. Gli ampliamenti, nella misura massima del 20% della S.u.l., di allevamenti esistenti posti a distanze inferiori a quelle minime potranno svilupparsi sul lato opposto a quello dei fabbricati ed aree aventi le suddette altre destinazioni. Sono altresì fatte salve le distanze minime esistenti tra gli allevamenti di cui al precedente comma 3 lettera a) ed i fabbricati esistenti destinati alla residenza, che presentano anche eventuali volumi accessori non residenziali e funzioni accessorie, su cui sono consentiti gli interventi di recupero definiti all'articolo 8.1 comma 5.

8. Con riferimento alla vigente definizione normativa comunitaria relativa alla definizione dei coefficienti di conversione delle UBA, per la costruzione dei fabbricati per allevamenti, verificato il rapporto UBA/ettaro e il carico massimo in UBA, valgono i seguenti parametri massimi:

a) Allevamenti bovini

Strutture di ricovero e di stabulazione al netto di spazi infermeria/parto, corsie di foraggiamento e di servizio ed altri spazi accessori (esempio fienili, depositi, etc.):

- a) allevamenti da latte: mq 14/U.B.A. di superficie di calpestio
- b) allevamenti da carne: mq 9/U.B.A. di superficie di calpestio.

b) Allevamenti suini

Per gli allevamenti suini valgono i seguenti parametri di tipo edilizio urbanistico max.
Dimensionamento:

- a) allevamenti a ciclo chiuso: mq 6 di S.u.l. x U.B.A.
- b) allevamenti con scrofe e vendita lattonzoli: mq 7 di S.u.l. x U.B.A.
- c) allevamenti con solo ingrasso: mq 5,5 di S.u.l. x U.B.A.

c) Allevamenti ovini caprini

Parametri edilizi-urbanistici massimi:

S.u.l. = 2 mq x capo adulto = 20 mq x U.B.A.

Superficie utile lorda comprensiva di ricovero, stabulazione e alimentazione.

d) Allevamenti equini

S.u.l.: massimo mq 10 per U.B.A.

e) Allevamenti avicunicoli

Parametri edilizi-urbanistici massimi per allevamenti avicoli a terra e cunicoli in batteria:

S.u.l. = 0,25 mq x capo = 8,50 mq x U.B.A. per anatre e oche

S.u.l. = 0,05 mq x capo = 1,70 mq x U.B.A. per conigli in batteria

S.u.l. = 0,20 mq x capo = 28 mq x U.B.A. per polli da carne

S.u.l. = 0,25 mq x capo = 15 mq x U.B.A. per avicolo a terra

S.u.l. = 0,15 mq x capo = 9 mq x U.B.A. per avicolo in batteria

Superficie utile lorda comprensiva dei soli locali di ricovero.

f) Altri allevamenti non compresi tra i precedenti

Per gli allevamenti di zootecnia minore di tipo aziendale, valgono i seguenti parametri di tipo edilizio-urbanistico massimo:

- Sm = superficie minima aziendale = mq 10.000

- S.u.l. = mq 100 per ettaro di superficie agricola utilizzata.

Tra gli allevamenti del presente punto f) rientrano le strutture per allevamento/addestramento di cani individuate in cartografia con perimetrazione e sigla "AC"; non sono ammesse strutture simili in altre parti del territorio agricolo. Tali strutture sono regolate dai seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- destinazioni d'uso: allevamento, addestramento, pensionamento di cani, non è consentito il cambio in altre destinazioni d'uso;
- strutture edilizie finalizzate esclusivamente alle destinazioni sopra citate (box per alloggiamento cani, sala veterinaria, servizi igienici, magazzino per attrezzature di pulizia e deposito alimenti, ecc.), con superficie coperta massima di mq 500, altezza massima di m 3,50;
- la struttura deve essere dotata di sistema di smaltimento dei liquami; deve essere chiusa al contorno con recinzione metallica e siepe, integrata da piantumazioni a macchia visivamente compatta, utilizzando essenze locali.
- eventuali future abitazioni di terzi esterne alla struttura devono rispettare una distanza da questa di almeno m. 100.
- in aggiunta alle prescrizioni sopra riportate relativamente all'area AC inserita con la Variante Parziale 13R deve essere realizzata una quinta arborea –arbustiva interna all'area sul fronte rivolto alla viabilità che consente l'accesso alla stessa e lungo la viabilità locale che la attraversa come indicato nel Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS.

9. La costruzione dei fabbricati per qualsiasi tipo di allevamento deve inoltre rispettare: altezza massima ml 7,50; rapporto di copertura: 50% del lotto.

10. L'ampliamento "una tantum" del 20% degli allevamenti esistenti potrà avvenire in deroga agli indici di edificazione.

11. Il rilascio di permessi di costruire per allevamenti di suini e avicunicoli sarà subordinato all'approvazione, da parte del Comune e dell'Ente competente, di uno studio di compatibilità igienico-ambientale da allegare alla richiesta di permesso di costruire.

12. Per ogni tipo di allevamento il Comune, prima del rilascio del permesso di costruire, potrà richiedere uno studio eseguito da un tecnico abilitato che dimostri l'idoneità del terreno interessato allo spandimento del liquame, con l'indicazione della natura geopedologica, delle relative colonne stratigrafiche e delle possibili influenze sulla falda.

13. I parametri elencati ai commi 1 e 8, in relazione al tipo di allevamento, possono essere modificati con deliberazione di Consiglio Comunale per adeguarli a quelli richiesti da norme e leggi di settore emanate da enti pubblici (Regione, Stato, Comunità Europea), al fine di ottenere la concessione di forme di finanziamento agevolato o di garantire il benessere degli animali.

Art. 8.7 - COEFFICIENTI DI CONVERSIONE IN CAPI ADULTI

1. La conversione in capi adulti (Unità Bestiame Adulto) viene fatta prendendo come riferimento una vacca da latte.

2. Per ciascuna specie e categoria i coefficienti di conversione sono:

Tori, vacche e altri bovini di oltre due anni, equini di oltre sei mesi	1,0 UBA
Bovini da sei mesi a due anni	0,6 UBA
Bovini di meno di sei mesi	0,4 UBA
Ovini e caprini	0,15 UBA
Scrofe riproduttrici di oltre 50 Kg	0,5 UBA
Altri suini	0,3 UBA
Galline ovaiole	0,014 UBA
Altro pollame	0,03 UBA

3. I valori sopra indicati sono modificabili con deliberazione di Consiglio Comunale su indicazione della Commissione Comunale per l'agricoltura senza che questo costituisca variante al P.R.G.

Art. 8.8 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI-URBANISTICI AGLI INTERVENTI A DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA

1. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o di progetto documentate in sede di richiesta di permesso di costruire. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio del permesso, senza che ciò costituisca variante al Piano Regolatore.

2. Le classi di colture in atto e di progetto, documentate a norma del precedente comma, fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui all'art. 25 L.R. 56/77, e la inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine della applicazione delle sanzioni di cui all'art. 69, L.R. 56/77, modifica di destinazione d'uso.

3. Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

4. Le volumetrie ricavabili con l'applicazione degli indici urbanistici delle presenti norme, andranno considerate al lordo degli edifici esistenti nel fondo dell'azienda alla data di adozione delle presenti norme salvo il caso di demolizione senza ricostruzione degli edifici stessi.

5. Per la costruzione di abitazioni agricole gli indici di densità fondiaria sono applicabili cumulativamente sulla stessa superficie con gli altri interventi ammessi in zona agricola; i terreni utilizzati per il calcolo degli indici edificatori relativi alla costruzione di fabbricati per allevamenti non possono essere utilizzati per più allevamenti.

6. Nel calcolo degli indici di edificabilità è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui e posti nei Comuni confinanti.

7. Per le aziende che insistono su terreni di comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento della volumetria sull'area di un solo comune alle seguenti condizioni:

1) l'accorpamento della cubatura non superi i 1000 mc. per ogni residenza rurale, al netto delle attrezzature tecniche annesse; la volumetria residenziale sarà calcolata moltiplicando l'indice di fabbricabilità per l'intera proprietà fondiaria, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di comuni confinanti e precisamente (Bra, Cervere, Marene, Cavallermaggiore, La Morra, Narzole, Benevagienna, Salmour);

2) l'insediamento preveda la realizzazione o la conservazione, accanto al volume residenziale, delle infrastrutture connesse con l'attività agricola (quali stalle, silos, magazzini, ecc.) la cui esistenza è da ritenersi condizione necessaria al rilascio del permesso di costruire;

3) l'indice della cubatura cui fare riferimento sia quello proprio della zona;

4) sia stipulata apposita convenzione o atto unilaterale di obbligo trascritto nei Registri Immobiliari dal quale risulti gravare un vincolo di inedificabilità, sulle aree la cui cubatura sia stata utilizzata per l'operazione.

8. Nel computo dei volumi residenziali realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture di cui al 2° comma, lettere b), c), d), dell'articolo 8.1 anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

9. Per gli interventi in aree agricole la superficie minima finalizzata al calcolo degli indici di edificabilità deve essere in proprietà del richiedente, o suoi parenti ed affini fino al 4° grado, almeno nella misura di:

- 100% nel caso della residenza rurale,

- 1/3 nel caso di allevamenti zootecnici,
- 1/2 negli altri casi;

la restante parte in proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento.

I precedenti rapporti di “1/3 nel caso di allevamenti zootecnici” e “1/2 negli altri casi” non sono vincolanti nel caso di interventi edificatori riguardanti aziende agricole attive sul territorio comunale alla data di adozione della Variante parziale n. 13 al P.R.G.C. che utilizzano terreni per i quali non sono verificati i suddetti rapporti di proprietà.

10. Per la trasformazione del tipo di allevamento dovrà essere richiesto il permesso di costruire, in cui sia dimostrato il rispetto dei parametri edilizi-urbanistici del nuovo allevamento che si intende attivare.

Art. 8.9 - AREE AGRICOLE DI COLTIVAZIONE DI CAVE – TUTELA DELLO STRATO ATTIVO DEL SUOLO COLTIVATO

1. Il P.R.G.C. individua in cartografia con apposita grafia e conferma le aree di coltivazione di cave esistenti.

2. Nelle aree riservate alla coltivazione di cave e torbiere è consentito l'esercizio delle attività estrattive nel rispetto della Legge Regionale n.23/2016. Ai sensi dell'art.26 della L.R. n.23/2016 i titolari delle autorizzazioni e delle concessioni delle cave e delle miniere versano un onere per il diritto di escavazione.

3. Nelle aree di coltivazione di cava sono ammesse le attività di prima lavorazione del materiale estratto (vagliatura, miscelazione, ecc.).

4. In tali aree non sono ammesse strutture edilizie. Sono ammesse unicamente strutture in precario strettamente necessarie per il rispetto delle normative di sicurezza e di esercizio dell'attività e per funzioni di servizio al personale quali spogliatoi, servizi igienici. Tali strutture dovranno essere rimosse al termine dell'attività di coltivazione.

Allo scadere dell'autorizzazione all'attività di coltivazione ed a seguito del prescritto recupero ambientale, il sito di cava ritornerà a tutti gli effetti alla destinazione d'uso agricola.

Per la sola cava Molinetta: allo scadere dell'autorizzazione all'attività di coltivazione ed a seguito del prescritto recupero ambientale, il sito di cava dovrà possedere la destinazione d'uso prevista nel progetto di recupero ambientale della cava autorizzata dagli Enti competenti.

5. Non è consentito modificare in modo artificioso la morfologia e l'andamento altimetrico naturale del suolo; sono fatte salve le operazioni di bonifica agraria intese quest'ultime come semplice dissodamento e/o livellamento finalizzati al miglioramento colturale. Sono consentiti i movimenti terra strettamente necessari alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di interventi edificatori. Per gli interventi di cui sopra non è consentita l'asportazione e la commercializzazione del terreno, il quale dovrà essere risistemato in sito. E' fatta salva la coltivazione di cave purché regolarmente autorizzate dagli Enti competenti.

6. Ai fini dell'applicazione dell'art. 91/quarter della L.R. n. 56/77 e s.m.i., il Comune con proprio atto deliberativo, susseguente ad uno studio dettagliato della fertilità dei suoli, individuerà le aree su cui dovrà essere trasferito lo strato di terreno agricolo trasportabile dalle aree investite con interventi edificatori, infrastrutturali o di urbanizzazione inaridente.

7. Nei siti di ex cave in precedenza già autorizzati allo stoccaggio provvisorio e lavorazione finalizzata al riutilizzo di materiali inerti, anche provenienti da demolizioni di fabbricati, è consentita la prosecuzione di tale attività se autorizzata ai sensi delle normative di settore vigenti. L'area deve essere delimitata da quinte di alberi coprenti ed i cumuli non devono superare i 4 mt. di altezza. Deve essere valutata la compatibilità con la falda acquifera superficiale. Nella realizzazione di quanto sopra sono fatte salve le disposizioni di legge in materia di inerti e di cave.

ART. 8.10 - AREE DEGLI ANNUCLEAMENTI RURALI (NR)

1. Nelle aree indicate sul piano regolatore con la sigla NR (Nucleo Rurale), sono compresi gli insediamenti agricoli di maggiore importanza.

2. In queste aree sono ammesse tutte le destinazioni e gli interventi di cui al titolo 8° (zone produttive agricole) ed inoltre:

a) commercio al minuto, se consentito dalle disposizioni comunali di adeguamento agli indirizzi e criteri della L.R. 28/99 e successive deliberazioni regionali applicative;

b) attrezzature religiose e sociali.

3. In queste aree il P.R.G. si attua per intervento diretto e con i seguenti indici (esclusivamente per le destinazioni di cui ai punti a) e b).

Rapporto di copertura	25% del lotto direttamente asservito
-----------------------	--------------------------------------

Altezza massima	7,50 mt. (2 piani f.t.)
-----------------	-------------------------

Indice di densità edilizia fondiaria (esclusa residenza)	1 mc/mq.
----------------------------------------------------------	----------

Distanze da confini, fabbricati, strade	vedi articoli 2.4-2.5-2.6.
-----------------------------------------	----------------------------

4. Per la residenza rurale l'indice di densità edilizia fondiaria è quello della rispettiva zona agricola, e sono ammessi i trasferimenti di volumetria dalle diverse zone.

TITOLO IX° - AREE PUBBLICHE PER SERVIZI E ATTREZZATURE

Art. 9.1 - ATTUAZIONE E GESTIONE

1. Sulle aree pubbliche per servizi ed attrezzature si interviene di norma per intervento diretto, eccezionalmente mediante formazione di un Piano Tecnico Esecutivo di opere pubbliche o mediante Piano Particolareggiato: nel caso di intervento mediante S.U.E. o P.T.E. gli indici urbanistici potranno essere ridefiniti in quella sede, con un incremento max del 20% di quanto previsto agli articoli successivi e nel rispetto delle norme previste dalle leggi di settore. Nel caso di intervento diretto non potranno essere superati gli indici urbanistici fissati agli articoli successivi.

2. Aree pubbliche di interesse comunale e generale possono essere concesse in diritto di superficie a tempo determinato a Enti, privati o cooperative, che si impegnino con apposita convenzione alla realizzazione delle finalità previste nel P.R.G.C. per dette aree e all'uso pubblico delle opere concesse.

3. Rientrano tra le aree pubbliche per servizi ed attrezzature, oltre a quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, anche quelle private assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione o atto di impegno unilaterale e quelle in proprietà ad Enti e privati che erogano servizi pubblici, di interesse comunale e sovracomunale.

4. La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature di uso pubblico per gli interventi da attuare sul territorio comunale è quella fissata dall' art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. in relazione alle varie destinazioni d'uso. Per il restante terziario non espressamente previsto dalla L.R. n. 56/77 la dotazione è fissata nella misura minima di 1 posto macchina ogni 3 utenti.

5. Le aree di cessione per viabilità e servizi pubblici individuate sulla cartografia di P.R.G. possono essere acquisite dal Comune a titolo oneroso mediante esproprio per pubblica utilità, secondo le modalità fissate dal D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327.

Gli interventi edilizi comportano all'atto del rilascio del permesso di costruire la cessione al Comune a titolo gratuito delle aree per opere di urbanizzazione individuate in cartografia o prescritte dalle norme, o a discrezione del Comune l'assoggettamento delle stesse all'uso pubblico, con le modalità fissate dal presente e successivi commi. In alternativa alla cessione gratuita è ammessa la monetizzazione sostitutiva, nei soli casi e con le modalità fissate dal presente e successivi commi.

La cessione gratuita al Comune o l'assoggettamento ad uso pubblico devono essere formalizzati con le seguenti modalità:

- Nel caso di cessione: atto di trasferimento al rilascio del permesso di costruire; in alternativa stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale al rilascio del permesso di costruire, in cui siano stabiliti modalità e tempi del successivo trasferimento.
- Nel caso di assoggettamento ad uso pubblico: stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale al rilascio del permesso di costruire.

Nelle aree del tessuto edilizio esistente e in quelle di completamento, con esclusione di quelle di nuovo impianto, qualora siano visualizzate in cartografia aree a servizi, di proprietà del richiedente l'intervento edilizio, in misura superiore a quelle di cessione richieste dalle norme per il soddisfacimento degli standard urbanistici in attuazione dello stesso intervento, la quota eccedente viene acquisita dal Comune a titolo oneroso, nel momento in cui è ritenuta necessaria per la funzionalità del servizio pubblico.

Le aree a servizi pubblici individuate sulla cartografia di P.R.G. non possono essere monetizzate, neppure parzialmente, fatto salvo quanto specificato nei successivi commi nel caso di interventi sottoposti a SUE o permesso di costruire convenzionato.

Nelle more dell'acquisizione da parte del Comune le aree a servizi pubblici possono essere recintate a titolo provvisorio, previo impegno alla cessione e senza indennizzo per le stesse opere di recinzione, da formalizzarsi con le modalità stabilite dal Comune.

6. Nelle aree esistenti e in quelle di completamento la cessione di aree per servizi pubblici prevista dalle norme di zona sarà regolata, a discrezione della Amministrazione Comunale, con le seguenti modalità:

- in via prioritaria cessione delle aree interne o di quelle esterne al lotto individuate cartograficamente nelle vicinanze, se in proprietà del richiedente il permesso di costruire;
- assoggettamento di aree private ad uso pubblico mediante convenzione con il Comune;
- monetizzazione sostitutiva parziale o totale, quando non siano realizzabili le condizioni di cui ai punti precedenti; in alternativa cessione volontaria di aree in proprietà a specifica destinazione a servizi nel P.R.G.;
- le aree a servizi pubblici già individuate cartograficamente non possono essere monetizzate, neppure parzialmente; in caso di interventi sottoposti a SUE o permesso di costruire convenzionato le norme o le tabelle di zona per determinate aree possono disporre la monetizzazione;
- le aree destinate a servizi pubblici, ivi comprese le aree assoggettate ad uso pubblico in alternativa alla dismissione, non possono essere utilizzate nel calcolo del volume o superficie realizzabili con gli indici di edificabilità fondiaria;
- nel caso di monetizzazione sostitutiva della cessione la corrispondente quota di superficie fondiaria può essere utilizzata nel calcolo dell'indice di edificabilità.

7. Nelle aree di espansione la cessione di aree per servizi pubblici sarà regolata, a discrezione della Amministrazione Comunale, con le seguenti modalità:

- in via prioritaria cessione delle aree;
- assoggettamento di aree private ad uso pubblico mediante convenzione con il Comune;
- le aree a verde pubblico possono essere monetizzate solo nel caso in cui gli edifici in progetto siano serviti da altre aree a verde pubblico poste in un intorno convenientemente accessibile; deve comunque essere assicurata all'interno dello S.U.E. la dotazione a parcheggi pubblici nella misura minima di mq. 10 ogni 90 mc. di costruzione per le destinazioni residenziali e del 50% delle aree per servizi pubblici negli altri casi.

8. Le nuove attività produttive di artigianato di servizio, terziario direzionale, commerciale, turistico-ricettivo, ricreativo, ammessi nelle aree aventi destinazione diversa da quelle proprie sopra elencate, devono essere dotate di spazi a parcheggi pubblici o privati da assoggettare ad uso pubblico, al servizio delle stesse attività, nella misura e con le modalità previste dall'art. 21 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. Nel caso di piccole attività e di esercizi commerciali di vicinato, qualora l'impianto urbanistico non consenta il reperimento dei suddetti spazi, a discrezione del Comune è ammessa in alternativa la monetizzazione in misura equivalente, a condizione che la localizzazione dell'insediamento non intralci la viabilità e in un conveniente intorno esistano aree a parcheggio pubblico; l'inesistenza di queste condizioni può comportare il diniego all'apertura dell'attività.

9. Reti interrate ed aeree e manufatti di modeste dimensioni (massimo mq. 30 di Sul), destinati all'erogazione di pubblici servizi, quali cabine per la distribuzione dell'energia elettrica, del metano, del telefono, attrezzature per acquedotti e fognature, possono essere edificati su qualsiasi area del territorio comunale, prescindendo dalle destinazioni di zona e dagli indici di edificabilità, mediante acquisizione per pubblica utilità ovvero su qualsiasi area di proprietà dell'Ente erogante il pubblico servizio.

10. L'esecuzione dei manufatti di cui al comma precedente è subordinata ai seguenti criteri:

1) nel centro storico le cabine devono essere possibilmente interrate o realizzate all'interno di edifici;

2) nelle restanti aree urbane e in zona agricola si devono osservare:

- distanza minima da strada pubblica: ml. 5, fatte salve distanze maggiori o minori stabilite dall'Ente competente sull'infrastruttura viaria, fino ad una distanza minima dal ciglio stradale pari all'altezza fuori terra del manufatto e purchè non sia pregiudicata la visibilità negli incroci e nelle curve;
- distanza minima dai confini di proprietà: è ammessa l'edificazione a confine per manufatti aventi altezza non superiore a mt. 3 e fronte posto a confine non superiore a mt. 6, negli altri casi deve essere osservata una distanza minima di mt. 3;
- distanza minima dai fabbricati: ml. 10, fatto salvo quanto consentito all'art. 2.4, comma 8°.

11. L'Amministrazione Comunale attraverso P.T.E. o S.U.E. di iniziativa pubblica o con le procedure del comma successivo può variare la destinazione specifica dell'area all'interno di quelle previste per servizi ed attrezzature pubbliche.

Nelle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo l'individuazione sulle tavole di PRG delle aree per viabilità e servizi pubblici è solo indicativa della preferibile collocazione; il progetto di SUE potrà modificarne la localizzazione e dovrà verificarne la misurazione in base agli standard di legge.

12. Nei casi in cui il P.R.G. contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici l'approvazione dei progetti preliminari di lavori pubblici da parte del Consiglio comunale, e dei conseguenti progetti definitivi ed esecutivi di lavori pubblici da parte della Giunta comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di variante al P.R.G. medesimo, sempre che ciò non determini modifiche al dimensionamento degli standard urbanistici minimi previsti dalla L.R. n. 56/1977 e s.m.i., o modifiche alla localizzazione delle aree per specifiche tipologie di servizi alla popolazione che non consentano una fruizione ottimale degli stessi servizi. Sono fatti salvi i disposti del D.P.R. n. 327/2001, art. 9, in caso di area soggetta a vincolo preordinato all'esproprio.

13. La Revisione del P.R.G.C. individua sulla cartografia di piano nuove aree pubbliche per servizi e attrezzature e sottopone a reiterazione del vincolo espropriativo quelle non ancora realizzate.

Tali aree sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità, secondo le modalità ed i limiti fissati dal D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, e dalle presenti norme di attuazione.

14. Le aree pubbliche previste normativamente o cartograficamente all'interno di aree edificabili di nuovo impianto, sottoposte a S.U.E. o a permesso di costruire convenzionato, non sono sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio in quanto costituiscono fabbisogno insorgente da realizzarsi unicamente in attuazione delle stesse previsioni edificatorie.

15. Le aree pubbliche a diretto servizio di aree edificabili di completamento, anche non soggette a S.U.E., se sottoposte a vincolo espropriativo da più di cinque anni e costituenti unicamente soddisfacimento di fabbisogno generato dalle stesse e non fabbisogno pregresso per il tessuto edilizio circostante, in sede di Revisione del P.R.G. non sono sottoposte a reiterazione del vincolo se sono in proprietà di chi ha titolo per attuare le suddette aree edificabili. Esse costituiscono quindi aree a servizi da cedere secondo la localizzazione riportata sulla cartografia di Piano, unicamente in attuazione delle previsioni edificatorie sui lotti a cui sono collegate. La cessione, o l'assoggettamento ad uso pubblico nei casi in cui è consentito, dovrà avvenire all'atto del rilascio del permesso di costruire mediante convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'art. 49, comma 5°, della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

16. La monetizzazione sostitutiva della cessione di aree pubbliche, nei casi previsti dai precedenti commi, è regolata dai seguenti criteri:

- i proventi della monetizzazione devono essere depositati su apposito capitolo del bilancio comunale e destinati esclusivamente per l'acquisizione di aree e la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, costituenti standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77;
- l'acquisizione e realizzazione di aree a servizi con i proventi della monetizzazione dovrà essere contestuale all'attuazione degli interventi edilizi, in modo tale da assicurare agli stessi la dotazione di standard urbanistici;
- il valore unitario a metro quadro della monetizzazione deve essere almeno pari a quello di acquisizione con procedura espropriativa delle aree per servizi pubblici, differenziato in relazione alle diverse zone del territorio comunale.

17. Si consente l'inserimento, previo parere favorevole della Giunta Comunale, di strutture precarie temporanee con funzione di erogatori di servizi come distributori automatici (latte, bevande, ecc.).

Art. 9.2 - AREE DESTINATE AI SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE

1. Le aree destinate ai servizi di interesse comunale sono individuate in cartografia con apposita grafia.
2. Tali aree sono destinate alla realizzazione delle opere per l'istruzione di base e dell'obbligo, delle attrezzature religiose, dei centri civici, dei parchi e giardini pubblici e spazi gioco per bambini, degli impianti sportivi di quartiere, dei parcheggi pubblici, delle aree per l'arredo urbano.
3. In tali aree, ad eccezione dei parchi, dei giardini pubblici e delle aree per l'arredo urbano, l'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici:
 - U_f (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq/mq
 - H (altezza massima) = ml 10,50
 - * Distanza dai confini dell'area = min. 5 ml e comunque l'edificio deve rispettare una distanza pari a metà della sua altezza
 - * Distanza dai fabbricati esterni all'area: come da art. 2.4.
4. Nelle aree dei centri storici valgono i tipi e i criteri di intervento topograficamente definiti.
5. Nei parchi, giardini e aree per l'arredo urbano è consentita soltanto la realizzazione di piccoli manufatti necessari per la gestione e l'utilizzo dei parchi stessi, per ristoro e per servizi igienici, nonché la collocazione di attrezzature sportive compatibili con la sistemazione a verde.
6. Nelle costruzioni realizzate in aree destinate a servizi di interesse comunale possono essere ospitate anche attività - pubbliche o di uso pubblico - accessorie e funzionali alla specifica destinazione di P.R.G.C.
7. E' ammessa la realizzazione di parcheggi, sotterranei o seminterrati nel versante, posti al di sotto delle aree dei parcheggi pubblici, della superficie coperta dei servizi edificati e inoltre al di sotto delle altre aree per attrezzature e servizi pubblici, purchè sia garantita la piena fruibilità e funzionalità dei sovrastanti servizi. Tali parcheggi possono rimanere in proprietà di privati purchè l'area sovrastante destinata a servizi pubblici sia ceduta al Comune.
8. Le aree per parcheggi pubblici che contengono più di 20 posti auto devono essere sistemate a verde alberato.
9. L'area a parcheggi pubblici posta in Via Duccio Galimberti in adiacenza all'area residenziale "C5", viene modificata con la Variante parziale n. 14 e complessivamente ridotta di mq. 112; tale quantità stralciata deve essere monetizzata al Comune da parte del soggetto richiedente la riduzione.

10. Prescrizione Puntuale PP1(S): Nell'area a servizi pubblici della frazione Roreto (individuata in cartografia con la sigla "PP1(S)") sull'edificio destinato a scuola dell'infanzia è consentito con permesso di costruire diretto l'ampliamento della manica esistente ad un solo piano fuori terra nel cortile interno, il quale ampliamento può essere realizzato a confine del parcheggio posto sul lato est e fino al confine con la strada comunale Via Conti Petitti, in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria e di distanza dai confini del precedente comma 3 ed a quanto prescritto ai commi 12 e 13 dell'articolo 2.6 relativamente alle distanze minime dalle strade.

11. Prescrizione Puntuale PP2(S): L'area per attrezzature per l'istruzione del capoluogo destinata alla costruzione di una nuova scuola primaria con due sezioni (individuata in cartografia con la sigla "PP2(S)"), essendo racchiusa in un contesto edificato e quindi senza possibilità di essere ampliata, non può rispettare l'ampiezza minima prevista dalle normative statali di settore. In tal caso, come previsto dalle medesime normative, si prescrive che la superficie fondiaria destinata ad ospitare la nuova scuola primaria deve essere di almeno mq. 4.835.

12. Prescrizione Puntuale PP3(S): L'area per parcheggi pubblici in progetto individuata in cartografia con la sigla "PP3(S)", lungo il prolungamento di Via Damillano, insistente all'interno della recinzione di una proprietà privata, può essere destinata a verde privato con la rimozione della previsione a servizi pubblici, a seguito di accordo nelle forme di legge tra l'Amministrazione Comunale e la stessa proprietà che preveda:

- la cessione gratuita al Comune dell'area, esterna all'attuale recinzione, destinata al prolungamento di Via Damillano, censita a Catasto Terreni al foglio 71 particelle 533 parte e 539 parte, attualmente in proprietà del firmatario dell'accordo;
- la contestuale rimozione dei parcheggi pubblici previsti sulle stesse particelle 533 parte e 539 parte del foglio 71, insistenti all'interno della recinzione dell'area residenziale.

La mancata stipula dell'accordo entro mesi sei dalla data di approvazione della Variante parziale n. 21R comporta la conferma della previsione del parcheggio pubblico.

Art. 9.3 - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

1. Le aree per attrezzature e servizi di interesse generale sono individuate in cartografia con apposita grafia.

2. Tali aree sono destinate alla realizzazione di opere per l'istruzione superiore e professionale, per l'istruzione universitaria e istituti di ricerca scientifica, per le residenze speciali ed i servizi universitari, per le attrezzature assistenziali e sociali, per attrezzature sanitarie e riabilitative, per attrezzature amministrative e direzionali pubbliche, per i servizi pubblici (quali poste e telegrafi, telefoni, protezione civile, caserme, carceri e simili), per le attrezzature tecniche produttive e distributive dei servizi (quali centrali elettriche, centrali telefoniche e simili), per le attrezzature per il servizio di trasporto pubblico, per i parchi di livello territoriale.

3. E' ammessa l'edificazione nel rispetto dei seguenti indici:

- $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- H altezza massima = 10,5 ml;
- Distanza dai confini = l'edificio deve rispettare una distanza pari alla metà della sua altezza e comunque mai inferiore a m 5
- Distanza dai fabbricati esterni all'area: come da art. 2.4.

4. Nelle costruzioni realizzate in tali zone possono essere ospitate anche attività accessorie, purchè funzionali alla specifica destinazione prevista dal P.R.G.C.

5. E' ammessa la realizzazione di parcheggi, sotterranei o seminterrati nel versante, posti al di sotto delle aree dei parcheggi pubblici, della superficie coperta dei servizi edificati e inoltre al di sotto delle altre aree per attrezzature e servizi pubblici, purchè sia garantita la piena fruibilità e funzionalità dei sovrastanti servizi. Tali parcheggi possono rimanere in proprietà di privati purchè l'area sovrastante destinata a servizi sia ceduta al Comune o ad altro Ente pubblico.

6. L'area posta in adiacenza alla strada comunale Gombe – San Giovanni è destinata ad attrezzature sociali e assistenziali; in essa sono ammessi fabbricati residenziali, produttivi agricoli e artigianali per attività non nocive o moleste, strutture didattiche, religiose, servizi accessori, pertinenze e dotazioni infrastrutturali, finalizzati unicamente per Comunità di recupero tossicodipendenti e di tipo assistenziale.

Su tale area l'edificazione è ammessa con i seguenti parametri:

- indice di densità edilizia fondiaria $I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$
- altezza massima: mt.10,50; i servizi accessori e le dotazioni infrastrutturali degli edifici principali destinati all'ospitalità ed a funzioni didattiche e religiose, per una porzione massima corrispondente al 10% della superficie coperta di ogni singolo edificio, possono raggiungere l'altezza di mt. 12 misurata alla gronda
- distanze da fabbricati, confini, strade: come da artt. 2.4 – 2.5 – 2.6
- per le nuove costruzioni si dovranno adottare materiali che richiamino le costruzioni rurali esistenti nella zona agricola circostante.

Le attrezzature costruite sono classificate “opere di interesse generale realizzate da Enti istituzionalmente competenti” (art. 17, comma 3, lettera c) D.P.R. 380/2001).

Eventuali alienazioni dei suddetti immobili, nel caso in cui non avvengano a favore di Enti istituzionalmente competenti, saranno soggette ad assenso preventivo da parte del Comune e, qualora il cambio di destinazione d'uso venisse ammesso, dovrà essere versato il contributo di costruzione.

Art. 9.4 - AREE DESTINATE ALLA MOBILITÀ

1. Aree destinate alla viabilità

1.1. Tali aree sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico; esse indicano nelle aree del centro storico l'intera zona destinata alla viabilità; nelle restanti aree il tracciato viario riportato sulle tavole di P.R.G.C. potrà essere oggetto, in sede di progetto esecutivo, di modeste modifiche per fini migliorativi nell'ambito della fascia di rispetto senza che ciò comporti variante al P.R.G.C., conseguentemente il tracciato modificato comporterà l'adeguamento ad esso della fascia di rispetto.

Non sono autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, nei tratti esterni al perimetro degli abitati. Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate, dagli assi stradali, di strade pubbliche, organicamente inserite nella rete viabilistica ed opportunamente distanziate, a seconda delle caratteristiche dimensionali e di visibilità dell'arteria.

Gli accessi comunque non potranno essere più di uno per ciascuna nuova area individuata dal P.R.G. e per le aree edificate in tutto o in parte dovranno essere utilizzati quelli esistenti.

La modifica degli accessi esistenti e la realizzazione di nuovi accessi su strade provinciali e statali sono sottoposte al nulla osta dell'Ente competente.

Le carreggiate delle nuove strade, urbane ed extraurbane, devono essere realizzate secondo le tipologie, le specifiche tecniche e dimensionali definite dal Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5/11/2001 e s.m.i "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".

1.2. L'innesto della nuova strada comunale in località Isorella, inserita con la Variante parziale n. 16, sulla Strada Provinciale n. 58 dovrà essere preventivamente concordato con l'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Provinciale.

1.3. L'allargamento della strada provinciale n° 661 nel tratto compreso tra il confine con il Comune di Bra e il bivio di intersezione con la strada provinciale n° 7 costituito dalla rotatoria esistente, individuato sulla planimetria del Piano Regolatore Comunale (Tav.n°4/5R – Zonizzazione Roreto – scala 1:2000), costituisce vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità ai sensi del D.P.R. 8/06/2001 n° 327. L'attuazione dell'intervento non è subordinata alla formazione di un Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche, di cui all'art.47 della L.R. 56/77 e s.m.i.

1.4. Il corridoio infrastrutturale relativo al tracciato di collegamento della SP7 con la N.S.A. 29 non costituisce apposizione di vincolo preordinato all'esproprio ma costituisce indicazione progettuale ai sensi dell'art. 3.13 del Piano Territoriale Provinciale. All'interno di tale area, fino all'approvazione del relativo progetto definitivo/esecutivo, è necessario garantire la realizzabilità dell'infrastruttura viaria in previsione. E' consentita la costruzione di piccoli manufatti per l'erogazione di servizi pubblici o di uso pubblico (cabine, attrezzature di rete, ecc.) e sono fatte salve le procedure autorizzative in atto alla data di adozione della Variante Parziale 7R relative a piccoli manufatti destinati alla produzione di energia elettrica derivante da fonti rinnovabili, che non pregiudichino la realizzabilità dell'infrastruttura viaria.

Sui fabbricati esistenti sono consentiti i soli interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione e limitati ampliamenti a fini igienico-sanitari e funzionali-distributivi. Tali interventi sono soggetti alle limitazioni in materia di ampliamenti di fabbricati esistenti, riportate negli articoli 2.6 (Distanze minime dalle strade) e 10.1 (Rispetto alla viabilità) delle presenti norme, per quanto riguarda il tratto di corridoio infrastrutturale a cielo aperto. Per il tratto in galleria (indicato con linea a tratteggio sulla cartografia) gli interventi non sono soggetti alle limitazioni in materia di ampliamenti di cui sopra, purché non comportino volumi interrati, non richiedano opere di fondazione profonde (pali, micropali, ecc.), siano eseguiti sopra tratti aventi una copertura di potenza superiore a 10 m; in occasione di tali interventi devono essere effettuate specifiche verifiche geologiche-tecniche al fine di accertare la compatibilità degli stessi con la copertura del tratto in galleria. Il tracciato indicato in cartografia deve essere considerato come asse di riferimento di una strada di tipologia C1, secondo le caratteristiche geometriche fissate dal DM 5/11/2001 n. 6792, sia per il tratto a cielo aperto che per quanto riguarda l'organizzazione della piattaforma stradale in galleria.

1.5. La viabilità di cornice sul lato ovest del Capoluogo, sia nel tratto di completamento di Viale della Sibla, tra Via Adriani e Via Matteotti, che per la prosecuzione fino al collegamento con la SP 661, deve prevedere l'inserimento di un doppio filare alberato e la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile di larghezza non inferiore a m 2,5.

1.6. La nuova rampa di accesso dalla viabilità ordinaria della S.P. n. 662 al casello autostradale di Marene, contenuta nel progetto "Interventi di adeguamento dell'interconnessione A6/A33 di Marene" redatto dall'Autostrada Torino-Savona s.p.a. e riportata sulla cartografia del PRGC, costituisce vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità ai sensi del D.P.R. 8/06/2001 n° 327. L'attuazione dell'intervento non è subordinata alla formazione di un Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche, di cui all'art.47 della L.R. 56/77 e s.m.i.

1.7 Il tracciato per il completamento dell'Autostrada A33 Asti-Cuneo, relativo al progetto definitivo del Lotto II.6 Stralcio A, si intende indicativo e potrà subire lievi variazioni senza che ciò costituisca variante al PRGC, sulla base delle risultanze che potranno scaturire in sede di approvazione da parte degli Enti competenti.

2. Prescrizioni specifiche e concernenti le problematiche ambientali connesse alla progettazione e realizzazione della Variante all'abitato di Cherasco – Collegamento tra la S.P. 661 "delle Langhe" e la S.P. 12 "Fondovalle Tanaro".

2.1. Opera in progetto

La Variante all'abitato di Cherasco di collegamento tra la Strada Provinciale 661 "delle Langhe" e la Strada Provinciale 12 "Fondovalle Tanaro" individuata sulle tavole del P.R.G.C. (Variante strutturale n. 3R e successivo aggiornamento con Variante parziale n. 16R) costituisce vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione di un'opera pubblica ai sensi del D.P.R. 8/06/2001 n. 327. L'individuazione cartografica riportata sulle tavole del P.R.G.C. rappresenta il sedime necessario per la realizzazione di tale opera, consistente in:

- tracciato della nuova viabilità, avente una sezione stradale di tipologia “C1” secondo le norme tecniche del D.M. 5/11/2001 e s.m.i., con indicazione della superficie occupata dalla piattaforma stradale, margini esterni e scarpate, fasce di pertinenza laterali per ispezione e opere di regimazione delle acque; la fascia di rispetto di m. 30 è misurata dal confine stradale al cui interno sono collocate le opere sopra elencate;
- rotatorie di innesto sulle strade provinciali n. 661 e n. 12;
- raccordo dalla rotatoria sulla strada provinciale n. 12 alla viabilità minore esistente;
- modifica di tracciato della strada Vecchia di Narzole con sovrappasso e relative scarpate;
- tratto di pista ciclabile lungo la strada provinciale n. 661;
- aree per interventi di inserimento paesaggistico e ambientale.

Le previsioni inserite nella Variante n. 3R e successivo aggiornamento nella Variante parziale n. 16R, in sede di progetto esecutivo della strada, o di varianti in corso d’opera, potranno essere oggetto di modifiche a fini migliorativi nell’ambito della fascia di rispetto stradale senza che ciò comporti variante al P.R.G.C. e nuova apposizione del vincolo preordinato all’esproprio.

La progettazione e realizzazione del tracciato stradale dovrà consentire il mantenimento della continuità idraulica dei corsi d’acqua superficiali, dei canali e fossi irrigui interferiti, la salvaguardia delle opere di presa e pozzi, al fine di non compromettere l’irrigabilità dei terreni agricoli.

2.2. Aree riservate alla mobilità non motorizzata

Il tratto di pista pedonale e ciclabile di prevista realizzazione compreso tra il termine della pista esistente lungo la S.P. 661 e la rotatoria di raccordo alla S.P. 661, verrà realizzata in conformità alle prescrizioni normative di cui al DM-LP 30/11/1999, n. 557 *Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili* e di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 26 maggio 1997, n. 85-19500 *Legge Regionale 17-4-1990 n. 33, art. 2 comma 2, Approvazione delle norme tecniche per la costruzione delle piste ciclabili*.

Per assicurare adeguate condizioni di sicurezza e di inserimento paesaggistico dell’opera, la pista dedicata alla mobilità non motorizzata verrà separata dalla carreggiata della S.P. 661 mediante una banchina sistemata a verde.

2.3. Illuminazione stradale

Gli impianti di illuminazione di previsto utilizzo lungo la variante stradale devono essere coerenti con le esigenze di tutela del paesaggio e di contenimento dell’inquinamento luminoso (L.R. 24 marzo 2000, n.31 e D.G.R. n. 29-4373 del 20 novembre 2006).

Gli impianti dovranno risultare conformi alle norme tecniche dell’Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (C.E.I.) che definiscono, tra gli altri aspetti, i requisiti di qualità dell’illuminazione stradale e delle aree esterne in generale per la limitazione dell’inquinamento luminoso.

Sono ammesse esclusivamente sorgenti di luce con ottiche del tipo “cut-off”.

Sono di norma adottate lampade a LED, ma per esigenze di sicurezza e confort visivo o per tenere conto delle innovazioni tecnologiche, potranno altresì essere utilizzati corpi illuminanti di diverso tipo, il cui impiego verrà definito sulla base di un’adeguata relazione progettuale che dimostri le migliori caratteristiche prestazionali in relazione ai requisiti progettuali richiesti.

2.4. Prevenzione del rischio archeologico

Facendo seguito alle preliminari indagini di carattere bibliografico, nei successivi sviluppi progettuali, e comunque con la predisposizione del progetto definitivo del nuovo collegamento stradale, al fine di prevenire situazioni di interferenza che potrebbero dare luogo a ritardi o interruzioni nella costruzione dell'opera, occorre assolvere la procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico di cui all'art. 25 del D. Lgs. 50 del 19 aprile 2016.

2.5. Terreno agrario

Al fine di garantire la tutela e il riutilizzo della risorsa suolo, fin dall'allestimento del cantiere si dovrà provvedere all'asportazione dello strato superficiale di terreno agrario. Le volumetrie asportate dovranno essere stoccate temporaneamente nell'ambito dell'area di intervento o in altro sito concordato con il Comune tale da garantire la salvaguardia da possibili contaminazioni, al fine di poter essere riutilizzate per gli interventi di sistemazione dell'area stessa al termine delle attività di costruzione del collegamento stradale.

Le eventuali volumetrie in eccesso, non riutilizzabili direttamente nell'ambito dell'area, potranno essere utilizzate per interventi di analoga natura.

Con riferimento all'obiettivo di tutela della risorsa suolo, prima dell'avvio dei lavori l'Impresa appaltatrice predisporrà un apposito elaborato tecnico di descrizione degli interventi e delle misure di salvaguardia che si impegna ad attuare. La Direzione Lavori di costruzione della Variante stradale eserciterà la funzione di controllo dell'Impresa circa l'attuazione degli interventi in merito previsti, predisponendo in tal senso dei Rapporti circa le attività di controllo esercitate e i risultati acquisiti, secondo la tempistica concordata con la Provincia e il Comune.

2.6. Opere complementari di inserimento ambientale e paesaggistico

2.6.1. Opere in verde

Le opere a verde in progetto saranno indirizzate al corretto inserimento paesaggistico e ambientale dell'opera.

Le categorie di intervento e la loro ubicazione dovranno rispettare le indicazioni progettuali riportate nel Progetto Definitivo del collegamento tra la Strada Provinciale 661 "delle Langhe" e la Strada Provinciale 12 "Fondovalle Tanaro", approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 110 del 30/12/2016, con specifico riferimento agli elaborati n. 7.76 e 7.77.

Gli interventi proposti dovranno essere sottoposti ad un efficace controllo, sia in corso d'opera, sia a realizzazione avvenuta, così come indicato nel Programma di monitoraggio ambientale (punto 3.4 Ecosistemi naturali) allegato al Rapporto Ambientale della Variante Strutturale n. 3R, ripreso dal Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS allegato alla Variante parziale n. 16R.

Detti interventi prevedono:

- l'utilizzo preferenziale dei reliquati particellari di difficile sfruttamento agricolo originati dalla realizzazione del collegamento stradale in progetto o eventualmente preesistenti in prossimità del medesimo;

- il posizionamento degli interventi a verde in coerenza con la rete ecologica (reale o potenziale) che contraddistingue l'area d'intervento, in maniera tale da potenziare o parzialmente ripristinare la funzionalità della medesima; gli interventi a verde dovranno occupare aree in continuità con le formazioni vegetali naturali o naturaliformi esistenti, o avere la funzione di connessione fra queste.

Per quanto riguarda le caratteristiche d'intervento, dovranno essere progettate in maniera tale da massimizzare le probabilità di successo degli impianti; gli interventi, a questo scopo, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- uso esclusivo di specie autoctone facenti parte della vegetazione naturale, reale o potenziale, del sito o dei siti d'intervento;
- proposizione di interventi che prevedano la messa a dimora di un numero elevato di specie, ragionevolmente in grado di garantire, così, il buon esito degli impianti;
- utilizzo di esemplari arborei e arbustivi di limitate/medie dimensioni all'impianto, e come tali adattabili alle nuove condizioni stazionali e in grado di resistere allo stress post-impianto;
- realizzazione delle opere a verde in periodi idonei alla messa a dimora delle differenti tipologie di previsto utilizzo.

Il Progetto Definitivo delle opere a verde, compreso nel Progetto Definitivo del collegamento stradale, prevederà un piano di manutenzione delle opere a verde così strutturato:

- fase iniziale di manutenzione intensiva (coincidente con il periodo di garanzia delle opere a verde);
- programma di manutenzione ordinaria successivo alla manutenzione intensiva;
- sopralluoghi periodici di verifica dell'eventuale necessità di operazioni di manutenzione straordinaria (manutenzione in post-emergenza).

2.6.2. Prevenzione dell'inquinamento delle acque

La prevenzione e la salvaguardia delle acque superficiali e di quelle sotterranee dall'inquinamento legato al dilavamento della superficie stradale dovrà essere garantita mediante un sistema che preveda la raccolta delle acque di piattaforma tramite canalette laterali e ambiti di fitodepurazione di tipo lineare lungo le cunette.

Il sistema dovrà evitare l'immissione diretta nei corpi idrici superficiali, o in falda per infiltrazione, di acque potenzialmente inquinate, consentendo un importante abbattimento degli inquinanti presenti nelle acque di dilavamento delle superfici stradali e, al contempo, permettendo il contenimento di eventuali sversamenti accidentali per i tempi necessari agli interventi di bonifica.

L'articolazione funzionale del sistema, nonché la localizzazione e il dimensionamento dello stesso, verrà puntualmente dimensionato nei successivi sviluppi progettuali.

2.6.3. Mitigazione dell'impatto acustico

La pavimentazione stradale del Collegamento tra la S.P. 661 e la S.P. 12 dovrà essere realizzata utilizzando la tipologia della pavimentazione drenante e fonoassorbente a doppio strato.

In sostituzione della suddetta tipologia è possibile l'utilizzo di pavimentazione con bitume modificato con polverino di gomma, previa certificazione del raggiungimento di benefici in termini di contenimento del rumore da traffico comparabili con quelli della pavimentazione drenante e fonoassorbente a doppio strato.

Con i primi interventi di rifacimento della pavimentazione nel tratto della S.P. 12 compreso tra la rotatoria di innesto del nuovo collegamento e la via Moglia, l'attuale tipologia di pavimentazione verrà sostituita con la tipologia drenante e fonoassorbente a doppio strato o in alternativa, ferme restando le condizioni di cui al comma precedente, con la tipologia di pavimentazione in bitume modificato con polverino di gomma.

2.7. Qualità dell'aria

Al fine di contenere la produzione di polveri generata dal passaggio dei mezzi di cantiere l'Impresa appaltante provvederà alla bagnatura periodica della superficie di cantiere da effettuarsi tutte le volte che se ne verificherà l'esigenza, in relazione alle specifiche condizioni atmosferiche, e tenendo conto del periodo stagionale con un aumento della frequenza durante la stagione estiva.

L'area di cantiere, nei settori prossimi a edifici, dovrà essere perimetrata mediante barriere temporanee (es. barriere tipo new jersey) di adeguata altezza che svolgano la funzione di confinamento alla dispersione di polveri.

Per il contenimento delle emissioni di polveri nel trasporto degli inerti e del materiale di scavo, i mezzi adibiti al trasporto dovranno essere dotati di opportune coperture.

Con riferimento alle potenziali modificazioni della qualità dell'aria conseguenti alla dispersione delle polveri causata da attività di cantiere, prima dell'avvio dei lavori l'Impresa appaltatrice predisporrà un apposito elaborato tecnico di descrizione degli interventi e delle misure che si impegna ad attuare tra quelli sopraindicati e altri che riterrà opportuno proporre. La Direzione Lavori di costruzione della Variante stradale eserciterà la funzione di controllo dell'Impresa circa l'attuazione degli interventi in merito previsti, predisponendo in tal senso dei Rapporti circa le attività di controllo esercitate e i risultati acquisiti, secondo la tempistica concordata con la Provincia e il Comune.

2.8. Installazione di impianti pubblicitari

La collocazione di cartelli e altri mezzi pubblicitari lungo la strada ed in prossimità della stessa deve avvenire in funzione, oltre che delle esigenze di sicurezza stradale, anche dell'inserimento ambientale dei manufatti e della preservazione delle visuali panoramiche, previa definizione dei luoghi e modalità di collocazione degli impianti pubblicitari da attuarsi di concerto tra Provincia e Comune in sede di progetto esecutivo della strada o di rilascio dell'autorizzazione alla posa degli stessi. Il nulla osta definitivo da parte dell'Ente proprietario della strada per l'installazione di impianti pubblicitari dovrà essere preceduto da un parere comunale in merito all'inserimento ambientale.

2.9. Programma di Monitoraggio Ambientale

Il Programma di Monitoraggio Ambientale allegato al Rapporto Ambientale della Variante strutturale 3R, ripreso dal Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS allegato alla Variante parziale n. 16R, definisce le modalità di controllo, sia in corso d'opera, sia a realizzazione avvenuta, dell'attuazione e dell'efficacia degli interventi a carattere ambientale.

3. Aree destinate alle ferrovie

Nell'ambito delle aree destinate alla ferrovia e delle relative fasce di rispetto sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato relativi alla conservazione e all'allestimento dei servizi ferroviari compresi tutti gli accessori funzionali alla rete, al trasporto e al personale. In caso di alienazione di aree o fabbricati costituenti la stazione ferroviaria, non più funzionali al servizio, questi dovranno essere destinati ad usi pubblici, l'eventuale uso a fini non pubblici potrà essere consentito mediante variante al P.R.G. La locazione o il comodato di dette aree o fabbricati per attività diverse dai servizi ferroviari sono consentiti, previa autorizzazione del Comune e nel rispetto delle norme in vigore relative alla corresponsione dei contributi urbanizzativi e degli altri tributi comunali.

I caselli ferroviari posti lungo la linea, in caso di alienazione, sono da considerarsi sottoposti alla normativa vigente per i fabbricati extragricoli in zona agricola, senza variante al P.R.G., con obbligo di predisposizione di una barriera di sicurezza che li divida dalla linea ferroviaria, e nel rispetto delle norme in vigore relative alla corresponsione dei contributi urbanizzativi e degli altri tributi comunali.

Sono fatte salve diverse disposizioni conseguenti alla soppressione della linea ferroviaria.

TITOLO X – RISPETTI

1. Le aree di rispetto fissate nel presente Titolo X sono prescrittive e vigenti anche qualora le stesse non siano rappresentate graficamente sulle tavole di P.R.G. o siano rappresentate in misura minore. Sono fatte salve fasce di rispetto individuate graficamente con profondità maggiore rispetto al dettato normativo.
2. Le aree di rispetto devono essere calcolate con riferimento all'esatta ubicazione in loco dei manufatti e infrastrutture da tutelare, la quale ubicazione è prevalente rispetto all'indicazione cartografica riportata sulle tavole di P.R.G.
3. Le aree comprese nelle fasce o aree di rispetto e di protezione di cui al presente Titolo X possono essere computate ai fini della edificabilità delle aree agricole. Possono inoltre essere computate ai fini dell'edificabilità delle aree limitrofe, se le destinazioni di zona omogenee sono individuate graficamente all'interno delle fasce di rispetto.
4. Nelle fasce di rispetto possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione dei pubblici servizi.

Art. 10.1 - RISPETTO ALLA VIABILITÀ

1. Le fasce di rispetto stradale, relative alle strade esistenti e di progetto, determinano la distanza minima da osservarsi nella edificazione; pertanto nessun nuovo edificio può essere costruito in tali aree.
2. Ogni costruzione e trasformazione del suolo all'interno di tali fasce deve rispettare le prescrizioni del Codice della strada (Decreto legislativo 30/4/1992 n. 285 e s.m.i.; Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16/12/1992 n.495 e s.m.i.).
3. Le fasce di rispetto alla viabilità, individuate in cartografia o la cui misura sia prevista nelle norme di attuazione, sono preordinate all'esproprio per la realizzazione, l'ampliamento o il miglioramento funzionale delle infrastrutture viarie.
4. In tale fasce di rispetto sono possibili solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. L'eventuale ampliamento dovrà avvenire sul lato opposto alla infrastruttura da salvaguardare, in sopraelevazione o in allineamento al prospetto fronteggiante la strada.
5. In tali fasce di rispetto sono consentiti, fatto salvo il parere dell' Ente proprietario della strada, impianti ed infrastrutture per il trasporto dell'energia, attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi, impianti per la distribuzione di carburante, aree di sosta attrezzate lungo le autostrade, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, piantumazioni e coltivazioni agricole che non limitino la visibilità negli incroci, punti di vendita stagionali che non richiedano attrezzature permanenti e non limitino la circolazione e la visibilità.

6. 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 o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di uguale volume su adiacente area agricola, di rispetto all'abitato AR, o residenziale, quand'anche questa risulti inferiore alla superficie necessaria applicando l'indice di edificabilità su detta area e purchè non in contrasto con il D. lgs. n. 42/2004 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale. La ricostruzione deve rispettare le distanze dalle strade pubbliche fissate dalle presenti norme.

7. Per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto possono essere concessi aumenti di volume, non superiori al 20% del volume preesistente e con un massimo di mc. 200, per sistemazioni igieniche e funzionali-distributive; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare, in sopraelevazione o in allineamento al prospetto fronteggiante la strada.

8. Le recinzioni delimitanti aree private dovranno essere poste alle distanze dalle strade fissate dall'art. 2.6; mentre gli ingressi carrabili su strade statali e provinciali devono avere una piazzola di sosta di almeno ml. 4,00 di profondità, fatta salva una maggiore dimensione se richiesta dall'Ente competente.

9. I permessi di costruire che comportino aperture di nuovi accessi su strade provinciali o statali possono essere rilasciati soltanto se sia stata ottenuta preventivamente l'autorizzazione all'apertura dei nuovi accessi, da parte dell'Ente competente.

10. All'interno delle aree urbanizzate ed urbanizzande e dei nuclei rurali valgono le eventuali prescrizioni grafiche relative agli allineamenti da tenere nelle nuove costruzioni e ricostruzioni, in mancanza delle quali valgono le prescrizioni relative alle singole zone.

Art. 10.2 - RISPETTO CIMITERIALE

1. Tutte le zone di rispetto cimiteriale hanno una profondità di m. 200 dal perimetro dell'impianto cimiteriale. Sono fatte salve eventuali minori profondità regolarmente autorizzate dall'Autorità pro tempore competente.

2. In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, fatte salve le opere inerenti i servizi cimiteriali. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5/8/1978, n. 457.

Art. 10.3 - RISPETTO ALLE OPERE DI PRESA DI ACQUE SOTTERANEE

1. Per le opere di captazione degli acquedotti ad uso idropotabile (pozzi e sorgenti), anche se non individuate cartograficamente, ai sensi del D. legs. 11 maggio 1999 n° 152, modificato ed integrato dal D. lgs. 18 agosto 2000 n° 258, in mancanza di studi idrogeologici di maggior dettaglio, è stabilita un'area di salvaguardia suddivisa in zona di tutela assoluta e zona di rispetto:

- la zona di tutela assoluta è di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
- la zona di rispetto ha un'estensione di almeno 200 m di raggio rispetto al punto di captazione o derivazione.

2. All'interno della zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

3. Per gli insediamenti o le attività di cui ai punti precedenti, preesistenti, ove possibile, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

4. Modifiche alle perimetrazioni delle zona di tutela assoluta e zona di rispetto come sopra definite potranno essere effettuate esclusivamente tramite indagini specifiche basate su criteri idrogeologici che definiscano in dettaglio la tipologia di sorgente o pozzo, le caratteristiche dell'acquifero (permeabilità, trasmissività, direzione di deflusso della falda, tempo di permanenza delle acque nel sottosuolo, ecc.), la zona di alimentazione della sorgente, gli eventuali centri di pericolo, l'eventuale interconnessione con corpi idrici superficiali, ecc...

Art. 10.4 - RISPETTO AGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE E ALLE DISCARICHE

1. Gli impianti pubblici di depurazione determinano una fascia di rispetto di ml 100; tale fascia è ridotta a ml 30 nel caso si tratti di vasche settiche interrate di tipo “Imhoff” con dimensioni rapportate ad una consistenza non superiore a 50 abitanti equivalenti. In tali aree è inibita l'edificazione di nuovi volumi.
2. Le aree dovranno essere asservite alle proprietà degli impianti protetti; in esse il Comune, sentito il parere della Commissione Edilizia, indicherà le essenze da piantumare.
3. Non sarà ammessa alcuna nuova edificazione se non quella necessaria all'allestimento di eventuali servizi pubblici.
4. La profondità della fascia di rispetto da discariche di materiali inerti a cui consegua il risanamento del sito, viene definita in sede di autorizzazione all'esercizio delle stesse. Su tutto il territorio comunale è vietata la discarica e il deposito di materiali inerti ed ingombranti, al di fuori delle aree appositamente individuate dal Comune ai sensi delle normative di settore.

Art. 10.5 - RISPETTO ALLE FERROVIE

1. La linea ferroviaria Bra-Ceva è stata dichiarata dismessa con D.M. 78/T del 09/05/2001. Pertanto le aree limitrofe alla proprietà ferroviaria non sono più soggette ai vincoli di cui al D.P.R. 753/78. Le aree ferroviarie dovranno essere conservate all'uso trasportistico di cui all'art.3.11 del PTCP vigente e considerate solamente come proprietà delle Ferrovie dello Stato e le soggezioni a costruire, nonché le distanze dai confini da rispettare sono unicamente quelle imposte dal P.R.G.C. vigente.

Art. 10.6 - RISPETTO ALLE CONDOTTE IDRICHE PRINCIPALI O AI COLLETTORI FOGNARI PRINCIPALI

1. Le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza minima di 3 mt dall'asse delle condotte e dai collettori principali, ove questi non corrano entro le sedi viarie esistenti o previste.

Art. 10.7 - RISPETTO ALLE LINEE ELETTRICHE E AI METANODOTTI

1. La costruzione di manufatti e la piantumazione di alberi di alto fusto devono rispettare le distanze dai conduttori e funi di guardia delle linee elettriche fissate dalle normative di settore.

2. In particolare i nuovi fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati devono adottare le distanze, da qualunque condotta di linee elettriche aeree e dalle parti in tensione di cabine e sottostazioni elettriche, stabilite ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

3. Le fasce di rispetto dai metanodotti sono quelle previste dalle normative di settore vigenti.

Art. 10.8 – AREE AGRICOLE INEDIFICABILI DI RISPETTO

1. Le aree agricole inedificabili di rispetto si suddividono in:

- AR = Aree agricole inedificabili di rispetto all'abitato per future espansioni;
- AR1 = Aree agricole inedificabili di rispetto all'abitato di valore urbanistico – ambientale, individuate ai sensi dell'art. 24, comma 1, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- AR2 = aree agricole inedificabili di rispetto per futuri sviluppi a carattere produttivo.

2. Nelle suddette aree sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

E' consentito l'ampliamento non superiore al 25% del volume sugli edifici esistenti, contenuto comunque entro un massimo di mc. 200; è consentito altresì il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali.

Sugli edifici esistenti appositamente contrassegnati che per tipologia risultino in contrasto con l'ambiente circostante sono consentiti interventi di demolizione e successiva ricostruzione (nel rispetto della volumetria preesistente) con materiali tipici della tradizione locale (coperture a due falde con coppi, lattoneria in rame, muri perimetrali intonacati e tinteggiati in colori pastello, passafuori in legno).

Nelle sole aree AR e AR2 limitatamente alle aziende agricole esistenti e funzionanti alla data di approvazione della Variante parziale n. 18R è applicabile la normativa delle aree produttive agricole di cui al precedente Titolo VIII°, a condizione che gli eventuali interventi edilizi siano realizzati nelle immediate vicinanze del complesso aziendale.

3. Nelle sole aree AR e AR2 è inoltre consentita la costruzione di fabbricati agricoli di servizio in materiali tradizionali (legno, pietra, mattoni a vista, muratura intonacata) e copertura a falde inclinate in laterizio, di dimensioni non eccedenti mq 25 di superficie coperta e ml 3 di altezza, nel rispetto del rapporto di copertura massimo di 1/4, in appezzamenti coltivati ad uso familiare anche da soggetti non imprenditori agricoli. Qualora la superficie coltivata sia costituita da più mappali contigui, l'insieme di questi costituisce un singolo appezzamento e quindi può essere costruito un solo fabbricato di servizio

4. Gli interventi ammessi ai commi precedenti devono rispettare le prescrizioni di carattere geologico relative alle classi di pericolosità geomorfologica in cui ricadono.

5.Prescrizione puntuale n. PP1(AR):Nell'area AR2, sita nei pressi del casello autostradale Torino – Savona e perimetrata in cartografia con la sigla PP1(AR), è consentito l'insediamento di un'attività agricola florovivaistica, sottoposto alle seguenti prescrizioni:

- possibilità di realizzare unicamente strutture a serra, con esclusione di volumi produttivi specialistici quali capannoni in muratura o prefabbricati;
- superficie fondiaria minima = 2000 mq;
- $U_f = 0,30$ mq/mq;
- $H_{max} = 8,50$ ml;
- l'accesso all'area dalla SP 662 deve essere collocato in posizione antistante la strada comunale per la Frazione Veglia, previo rilascio di autorizzazione da parte del Settore Viabilità dell'Amministrazione Provinciale;
- le strutture per l'attività agricola florovivaistica dovranno essere collocate all'esterno delle fasce di rispetto stradale che interessano l'area;
- le eventuali siepi, recinzioni, alberature dovranno essere poste alla distanza dal confine stradale prevista dall'art. 26, commi 6, 7, 8 del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada; per le alberature va rispettata la distanza dal confine stradale non inferiore all'altezza massima raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a m. 6,00).

6.Prescrizione puntuale n. PP2(AR):Nell'area AR1, sita nei pressi del centro storico in Via S. Iffredo e perimetrata in cartografia con la sigla PP2(AR), è consentito l'insediamento di una struttura ricettiva, sottoposta alle seguenti prescrizioni:

- superficie utile lorda massima: mq. 115;
- numero piani fuori terra: 1;
- struttura portante e orditura del tetto in legno, manto di copertura in coppi;
- destinazioni collegate all'attività ricettiva/ristorativa presente nell'edificio attiguo e funzionali alle attività del vicino "Centro di Elicicoltura - Accademia Chiocciola Metodo Cherasco" (sala per conferenze e didattica per le scuole e gli allevatori di lumache, laboratorio di cucina e degustazione dell'associazione, ecc.);

In aggiunta a quanto sopra è ammessa la realizzazione di piccole unità per la ricettività turistica con annesso locale per centro benessere e sport, sottoposta alle seguenti disposizioni:

- superficie utile lorda massima: mq. 350; la SUL aggiuntiva di mq. 115 citata nel precedente periodo potrà essere rilocalizzata nello stesso complesso, con destinazione a ricettività turistica;
- numero piani fuori terra: 1;
- l'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione gratuita al Comune e realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di un'area a parcheggio pubblico sul fronte strada, attrezzata per la sosta dei camper (mq 742 circa), e della retrostante area a verde pubblico per gioco e sport (mq 733 circa); nonché della regolarizzazione del marciapiede di uso pubblico esistente sul fronte strada (mq 150 circa), tuttora risultante in proprietà privata, mediante la cessione gratuita dello stesso al Comune;
- all'interno dell'area perimetrata dalla prescrizione PP2(AR) è individuata un'area a parcheggio di uso pubblico costituente standard urbanistico di competenza della struttura turistico-ricettiva; l'eventuale quota della stessa eccedente il soddisfacimento dello standard urbanistico potrà essere utilizzata per la verifica della dotazione dei parcheggi di cui alla Legge 122/1989;

- gli interventi di cui sopra sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato ex art. 49, comma 5°, L.R. 56/1977 e s.m.i., ivi comprese eventuali modifiche di limitata entità rispetto alla sistemazione interna all'area PP2(AR) indicata in cartografia; una diversa sistemazione interna sarà possibile solo mediante strumento urbanistico esecutivo;
- le costruzioni in progetto devono garantire un elevato inserimento paesaggistico e ambientale con il vicino centro storico per quanto riguarda tipologie edilizie, materiali di costruzione, sistemazione delle aree libere esterne; gli interventi previsti sono sottoposti al parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

In tutta l'area perimetrata dalla prescrizione PP2(AR) non è consentita la destinazione residenziale.

7. Prescrizione puntuale n. PP3(AR): Nell'area AR1, sita nei pressi del centro storico in Via S. Iffredo, l'edificio residenziale individuato in cartografia con la sigla PP3(AR), con la relativa area di pertinenza, può essere destinato ad attività turistico-ricettive.

8. Prescrizione puntuale: L'area AR, sita in Frazione Roreto nei pressi dell'insediamento direzionale IMMOBILIARE TESI S.r.l. che ne è proprietaria, è destinata a sito naturale al servizio sia dell'attività agricola che della fruizione ambientale con la possibilità di ospitare piccole attrezzature quali percorsi pedonali e ciclabili con relative aree per ristoro e sosta, panchine, fontane. L'attuazione e gestione dell'area è regolata con convenzione tra l'azienda proprietaria ed il Comune.

TITOLO XI - VINCOLI

Art.11.1 - VINCOLI E NORMATIVA DI CARATTERE GEOLOGICO

1. Ogni intervento edilizio e urbanistico su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle possibilità edificatorie consentite dalle tavole di progetto e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., è sottoposto ai limiti e vincoli riportati negli elaborati di carattere geologico, in particolare nei seguenti:

- Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (tavole grafiche I-II) – in scala 1:10.000;
- Tav. n. 1bis: Zonizzazione territorio comunale con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica – in scala 1:10.000;
- Tavv. n. 2/3/4/5/6/7/bis: Zonizzazione (Capoluogo, Roreto, Bricco, ecc.) con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica – in scala 1:2.000;
- Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo impianto;
- Verifica di compatibilità idraulica ed idrogeologica ai sensi dell'articolo 18 delle n.t.a. del P.A.I. (Piano di assetto idrogeologico).

2. Le possibilità edificatorie ammesse dalla normativa geologica del presente articolo per le varie classi di pericolosità geomorfologica non prevalgono sulle norme di zona più restrittive relativamente a: destinazioni d'uso, tipi di intervento, parametri edilizi ed urbanistici.

3. Per gli edifici legalmente esistenti non individuati cartograficamente e riconosciuti come tali secondo la procedura di correzione di errori materiali prevista dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammessi gli interventi previsti nella classe di pericolosità geomorfologica in cui ricadono, fatte salve le eventuali limitazioni di carattere urbanistico dettate dalle norme di attuazione del P.R.G.

4. Per gli interventi previsti nelle aree soggette al "Vincolo Idrogeologico", ai sensi del R.D.L. 30/12/23 n° 3267, si applicano le norme della Legge Reg. 45/89 e dell'art. 30 della Legge Reg. 56/77.

5. In riferimento alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nelle relative tavole di sintesi valgono le seguenti prescrizioni:

Classe I

Sono consentiti tutti gli interventi edificatori edilizi ed urbanistici senza alcuna limitazione nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88.

Classe II

Sono consentiti gli interventi urbanistici ed edilizi compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistinguono questa classe. Tutti gli interventi edificatori con nuove costruzioni e che comportano un incremento del carico antropico dovranno essere congruenti con la condizione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superarla.

Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica sviluppata in ottemperanza al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio e di un intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere negativamente sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Gli interventi ricadenti in fascia C del P.S.F.F./PAI ed in classe II della carta di sintesi, possono derogare del 50% a quanto disposto dall'art. 29 della L.R. 56/77 con giustificazione di studio idraulico.

Classe III

Comprende tutte le aree interessate da dissesti sia in atto che potenziali o quiescenti, nonché le porzioni di pendio potenzialmente instabili e vulnerabili dall'instabilità imputabili in particolare all'acclività ed alla presenza di coltri di copertura sciolte di varia potenza. Vengono inoltre comprese le aree di versante caratterizzate da giaciture degli strati a franapoggio sede, in passato, di scivolamenti planari e ricoperte di potenti coltri di copertura di potenza metrica. Sono inclusi tutti i settori di versante in dissesto cartografati nella "Banca dati geologici della Regione Piemonte".

In queste aree sono consentiti interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico:

- la realizzazione di nuove opere pubbliche di competenza statale, regionale o di altri Enti territoriali e quelle di interesse pubblico nelle aree soggette a rischio per fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico è consentita solo se i progetti dimostrano, attraverso una opportuna documentazione tecnica la compatibilità dell'opera con le condizioni di dissesto e di instabilità presenti e l'assenza di effetti negativi indotti dall'opera stessa.

Gli interventi suddetti previsti lungo la rete idrografica potranno essere attuati a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possano verificarsi in alveo costituendo significativo ostacolo al deflusso liquido e solido e che non limitino in modo sostanziale la capacità d'invaso.

A tal fine gli studi ed i progetti dovranno essere corredati da una indagine di compatibilità idraulica.

Classe III (IIIa1 e IIIa2)

Si tratta di aree attualmente non edificate, o eventualmente interessate dalla presenza di edifici isolati, ed inedificabili nelle quali si consentono, fatte salve le norme più restrittive degli strumenti urbanistici, i seguenti interventi:

- a) Interventi di sistemazione idraulica ed ambientale dei corsi d'acqua e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia ed alla dinamica dei versanti.
- b) Per gli eventuali fabbricati esistenti si richiamano le indicazioni di cui al punto 6.2 e seguenti della "Nota Tecnica Esplicativa" alla Circolare PGR 08/05/96 n° 7LAP.

In particolare, ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo od incipiente (Classe IIIa2), sono ammessi:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria e il restauro e risanamento conservativo;
- la ristrutturazione edilizia con ampliamenti per adeguamenti igienico-sanitari e funzionali purchè non implicino un aumento del rischio. E subordinatamente ad uno studio di compatibilità geomorfologica comprensivo di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

c) Per le attività agricole, in assenza di alternative praticabili si ritiene possibile, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente, la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici adibiti ad attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali costruzioni in ambito di dissesto attivo in settori interessati da processi distruttivi torrentizi, fluviali o di conoide ed in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipiente. Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e se necessario geognostiche dirette.

d) Per opere di interesse pubblico non localizzabili altrimenti varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77 e succ. modif.

6. Norme per le aree ricadenti in fascia A e B del "Piano stralcio delle Fasce fluviali"

In riferimento alle difformità di rappresentazione delle Fasce Fluviali del Fiume Tanaro e Stura di Demonte riscontrate negli elaborati del PRGC, la delimitazione e i limiti delle citate Fasce Fluviali, sono da intendersi quelle individuate nelle Tavole del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) approvati con DPCM 25 luglio 1998 e prevalgono su ogni indicazione cartografica del PRGC; All'interno di dette Fasce valgono i disposti del titolo II "Norme per le Fasce Fluviali" delle NtA del PAI.

6.1 Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

Nella fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo e quindi favorire, ove possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle dei mantenimenti in quota dei livelli idrici di magra.

Nella fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi punti;
- b) l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
- c) le coltivazioni erbacee non permanenti ed arboree per un'ampiezza di 10 mt. dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.

Sono per contro consentiti:

- a) I cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;

- b) Gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati o alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) Le occupazioni temporanee se non riducenti la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena.
- d) I prelievi manuali di ciottoli senza taglio di vegetazione per quantitativi non superiori a 150 mc. annui.
- e) La realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena per il trasporto all'impianto di trasformazione purchè inseriti in programmi individuati nell'ambito di Piani di settore;
- f) I depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dai dispositivi di autorizzazione.
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della Fascia.

Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente in Fascia A.

6.2 Fascia di esondazione (Fascia B)

Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali ed ambientali.

Nella Fascia B sono vietati:

- a) Gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità di vaso in area idraulicamente equivalente;
- b) L'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
- c) In presenza di argini, interventi e strutture che tendano ad orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono per contro consentiti:

- a) Gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati ed all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- b) Gli interventi di sistemazione idraulica quali argini e casse di espansione ed ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibile con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della Fascia;
- c) I depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dai dispositivi autorizzativi.

d) Gli impianti di trattamento delle acque reflue qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e la messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino.

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

6.3 Nelle Fasce A e B valgono inoltre le sottoelencate specifiche prescrizioni:

a) Nei territori della Fascia A sono esclusivamente consentite le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativi come definiti dall'art. 13, lettere a, b, c della L. 457/78, senza aumento di superficie o volume e con gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

b) Nei territori della Fascia B sono esclusivamente consentite:

- Opere di nuova edificazione, di ampliamento e ristrutturazione edilizia comportanti anche aumento di superficie e di volume interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
- Interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazioni con aumento di superficie o volume non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di questi ultimi.
- Interventi di adeguamento igienico funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro, connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

6.4 Per quanto non previsto dalle presenti norme si richiamano le disposizioni del P.S.F.F. (Piano Stralcio delle Fasce Fluviali).

7. Ulteriori norme in materia delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua

7.1 Per tutti i corsi d'acqua esistenti sul territorio comunale, in aggiunta alle limitazioni imposte dalle classi di rischio visualizzate sulla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica", è comunque vietata ogni nuova edificazione per una fascia di rispetto di profondità pari a:

- a) mt. 100 per fiumi, torrenti e canali non arginati;
- b) mt. 25 dal piede esterno degli argini maestri, per i fiumi, torrenti e canali arginati;
- c) mt. 200 per i laghi naturali e artificiali e per le zone umide;
- d) mt. 5 per fossi e bealere.

Tali fasce di rispetto sono misurate dal ciglio superiore della sponda o dell'arginatura risultante da rilievo aggiornato alla data del progetto di intervento, o, comunque nel caso di abbandono dell'alveo, dal limite del demanio, o in caso di canali privati dal limite della fascia direttamente asservita.

In tali fasce di rispetto sono ammesse le utilizzazioni di cui all'art. 29, 3° comma, e art. 31 della L.R. 56/77. Sono ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo. Per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto possono essere concessi aumenti di volume, non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e funzionali-distributive; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'elemento da salvaguardare, in sopraelevazione o in allineamento al prospetto fronteggiante lo stesso.

Gli interventi ricadenti in fascia C del P.S.F.F./PAI ed in classe II della carta di sintesi, possono derogare del 50% a quanto disposto dall'art. 29 della L.R. 56/77 con giustificazione di studio idraulico.

7.2 Ai sensi dell'art. 96 del R.D. 25/7/1904 n. 523, per tutte le acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese, dovrà essere osservata una fascia di tutela assoluta in cui sono vietate le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e gli scavi.

7.3 In corrispondenza di queste fasce di tutela assoluta dei corsi d'acqua sono vietate:

- le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico infrastrutturale, edilizio: la realizzazione di manufatti di alcun tipo, rilevati o riporti di terreno, recinzioni, parcheggi;
- gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità d'invaso;
- in presenza di argini, interventi e strutture che tendano ad orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine;
- arginature che tendano ad indirizzare l'eventuale esondazione sui terreni degli opposti frontisti;
- l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti, di trattamento dei reflui, le discariche di qualsiasi tipo, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o rifiuti di qualsiasi genere;

le coltivazioni erbacee non permanenti ed arboree per una ampiezza pari a quella di tutela assoluta, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.

7.4 Gli interventi relativi ai corsi d'acqua dovranno essere conformi ai seguenti principi:

- La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolo minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso;
- Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica della portata di massima piena;
- Dovranno quindi essere evitate le tipologie costruttive costituite da un manufatto tubolare (o d'altra sezione) metallico o cementizio di varia sezione inglobato in un rilevato in terra con o senza parti in cemento armato;

- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua e delle aree di tutela assoluta, incluse le zone di testata, tramite riporti vari;
- Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

ART. 11.2 - VINCOLI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI

1. Ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, parte terza, e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio), sono beni tutelati per legge in ragione del loro interesse paesaggistico, anche se non individuati in cartografia:

- a) i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, risultanti dal rilievo aggiornato alla data del progetto di intervento;
- b) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
- c) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- h) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448;
- i) le zone di interesse archeologico.

I fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua di cui al precedente punto a), nel territorio comunale di Cherasco, sono i seguenti:

- corsi d'acqua per i quali le funzioni amministrative riguardanti il rilascio delle autorizzazioni sono di competenza regionale: fiumi Tanaro e Stura;
- corsi d'acqua per i quali le funzioni amministrative riguardanti il rilascio delle autorizzazioni sono sub delegate al Comune: rio Crosio, rio Grione, rio Giarana o Angetta, rio Merlero o di Cherasco, rio Tiglietto.

I territori coperti da foreste e boschi di cui al precedente punto b) sono individuati in cartografia e per essi vale la definizione riportata nell'art. 2 del D.lgs. 18 maggio 2001, n. 227. Gli interventi di trasformazione ammessi in tali territori sono regolati dagli articoli 2 e 4 del citato D.lgs. 18 maggio 2001, n. 227.

2. Per gli interventi nelle zone di interesse archeologico individuate dal P.R.G.C. è obbligatoria la segnalazione alla Soprintendenza Archeologica 90 giorni prima della data effettiva di inizio dei lavori. La stessa segnalazione è obbligatoria anche per gli interventi pubblici e privati effettuati nelle aree del Centro Storico, quando prevedano opere di scavo con profondità superiore ad un metro.

3. Le aree comprese all'interno della perimetrazione del Piano Paesistico "Area della Tenuta ex Reale e del centro storico di Pollenzo" sono sottoposte alle norme tecniche di attuazione di tale piano.

Gli interventi di mitigazione dell'impatto ambientale in esso previsti dovranno avvenire attraverso l'inserimento di quinte verdi di alberi di alto fusto e siepi, o altri elementi valutati caso per caso dalla Commissione Edilizia Comunale.

Nelle more dell'approvazione del Piano Paesistico il complesso edilizio della cascina Bergamina o Bigia è sottoposto ad interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, senza aumento dell'attuale consistenza delle costruzioni. Ogni intervento sugli edifici dovrà tendere alla riqualificazione architettonica dello stesso complesso con la graduale eliminazione degli elementi impropri sia per forma e dimensione che per materiali utilizzati. I materiali da impiegare negli interventi edilizi ammessi dovranno essere scelti secondo il principio della continuità con quelli della tradizione costruttiva storica locale con l'esclusione di quei materiali che per forma, dimensione, colore, trattamento della superficie, possano risultare estranei al contesto e/o che possano provocare l'emergenza percettiva dell'intervento rispetto al complesso architettonico originario. L'intervento di restauro e risanamento conservativo dovrà porre particolare attenzione al recupero dell'immagine architettonica originaria, con la contestuale eliminazione delle eventuali superfetazioni esistenti (tettoie, edifici e manufatti precari e altri elementi estranei).

4. Sul territorio comunale, nella zona interessata dal Piano Paesistico "Area della Tenuta ex Reale e del centro storico di Pollenzo" al confine con il Comune di Bra, è delimitata un'area di rilevante interesse paesaggistico ed ambientale, ai sensi del D.M. 21 settembre 1984, art. 2 e successivo Decreto Ministeriale 1° agosto 1985 "Area della tenuta ex Reale e del centro storico di Pollenzo", individuata in cartografia con la dizione "Area di rilevante interesse paesaggistico ed ambientale D.M. 01/08/1985 (c.d. "Galassini"): gli interventi all'interno di tale area sono sottoposti all'autorizzazione dell'Ente competente alla verifica di compatibilità paesaggistica.

5. E' vietato, salvo motivata autorizzazione del Comune, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore ambientale e paesaggistico e di quelli specificamente individuati come tali dal Piano Regolatore Generale (zone R - Beni Ambientali).

6. A tutela del paesaggio valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- non possono essere realizzati movimenti terra che comportino alterazioni dell'originario livello del piano di campagna, al fine di non produrre artificiosi riporti e sopraelevazioni dello stesso, fatti salvi i movimenti terra strettamente necessari per rendere i terreni idonei agli insediamenti previsti dal PRG;
- sul perimetro delle strutture produttive agricole deve essere prevista una idonea piantumazione al fine di creare opportune quinte arboree;
- in piena terra dovranno essere mantenute superfici a verde pari almeno al 20% del lotto fondiario riferito alla residenza e al terziario non commerciale e per quanto riguarda le attività produttive e commerciali tale superficie a verde dovrà essere pari almeno al 10% del lotto fondiario;
- è vietato eliminare gli elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria quando sono qualitativamente rilevanti: alberate, siepi e filari di piante significativi dal punto di vista paesaggistico e toponomastico.

7. *Comma stralciato con la Variante parziale n. 9R.*

8. Nell'area agricola di valore naturalistico, paesaggistico e storico posta in sponda destra del fiume Tanaro ed individuata in cartografia con la sigla "AVN" deve essere conservato il paesaggio naturale; non sono consentite alterazioni quali movimenti terra, aperture di strade, introduzione di colture legnose specializzate; il taglio degli alberi e le eventuali piste forestali di supporto devono essere preventivamente autorizzati dal Corpo Forestale dello Stato e dagli Enti competenti in materia idrogeologica ed ambientale.

9. In attesa dell'adeguamento del PRGC e del Regolamento Edilizio alle misure di tutela per il sito Unesco, tutti gli interventi edilizi di recupero e nuova costruzione nella Buffer Zone dovranno rispettare le disposizioni contenute nelle "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco" di cui alla D.G.R. n. 26-2131 del 21/12/2015, con particolare riguardo alla manualistica di riferimento. Detti interventi dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Locale per il Paesaggio per la valutazione della tipologia progettuale, inserimento nel contesto, uso dei materiali costruttivi.

10. Sul territorio comunale, con D.G.R. n.45-8770 del 12 aprile 2019 ai sensi dell'art.52 bis, comma 3 della L.R n.19/2009 "Testo unico sulla tutela delle aree naturali e della biodiversità", è istituita la "ZNS-Zona Naturale di Salvaguardia-Fascia Fluviale del Tanaro". Gli interventi all'interno di tale area sono sottoposti al rispetto delle disposizioni della L.R.n.19/2009 e s.m.i..

TABELLE DI ZONA

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (C)

Prescrizioni comuni a tutte le aree:

Destinazioni d'uso: vedi art. 6.4

Distanze da fabbricati, confini, strade: vedi art. 2.4, 2.5, 2.6

Aree di cessione per opere di urbanizzazione: vedi art. 6.4

N° area	Superficie fondiaria Sf (mq)	Densita' edilizia fondiaria If (mc/mq)	Rapporto di copertura Rc (mq/mq)	Volume max V (mc)	Altezza max H (mt)	N° piani fuori terra Np	Note/ Prescrizioni
Tav. 2 - CAPOLUOGO							
C1*	1.295	1,00	1/3	1.295	7,50	2	
C2*	1.215	1,00	1/3	1.215	7,50	2	
C3	637	1,30	1/2	828	10,50	3	
C4	690	1,30	1/2	897	10,50	3	(3)
C95	2.293	1,30	1/2	937	7,50	2	(2)
C103	Area descritta nella sottostante Tavola 3						
Tav. 3 - CAPOLUOGO							
C5	6.405	1,30	1/2	8.326	10,50	3	
C6	745	1,30	1/2	968	10,50	3	
C7	3.165	1,30	1/2	4.114	10,50	3	
C8	2.866	1,30	1/2	3.726	10,50	3	
C9 *	752	1,00	1/3	752	7,50	2	
C10	2.050	1,30	1/2	2.665	10,50	3	
C11	3.645	1,30	1/2	4.467	10,50	3	(2)
C12 *	1.489	1,00	1/3	825	7,50	2	(14)
C13 *	750	1,00	1/3	750	7,50	2	
C14 *	621	1,00	1/3	621	7,50	2	
C102	632	1,30	1/2	822	10,50	3	
C109	968	1,00	1/2	968	10,50	3	PCC - (7)
C109b	Area stralciata con la Variante parziale 18R						
C103	1928	1,00	1/2	2128	7,50	2	PCC - (7) (4) (6)
C116	611	1,00	1/2	496	7,50	2	PCC (10)
C117	467	1,00	1/2	580	7,50	2	
C120	1479	1,30	1/2	1.923	10,50	3	(12)
C121	St = 4.166		1/2	6.243	10,50	3	PCC (13)
C123	St = 2.683		1/2	2.600	10,50	2	PCC (15)
C124	2.035	1,30	1/2	2.645	10,50	3	
Tav. 5 – RORETO - BRICCO							
C15	1.586	1,30	1/2	2.062	10,50	3	
C16	1.387	1,30	1/2	1.803	10,50	3	
C17	722	1,30	1/2	939	10,50	3	
C18	3.639	1,30	1/2	4.731	10,50	3	
C19a	2.669	1,30	1/2	3.469	10,50	3	
C19b	1.415	1,30	1/2	1.595	10,50	3	(2)
C20	4.605	1,30	1/2	5.685	10,50	3	(2)
C21	1.110	1,30	1/2	1.443	10,50	3	
C22	1.866	1,30	1/2	2.426	10,50	3	
C23	905	1,30	1/2	1.176	10,50	3	
C24	2.326	1,30	1/2	3.024	10,50	3	
C25	4.304	1,30	1/2	5.595	10,50	3	
C26	283	1,30	1/2	368	10,50	3	

C27	1.139	1,30	1/2	1.481	10,50	3	
C28	1.588	1,30	1/2	2.064	10,50	3	
C29	2.316	1,30	1/2	3.011	10,50	3	
C30	2.439	1,30	1/2	3.171	10,50	3	
C31	771	1,30	1/2	1.002	10,50	3	
C32	2.416	1,30	1/2	3.141	10,50	3	
C33	590	1,30	1/2	767	10,50	3	
C34	1.055	1,30	1/2	1.371	10,50	3	
C35	810	1,30	1/2	1.053	10,50	3	
C36	900	1,30	1/2	1.170	10,50	3	
C37	1.058	1,30	1/2	1.375	10,50	3	
C38	841	1,30	1/2	1.093	10,50	3	
C39	1.718	1,30	1/2	2.233	10,50	3	
C96	1.889	1,14	1/2	2.154	10,50	3	
C97	2.170	1,00	1/2	2.170	10,50	3	
C110	2.974	0,92	1/2	2.736	10,50	3	
C111	804	1,30	1/2	1.045	10,50	3	
C118	577	0,80	1/2	462	10,50	3	
C122	652	1,00	1/2	652	10,50	3	
Tav. 4 – RORETO							
C40	5.784	1,30	1/2	7.519	10,50	3	
C41	2.311	1,30	1/2	3.004	10,50	3	
C42	2.711	1,30	1/2	2.711	10,50	3	
C43	1.436	1,30	1/2	1.867	10,50	3	
C44	1.130	1,30	1/2	1.469	10,50	3	
C45	1.998	1,00	1/2	1.998	10,50	3	
C46	2.756	1,30	1/2	3.583	10,50	3	
C47	1.966	1,30	1/2	2.556	10,50	3	
C48 *	3.461	1,00	1/3	3.461	7,50	2	
C49	4.838	1,30	1/2	6.289	10,50	3	
C50	1.438	1,30	1/2	1.869	10,50	3	
C51	3.452	1,30	1/2	4.488	10,50	3	
C52	2.129	1,30	1/2	2.768	10,50	3	
C53	1.709	1,30	1/2	2.222	10,50	3	
C99	923	1,00	1/2	923	10,50	3	
C106*	2.063	1,00	1/3	1.827	7,50	2	
C108	686	1,30	1/2	700	10,50	3	(2)
C112	1.391	1,30	1/2	600	10,50	3	(2) (11)
Tav. 6 – VEGLIA							
C54	1.929	1,00	1/3	1.929	7,50	2	
C55	767	1,00	1/3	767	7,50	2	
C56	1.303	1,00	1/3	1.303	7,50	2	
C57	629	1,00	1/3	629	7,50	2	
C90	654	1,00	1/3	654	7,50	2	
C91	577	1,00	1/3	577	7,50	2	
Tav. 6 – CAPPELLAZZO							
C58	Area stralciata con la Variante parziale 9R						
C59	Area stralciata con la Variante parziale 17R						
C60	866	1,00	1/3	866	7,50	2	
C61	2.198	1,00	1/3	2.198	7,50	2	
C62	1.436	1,00	1/3	1.436	7,50	2	
C63	1.008	1,00	1/3	1.008	7,50	2	
C64	1.740	1,00	1/3	1.740	7,50	2	
C65	3.157	1,00	1/3	3.157	7,50	2	SUE
C66	4.892	1,00	1/3	4.892	7,50	2	SUE
C67	3.040	1,00	1/3	3.040	7,50	2	

C68a	4.748	1,00	1/3	4.748	7,50	2	
C68b	3.553	1,00	1/3	3.293	7,50	2	(2) (8)
C69	2.126	1,00	1/3	1.908	7,50	2	(2)
C70	4.403	1,00	1/3	4.403	7,50	2	
C92	(1)	(1)	1/3	(1)	7,50	2	(1)
C93	1.071	0,42	1/3	450	7,50	2	
C94	1.408	1,00	1/3	1.408	7,50	2	
C98	740	1,00	1/3	740	7,50	2	
C100	892	1,00	1/3	892	7,50	2	
C105	817	1,00	1/3	817	7,50	2	
C113	900	1,00	1/3	600	7,50	2	(2)
C114	2.098	1,00	1/3	1.200	7,50	2	(2) (9)
C115	883	1,00	1/3	1.200	7,50	2	(2)(16)
Tav. 7 – SAN GIOVANNI							
C71	1.050	1,00	1/3	1.050	7,50	2	
C72	4.267	1,00	1/3	3.185	7,50	2	(2)
C73	1.490	1,00	1/3	1.490	7,50	2	
C74	3.134	1,00	1/3	3.134	7,50	2	
C75	Area stralciata con la Variante parziale 11R						
C76	800	1,00	1/3	800	7,50	2	
C101	778	1,00	1/3	778	7,50	2	
C107	1.091	1,00	1/3	1.091	7,50	2	
Tav. 7 – CORNARA'							
C77	3.718	1,00	1/3	3.718	7,50	2	
Tav. 7 – GHIDONE							
C78	3.263	1,00	1/3	3.263	7,50	2	
C79	1.142	1,00	1/3	1.142	7,50	2	
Tav. 7 – PICCHI							
C80	1.723 2.333	1,00	1/3	1.723 2.333	7,50	2	
C81	3.991	1,00	1/3	3.991	7,50	2	
C82	Area stralciata con la Variante parziale 9R						
Tav. 7 – MEANE							
C83	506	1,00	1/3	506	7,50	2	
C84	1.552	1,00	1/3	1.552	7,50	2	
C85	936	1,00	1/3	936	7,50	2	
Tav. 7 – SAN BARTOLOMEO							
C86	1.515	1,00	1/3	1.515	7,50	2	
C87	702	1,00	1/3	702	7,50	2	
C88a	3.978	1,00	1/3	3.583	7,50	2	(2)
C88b	1.580	1,00	1/3	899	7,50	2	(2)
C89	598	1,00	1/3	598	7,50	2	
C104	563	0,80	1/3	450	7,50	2	(5) (6)

PCC: area sottoposta a Permesso di costruire convenzionato

SUE: strumento urbanistico esecutivo

(1) Vedi articolo 6.4 comma 13

(2) La volumetria massima riportata è vincolante indipendentemente dall'applicazione della densità edilizia fondiaria indicata in tabella.

(3) In alternativa all'attuazione con permesso di costruire diretto e secondo i parametri previsti in tabella (condizioni tuttora ammesse), è consentita l'attuazione sottoposta a permesso di costruire convenzionato, esteso alla perimetrazione indicata in cartografia, alle seguenti condizioni: a fronte della cessione gratuita al Comune di tutte le aree per viabilità e verde pubblico per gioco e sport comprese all'interno della perimetrazione, è ammessa la realizzazione di un volume massimo sul lotto C4 di mc 1080 (corrispondente ad un IT = 0,80 mc/mq riferito all'intera superficie perimetrata).

(4) L'esecuzione del lotto dovrà prevedere la realizzazione di un filare alberato sul fronte dell'area C103 verso la viabilità esistente ed in progetto e di una fascia arborea – arbustiva della profondità non inferiore a m. 3 sul margine tra la stessa area C103 ed il versante boscato.

(5) E' opportuno, nel quadro delle trasformazioni di uso del suolo previste, mantenere, o ripristinare in caso di interferenza nel corso della realizzazione dell'intervento, la ristretta fascia di vegetazione di bordo presente lungo la viabilità locale (a nord) e interpoderale (a ovest).

(6) Valgono le prescrizioni dell'art. 4.9 relative alla Variante parziale n. 10R.

(7) Le due aree C103 e C109 sono sottoposte a permesso di costruire convenzionato e sono attuabili separatamente l'una dall'altra. La convenzione deve prevedere l'obbligo di cedere e realizzare le opere di urbanizzazione previste: la viabilità pubblica di cornice, l'area verde costituente il percorso pedonale.

(8) Il volume che compete alla porzione di terreno censito a catasto al foglio 29 mappale 86, interna all'area C68b, applicando l'indice di densità edilizia fondiaria $I_f = 1,00$ mc/mq, deve essere detratto di mc 260 a seguito della cessione di cubatura a favore del vicino fabbricato residenziale esistente in area E (individuato a Catasto al foglio 29 mappale 350 sub 2-3) ed indicato in cartografia con la sigla PP9(E), cessione intervenuta con l'approvazione della Variante parziale n. 13R al PRGC.

(9) Nell'area C 114 il volume previsto di mc. 1.200 è distribuito in due costruzioni residenziali aventi pari volume massimo di mc. 600, indipendentemente dalla superficie fondiaria di loro pertinenza.

(10) L'attuazione dell'area C 116 deve comportare la realizzazione della parte di viabilità e parcheggio sul fronte strada compresi entro il perimetro del permesso di costruire convenzionato, mentre può essere monetizzata la restante parte di opere di urbanizzazione previste dall'iniziale PEC CI 8 all'interno di tale perimetro.

(11) Per l'area C 112 preventivamente al rilascio del permesso di costruire dovrà essere verificata la distanza della costruzione in progetto dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto determinata secondo le normative di settore.

(12) L'attuazione dell'area C 120 è subordinata alla cessione gratuita dell'area per l'allargamento della viabilità e del parcheggio sul fronte strada, da definirsi secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale, mentre può essere monetizzata la restante quota di aree a servizi dovute.

(13) L'area C 121 è sottoposta a permesso di costruire convenzionato con superficie territoriale di mq. 4.166 e capacità edificatoria di mc. 5.943. In essa è ammessa la demolizione e ricostruzione con diverso assetto planivolumetrico della volumetria esistente produttiva con cambio di destinazione d'uso a residenza, previo trasferimento dei seguenti diritti edificatori:

- da area censita a Catasto Terreni al foglio 93 particelle 2086 e 990, a seguito della demolizione di fabbricato autorizzata previa deliberazione della Giunta Comunale n. 94 del 18/6/2019;
- da area censita a Catasto Terreni al foglio 93 particelle 2086 e 990, come da prescrizione inserita nell'art. 6.3 comma 26;
- da area C12*, censita a Catasto Terreni al foglio 102 particella 288, come da prescrizione inserita nella presente tabella delle aree residenziali di completamento;
- da area CI 2a censita a Catasto Terreni al foglio 71 particelle 1270, 1278, 622, come da prescrizione inserita nella tabella delle aree residenziali di espansione;

la residua capacità edificatoria necessaria per il completamento dell'intervento è assegnata dalla disponibilità di volumetria derivante dagli stralci effettuati con Variante parziale in altre parti del territorio comunale.

La trasformazione da area produttiva in residenziale determina l'attribuzione degli standard urbanistici connessi alla residenza (25 mq/abitante), che dovranno essere reperiti almeno in misura pari al 50%, la restante quota può essere monetizzata. L'individuazione sulle tavole di PRG delle aree per servizi pubblici è solo indicativa; il progetto potrà modificarne la localizzazione e dovrà verificarne la misurazione.

(14) I diritti edificatori spettanti all'area residenziale di completamento C12* in Strada delle Vigne nel capoluogo (identificata a Catasto Terreni al foglio 102 particella 288), sono trasferibili per una quota di volumetria pari a mc. 664 a favore dell'area residenziale di completamento C121, individuata in Corso Luigi Einaudi n. 26 e identificata a catasto al foglio 102 particella 1, al fine di dare attuazione all'intervento di trasformazione della stessa area dalla destinazione produttiva a quella residenziale. A seguito del trasferimento dei diritti edificatori l'area C12* detiene una capacità edificatoria di mc. 825 al lordo del volume esistente.

(15) L'area C 123, con superficie territoriale di mq. 2.683 e capacità edificatoria di mc. 2.600, è sottoposta a permesso di costruire convenzionato, il quale definirà la dotazione degli standard urbanistici da reperirsi almeno in misura pari al 50%, la restante quota potrà essere monetizzata. L'inizio lavori per l'attuazione dell'area residenziale deve avvenire successivamente alla fine dei lavori di costruzione della piscina ed annessi strutture coperte ed opere di urbanizzazione, previste nella perimetrazione dell'area per impianti sportivi privati IP2 di Via Damillano.

(16) Il completamento del lotto, a seguito dell'incremento di volume consentito con la Variante parziale n. 21R, è subordinato alla realizzazione di un'ideale area di svolta per i veicoli al termine della strada privata di accesso al lotto, utilizzabile da tutti gli utenti della strada privata, da realizzarsi anche con occupazione dell'area a destinazione agricola e con area di manovra rettangolare di lati almeno m. 10 x 12, ai sensi dell'art. 125 del Regolamento Edilizio il quale dispone che le strade private se cieche devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

La richiesta di permesso di costruire per l'edificio residenziale deve riguardare anche la realizzazione dell'area di svolta, della quale vanno definite nel progetto le dimensioni e modalità esecutive; la realizzazione della stessa deve essere contestuale alla costruzione dell'edificio, la cui agibilità è subordinata al completamento dell'area di svolta.

AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (CI)

Prescrizioni comuni a tutte le aree:

Destinazioni d'uso: vedi art. 6.4

Distanze da fabbricati, confini, strade: vedi art. 2.4, 2.5, 2.6

Aree di cessione per opere di urbanizzazione: vedi art. 6.4

N° area	Superficie territoriale St (mq)	Densita' edilizia territoriale It (mc/mq)	Densita' edilizia fondiaria If (mc/mq)	Rapporto di copertura Rc (mq/mq)	Volume max V (mc)	Altezza max H (mt)	N° piani fuori terra Np	Obbligo di SUE o Permesso costruire convenz. PCC	Note/ Prescrizioni
Tav. 3 - CAPOLUOGO									
CI1a	4.594	0,80	1,30	1/2	3.444	10,50	3	SUE (prog)	(1)
CI1b	4.279	0,94	1,54	1/2	4.023	10,50	3	SUE (prog)	
CI2a	6.672	0,566	1,30	1/2	3.774	10,50	3	SUE (prog)	(2) (16)
CI3a	990+334	0,80	1,30	1/2	1.059	10,50	3	PCC	(3)
CI3b	12.811	0,95	1,54	1/2	12.204	10,50	3	SUE (prog)	(3)
CI4	18.330	0,80	1,30	1/2	14.664	10,50	3	SUE (real)	
CI5	16.030	0,80	1,30	1/2	12.824	10,50	3	SUE (real)	
CI6a	1.947	0,80	1,30	1/2	1.557	10,50	3	SUE (prog)	(8) (9) (12)
CI6b	8.960	0,80	1,30	1/2	7.168	10,50	3	SUE (prog)	(8) (9) (12)
CI6c	7.004	0,80	1,30	1/2	5.603	10,50	3	SUE (prog)	(8) (9) (12)
CI6d	11.747	0,80	1,30	1/2	9.398	10,50	3	SUE (prog)	(8) (9) (12) (13)
CI6e	11.719	0,80	1,30	1/2	9.082	10,50	3	SUE (prog)	(1) (8) (9) (12) (13)
CI7a	2.854	0,80	1,30	1/2	2.283	10,50	3	SUE (prog)	(7)
CI7b	4.715	0,80	1,30	1/2	3.772	10,50	3	SUE (prog)	(7)
CI8	7.972	0,80	1,30	1/2	7.083	10,50	3	SUE (real)	
CI9	7.772	0,80	1,30	1/2	6.671	10,50	3	SUE (real)	(15)
CI10	4.025	0,80	1,30	1/2	3.220	10,50	3	SUE (prog)	
CI11	17.074	0,80	1,30	1/2	13.659	10,50	3	SUE (real)	
CI13a	9.352	0,80	1,30	1/2	6.869	10,50	3	SUE (prog)	(1) (4)
CI13b	7.368	0,80	1,30	1/2	6.018	10,50	3	SUE (prog)	(1) (4)
CI13c	4.869	0,80	1,30	1/2	5.321	10,50	3	SUE (prog)	(1) (4)
CI13d	4.791	0,80	1,30	1/2	3.724	10,50	3	SUE (prog)	(1) (4)
CI13e	4.447	0,80	1,30	1/2	3.457	10,50	3	SUE (prog)	(1) (4)
CI14	6.060	0,80	1,30	1/2	4.848	10,50	3	SUE (prog)	
CI15a	8.266	0,80	1,30	1/2	6.613	10,50	3	SUE (prog)	(17)
CI15b	1.900	0,80	1,30	1/2	1.520	10,50	3	PCC	(17)
Tav. 5 – RORETO - BRICCO									
CI16a	3.143	0,80	1,30	1/2	2.111	10,50	3	SUE (prog)	(1)
CI16b	2.898	0,54	1,30	1/2	1.565	10,50	3	SUE (prog)	
CI17	5.467	0,80	1,30	1/2	4.305	10,50	3	SUE (real)	(1)
CI18a	4.620	0,80	1,30	1/2	3.607	10,50	3	SUE (prog)	(1)
CI19	21.048	0,80	1,30	1/2	16.838	10,50	3	SUE (real)	(5)
CI20a	4.898	0,80	1,30	1/2	3.918	10,50	3	SUE (prog)	
CI20b	2.726	0,80	1,30	1/2	2.180	10,50	3	SUE (prog)	
CI21	22.287	0,80	1,30	1/2	17.830	10,50	3	SUE (prog)	
CI22	7.310	0,80	1,30	1/2	5.848	10,50	3	SUE (prog)	
CI23	4.688	0,80	1,30	1/2	3.750	10,50	3	SUE (prog)	

CI24	1.541	0,80	1,30	1/2	1.233	10,50	3	SUE (real)	
CI25	4.754	0,80	1,30	1/2	3.803	10,50	3	SUE (real)	
CI38	2.540	0,80	1,30	1/2	2.032	10,50	3	SUE (prog)	
CI39	2.948	0,70	1,30	1/2	2.269	10,50	3	PCC	(1)
Tav. 4 – RORETO									
CI26	8.381	0,55	1,30	1/2	4.592	10,50	3	SUE (prog)	(1)
CI27	12.733	0,80	1,30	1/2	8.290	10,50	3	SUE (prog)	(6)
CI28	6.559	0,62	1,30	1/2	4.084	10,50	3	SUE (prog)	(1) (10)
CI29a	18.071	0,76	1,30	1/2	13.808	10,50	3	SUE (prog)	(1) (10)
CI29b	3.376	0,80	1,30	1/2	2.701	10,50	3	PCC	
CI30	6.449	0,80	1,30	1/2	5.159	10,50	3	SUE (prog)	(14)
CI31	9.298	0,80	1,30	1/2	7.438	10,50	3	SUE (prog)	
CI32	26.387	0,80	1,30	1/2	21.110	10,50	3	SUE (real)	
CI33	14.190	0,80	1,30	1/2	11.352	10,50	3	SUE (prog)	
CI34	22.242	0,80	1,30	1/2	17.794	10,50	3	SUE (prog)	
CI35	24.818	0,80	1,30	1/2	19.530	10,50	3	SUE (prog)	(1)
Tav. 6 – VEGLIA									
CI37	2.697	0,70	1,00	1/3	1.888	7,50	2	PCC	
CI12	4.601	0,70	1,00	1/3	3.221	7,50	2	SUE (real)	
Tav. 7 – SAN GIOVANNI									
CI40	6.976	0,70	1,00	1/3	1.862	7,50	2	SUE (prog)	(1) (11)

SUE (prog): area sottoposta a Strumento urbanistico esecutivo (in progetto)

SUE (real): area sottoposta a Strumento urbanistico esecutivo (realizzato o in corso di realizzazione)

PCC: area sottoposta a Permesso di costruire convenzionato

(1) La volumetria massima riportata è vincolante indipendentemente dall'applicazione della densità edilizia territoriale indicata in tabella.

(2) La progettazione e l'attuazione del S.U.E. "CI2a" dovrà fare riferimento ad un disegno unitario esteso al confinante S.U.E. "CI3b" e relazionato con le aree esterne circostanti. Nella progettazione ed attuazione è vincolante il posizionamento delle seguenti destinazioni interne al perimetro dello S.U.E.:

- il tratto di viabilità di cornice posto sul lato ovest dello S.U.E., individuato sulla cartografia del PRGC;

- la fascia di verde pubblico adiacente il tratto di viabilità di cui sopra, individuata sulla cartografia del PRG.

Le aree di cessione per servizi pubblici (viabilità e verde pubblico) avverranno con le modalità riportate nella successiva nota riferite all'area CI13c (4).

(3) Nella progettazione ed attuazione dello S.U.E. "CI3" è vincolante il posizionamento del tratto di viabilità individuato sulla cartografia del PRGC, in diretta prosecuzione di Via Fusero.

La progettazione e l'attuazione dell'intero S.U.E. "CI3" originario può avvenire per singoli sub-comparti, individuati sulla cartografia e nelle tabelle di zona con le sigle "CI3a" e "CI3b". Il sub-comparto "CI3a" può essere attuato con permesso di costruire convenzionato. La progettazione dei sub-comparti dovrà fare riferimento ad un disegno unitario esteso all'intero S.U.E. originario e relazionato con le aree esterne circostanti. Ad ogni sub-comparto compete la cessione e realizzazione di aree per viabilità pubblica e servizi a parcheggi e verde pubblico in misura proporzionale al volume edificabile attribuito; in particolare il tratto di viabilità individuato sulla cartografia del PRGC, in diretta prosecuzione di Via Fusero, è a carico dei due sub-comparti.

Le aree a servizi pubblici di competenza del sub-comparto "CI3a" (viabilità e parcheggi ammontanti a mq.334) nella cartografia di PRGC sono inserite nella perimetrazione del sub-comparto "CI3b" unicamente per garantire l'eventuale riorganizzazione di tali aree a servizi in un disegno unitario del relativo S.U.E. Esse non costituiscono superficie territoriale di competenza del sub-comparto "CI3b" e quindi non generano capacità edificatoria a favore dello stesso.

La dotazione di standard urbanistici per il comparto "CI3b" dovrà essere reperita in misura non inferiore al 50%, la restante quota potrà essere monetizzata nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 9.1, comma 7.

(4) La progettazione e l'attuazione dell'intero S.U.E. "CI13" può avvenire per singoli sub-comparti, individuati sulla cartografia e nelle tabelle di zona con le sigle "CI13a", "CI13b", "CI13c", "CI13d" e "CI13e"; la progettazione dei sub-comparti dovrà fare riferimento ad un disegno unitario esteso all'intero S.U.E. originario e relazionato con le aree esterne circostanti. Nella progettazione ed attuazione è vincolante il posizionamento delle seguenti destinazioni interne al perimetro dello S.U.E. originario:

- i tratti di allargamento della viabilità relativi a Via del Corno e Via delle Vigne individuati sulla cartografia del PRGC;
 - la fascia di verde pubblico adiacente Via delle Vigne individuata sulla cartografia del PRG;
 - un'area di verde pubblico da collocarsi nei pressi della Chiesa di S. Giacomo.
- Limitatamente al sub-comparto CI13c devono essere rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni: le aree di cessione per servizi pubblici riferite all'ampliamento volumetrico di mc780 devono essere reperite nell'area residenziale CI2a, all'atto dell'approvazione della Variante allo strumento esecutivo del predetto sub-comparto CI13c, il proponente dovrà cedere gratuitamente, oltre alle aree a servizi nel sub-comparto CI13c, anche tutte le aree previste a servizi pubblici (viabilità e verde pubblico) nell'area residenziale CI2a.
- (5) La capacità edificatoria sul lotto edificabile compreso nello SUE CI19 e censito a Catasto al Foglio 31 Mappale 124/parte può essere incrementata, in sede di rilascio del permesso di costruire, della quantità, totale o parziale, che deriva dalla confinante area residenziale "E" censita a Catasto al Foglio 31 mappale 124/parte.
- (6) La volumetria massima riportata è vincolante indipendentemente dall'applicazione della densità edilizia territoriale indicata in tabella. La quota di aree a servizi, prevista nello SUE, eccedente lo standard (25 mq/90mc) può essere utilizzata per il soddisfacimento delle aree di cessione dei futuri interventi edilizi previsti nell'ambito residenziale E posto nelle vicinanze in fregio a Via Conti Petitti (Foglio 79, Mappali 128-375).
- (7) La progettazione e l'attuazione dell'intero S.U.E. "CI7" può avvenire per singoli sub-comparti, individuati sulla cartografia e nelle tabelle di zona con le sigle "CI7a" e "CI7b"; la progettazione dei sub-comparti dovrà fare riferimento ad un disegno unitario esteso all'intero S.U.E. originario e relazionato con le aree esterne circostanti. Ad ogni sub-comparto devono essere assegnate aree a servizi pubblici per parcheggi e verde in misura proporzionale al volume edificabile che gli compete, indipendentemente dalla collocazione di tali aree sulla cartografia di PRG.
- (8) Lungo il tratto di strada posto all'interno dell'area CI 6, che collega la viabilità di cornice a ovest dell'ambito e la prosecuzione di Via Fusero, dovrà essere prevista la realizzazione di un filare alberato e di un percorso pedonale e ciclabile di larghezza non inferiore a m. 2,5.
- (9) Valgono le prescrizioni dell'art. 4.9 relative alla Variante parziale n. 10R.
- (10) L'accesso veicolare previsto per l'ambito C.I. 29a dovrà essere utilizzato anche per l'ambito C.I. 28.
- (11) La realizzazione dell'intervento è subordinata alla cessione gratuita al Comune dell'area a servizi individuata sulla cartografia di PRG, finalizzata alla rettifica della strada comunale ed alla formazione del parcheggio. L'ubicazione e le dimensioni dell'area a servizi sono vincolanti nella progettazione ed attuazione dello S.U.E., la cui convenzione regolerà la cessione gratuita al Comune della stessa e la sua realizzazione.
- (12) La progettazione e l'attuazione dell'intero S.U.E. "CI6" può avvenire per singoli sub-comparti, individuati sulla cartografia e nelle tabelle di zona con le sigle "CI6a", "CI6b", "CI6c", "CI6d", "CI6e"; la progettazione dei sub-comparti dovrà fare riferimento ad un disegno unitario esteso all'intero S.U.E. originario e relazionato con le aree esterne circostanti. Ad ogni sub-comparto competono aree a servizi pubblici per parcheggi e verde in misura proporzionale al volume edificabile assegnato, indipendentemente dalla collocazione di tali aree sulla cartografia di PRG.
- A carico del sub-comparto "CI6d" è prevista anche la realizzazione del tratto iniziale di strada che collega la prosecuzione di Via Fusero con la viabilità di cornice (indicato in cartografia di PRG con un asterisco), ancorché lo stesso sia posto esternamente al sub-comparto.
- (13) Il volume massimo edificabile che compete ai sub-comparti "CI6d" e "CI6e" può essere diversamente ripartito tra gli stessi, ferma restando la somma complessiva, in forza della cessione di cubatura intervenuta tra le parti proprietarie con atto di vendita e permuta Notaio Vicinielli Rep. n. 67148 Racc. n. 21039 del 18/12/2014.
- (14) Prescrizione puntuale PP1(CI): sul fabbricato residenziale esistente all'interno dell'area CI30, posto nella Frazione Roreto (individuato a catasto al foglio 8 mappale 466) ed indicato in cartografia con la sigla PP1(CI), è consentito, con permesso di costruire diretto, l'ampliamento di mc 120.
- (15) Nei mc. 6.671 indicati in tabella sono compresi mc. 220 assegnati al lotto costituito dai mappali 184, 754, 758, 760 del foglio 94 e mc. 330 al lotto costituito dai mappali 755 e 761, che costituiscono volumetria aggiuntiva rispetto alla capacità edificatoria prevista dal PEC approvato rispettivamente per i due singoli lotti.
- (16) I diritti edificatori spettanti all'area residenziale di espansione CI 2a nel capoluogo (identificata a Catasto Terreni al foglio 71 particelle 1270, 1278, 622), sono trasferibili per una quota di volumetria pari a mc. 750 a favore dell'area residenziale di completamento C121, individuata in Corso Luigi Einaudi n. 26 e identificata a catasto al foglio 102 particella 1, al fine di dare attuazione all'intervento di trasformazione della stessa area dalla destinazione produttiva a quella residenziale. A seguito del trasferimento dei diritti edificatori l'area CI 2a detiene una capacità edificatoria di mc. 3.774.
- (17) L'area "CI 15a" è sottoposta a strumento urbanistico esecutivo.

L'area "CI 15b" è sottoposta a permesso di costruire convenzionato, la cui progettazione dovrà essere coordinata con l'area contigua "CI 15a"; l'area disegnata a parcheggio in cartografia della profondità di m. 4 (per semplicità di rappresentazione) è destinata a parcheggio a stalli longitudinali (m. 2,5) più marciapiede (m. 1,5), a cui si deve aggiungere l'allargamento della sede stradale all'esterno, per una larghezza complessiva di almeno m. 7; la quota di standard urbanistici non assolta nell'area "CI 15b" a discrezione dell'Amministrazione Comunale potrà essere monetizzata o ceduta all'interno dell'area "CI 15a".

Nella progettazione ed attuazione degli interventi è vincolante il posizionamento e dimensionamento delle seguenti destinazioni individuate in cartografia: la viabilità di collegamento trasversale con Corso Einaudi, l'allargamento di Strada del Corno.

AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO (DC)

Prescrizioni comuni a tutte le aree:

Destinazioni d'uso: vedi art. 7.1

Distanze da fabbricati, confini, strade: vedi art. 2.4, 2.5, 2.6

Aree di cessione per opere di urbanizzazione: vedi art. 7.3

Altezze massime: vedi specificazioni dell'art. 7.3, comma 2, punto c)

N° area	Superficie Territoriale St (mq)	Superficie fondiaria Sf (mq)	Utilizzazione territoriale Ut (mq/mq)	Utilizzazione fondiaria Uf (mq/mq)	Rapporto di copertura Rc (mq/mq)	Altezza max H (mt)	Obbligo di SUE o Permesso di costruire convenz. PCC	Note/ Prescrizioni
Tav. 3 - CAPOLUOGO								
DC1		8.849		1,00	1/2	12		
DC2		10.107		1,00	1/2	12		(1)(3)
DC17		8.427		1,00	1/2	12		
DC8		36.108		1,00	1/2	12	SUE	(5)
Tav. 5 – RORETO - BRICCO								
DC3		8.102		1,00	1/2	12		
Tav. 4 – RORETO								
DC4		5.099		1,00	1/2	12		
DC5		4.927		1,00	1/2	12		
DC6		9.462		1,00	1/2	12		
DC7		7.258		1,00	1/2	12		
DC15		2.844		1,00	1/2	12		
Tav. 6 – CASELLO AUTOSTRADA								
DC9		3.745		1,00	1/2	12		
Tav. 7 – GOMBE								
DC10		7.729		1,00	1/2	12		
DC16		1.640		1,00	1/2	12		
Tav. 7 – PICCHI								
DC11		1.248		1,00	1/2	12		
DC12		5.067		1,00	1/2	12		
DC13		6.341		1,00	1/2	12		
DC16		7.250		1,00	1/2	12	PCC	(2)(4)
Tav. 1 – TERRITORIO COMUNALE								
DC14		1.211		1,00	1/2	12		

PCC: area sottoposta a Permesso di costruire convenzionato

(1) La sistemazione dell'area per quanto attiene le connessioni con la viabilità esistente, le distanze dei manufatti, la realizzazione di aiuole spartitraffico e recinzioni ecc., deve essere sottoposta al parere delle strutture tecniche dell'Amministrazione Provinciale. Ai fini della sicurezza stradale l'accesso deve essere posizionato al limite estremo della stessa area DC2 perimetrata, in direzione Narzole, fatte salve diverse soluzioni richieste dalle strutture tecniche dell'Amministrazione Provinciale.

(2) L'ampliamento dell'area è consentito unicamente per le esigenze produttive dell'attività esistente contigua posta lungo la strada Cherasco-Narzole.

(3) Dovrà essere realizzata una fascia sistemata a verde lungo i fronti visibili dalla S.P. 661, nel rispetto delle distanze fissate per le alberature, siepi ed altri tipi di recinzione dall'art. 26, commi 6, 7, 8, del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada.

(4) Dovrà essere salvaguardata e rafforzata, con gli interventi indicati nel paragrafo 5.3 del Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS, la fascia di vegetazione spondale presente lungo il rio che attraversa l'area.

(5) La sistemazione dell'area, per quanto attiene le connessioni con la viabilità esistente, quali la realizzazione della rotatoria sulla prospiciente SP58, le distanze dei manufatti, recinzioni ecc., deve essere sottoposta al parere delle strutture tecniche dell'Amministrazione Provinciale. Inoltre deve essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale l'allargamento del sedime stradale del tratto della strada comunale in direzione della Frazione San Bartolomeo. L'attuazione dell'intervento è vincolata alla realizzazione e contemporanea cessione delle predette opere viabilistiche ed alla cessione o assoggettamento ad uso pubblico delle aree per servizi pubblici di cui all'art. 21, comma 1 punto 2), della L.R. 56/77 e s.m.i., nella misura del 10% della superficie fondiaria con possibilità di monetizzazione parziale delle stesse. Dovrà essere realizzata una fascia sistemata a verde lungo i fronti visibili dalla Strada Comunale per San Bartolomeo e dalla S.P. 58, nel rispetto delle distanze fissate per le alberature, siepi ed altri tipi di recinzione dall'art. 26, commi 6, 7, 8, del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada.

AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO (DI)Prescrizioni comuni a tutte le aree:

Destinazioni d'uso: vedi art. 7.1

Distanze da fabbricati, confini, strade: vedi art. 2.4, 2.5, 2.6

Aree di cessione per opere di urbanizzazione: vedi art. 7.3

Altezze massime: vedi specificazioni dell'art. 7.3, comma 5, punto b)

N° area	Superficie Territoriale St (mq)	Superficie fondiaria Sf (mq)	Utilizzazione territoriale Ut (mq/mq)	Utilizzazione fondiaria Uf (mq/mq)	Rapporto di copertura Rc (mq/mq)	Altezza max H (mt)	Obbligo di SUE o Permesso di costruire convenz. PCC	Note/ Prescrizioni
Tav. 2 - CAPOLUOGO								
DI1	17.091		0,70		1/2	12	SUE (prog)	
DI2	4.120		0,70		1/2	12	SUE (prog)	
DI3	5.788		0,70		1/2	12	SUE (prog)	
DI4	Area stralciata con la Variante parziale 21R							
DI5	Area stralciata con la Variante parziale 21R							
DI6	36.114		0,70		1/2	12	PCC	
Tav. 3 - CAPOLUOGO								
DI7	11.970		0,70		1/2	12	PCC	(1)
Tav. 5 – RORETO - BRICCO								
DI8	4.842		0,70		1/2	12	SUE (prog)	
DI9	Area stralciata con la Variante parziale 9R							
DI17	Area stralciata con la Variante parziale 19R							
Tav. 4 – RORETO								
DI10	23.271		0,70		1/2	12	PCC	
DI11	25.989		0,70		1/2	12	SUE (prog)	
DI11a	7.327		0,70		1/2	12	PCC	
DI12	47.005		0,70		1/2	12	SUE (prog)	(2)
DI13a	4.930		0,70		1/2	12	PCC	(2) (9)
DI13b	4570		0,70		1/2	12	PCC	(2) (9)
DI13c	7.527		0,70		1/2	12	PCC	(2) (9)
DI14a	8.326		0,70		1/2	12	SUE (prog)	
DI14b	14.642		0,70		1/2	12	SUE (prog)	(2)
Tav. 6 – CASELLO AUTOSTRADA								
DI15a	208.730		0,70		1/2	16	PCC	(5) (7) (11)
DI15b	29.661		0,70		1/2	12	SUE(prog)/PCC	(5) (6) (7)
DI16	132.460		0,70		1/2	12	SUE (real)	(10)
DI16a	12.563		0,70 Sul 8.341		1/2	12	PCC	(0) (8)
DI16b	1.747		0,70		1/2	12		
DI18	16.073		0,70		1/2	12	PCC	(3)
DI19	24.040		0,70		1/2	12	PCC	(3)(10)(12)

SUE (prog): area sottoposta a Strumento urbanistico esecutivo (in progetto)

SUE (real): area sottoposta a Strumento urbanistico esecutivo (realizzato o in corso di realizzazione)

PCC: area sottoposta a Permesso di costruire convenzionato

(0) La superficie utile lorda massima riportata è vincolante indipendentemente dall'applicazione della densità edilizia territoriale indicata in tabella.

(1) L'area DI7 comprende le due porzioni situate ad ovest e ad est della strada di Fondovalle Tanaro, di cui quella ad ovest destinata alla superficie fondiaria e quella ad est ai servizi (per servizi sono da intendersi quelli di cui all'art. 21, 1° comma punto 2 L.R. 56/77 e s.m.i. e quelli previsti per insediamenti produttivi ai sensi della D.G.R. n°35-9132 del 7/07/2008 All. A, art. 11, 1° comma Zona 3).

Il tratto di strada posto sul lato nord dell'area DI 7, a confine con l'area D, che confluisce nella rotatoria della strada di Fondovalle Tanaro, può essere dismesso ed il suo sedime assegnato alla stessa area DI 7, subordinatamente ai seguenti interventi a carico della ditta proprietaria dell'area, anche se esterni al suo perimetro;

- chiusura dell'immissione nei pressi della rotatoria esistente;
- ampliamento e sistemazione del tratto di strada parallelo alla linea ferroviaria e del suo accesso sulla strada provinciale nei pressi del casello ferroviario;
- realizzazione del percorso ciclo-pedonale pubblico lungo la strada di Fondovalle Tanaro, nel tratto tra il casello ferroviario e la rotatoria, con larghezza di m. 3;
- gli interventi di cui sopra devono essere realizzati secondo le specifiche progettuali approvate dalle strutture tecniche della Provincia e del Comune.

(2) Per rispettare le disposizioni comunali di adeguamento agli indirizzi e criteri della L.R. 28/99 la quota di destinazione d'uso commerciale nelle aree produttive di nuovo impianto DI 12, DI 13 e DI 14b della Frazione Roreto è ammessa nella misura massima del 15% della superficie lorda di pavimento edificabile all'interno di tali aree.

(3) Le aree di cessione per servizi pubblici stabilite nella misura del 20% della superficie territoriale (aggiuntive alle aree di cessione per l'ampliamento della viabilità esistente, prevista con sezione stradale finale di m. 10) possono essere monetizzate nella misura massima del 10% della S.T. Il disegno delle aree di cessione per servizi pubblici all'interno dell'area DI18 è demandato alla presentazione del permesso di costruire convenzionato. La realizzazione delle opere di urbanizzazione è a carico dei privati proponenti e sarà disciplinata dall'apposita convenzione.

(4) *Prescrizione relativa all'area DI 17 stralciata con la Variante parziale 19R*

(5) Dovrà essere realizzata una fascia sistemata a verde sul fronte lungo l'autostrada.

(6) L'area DI15b potrà essere attuata sia mediante strumento urbanistico esecutivo che permesso di costruire convenzionato, nel rispetto di un disegno unitario esteso alla vicina area DI15a.

(7) In sede di attuazione dell'area, mediante SUE o permesso di costruire convenzionato si dovrà provvedere all'individuazione dei fossi irrigui, esistenti o in progetto con diverso percorso in funzione dell'utilizzo delle aree produttive, ed alla delimitazione delle relative fasce di rispetto, vincolanti per l'edificazione.

(8) Nell'edificazione è ammessa la riduzione della fascia di rispetto dal confine autostradale se autorizzata dalla società che gestisce l'autostrada, senza che ciò costituisca variante dello strumento urbanistico.

(9) Le aree di cessione per servizi pubblici stabilite nella misura del 20% della superficie territoriale (aggiuntive alle aree di cessione per l'ampliamento della viabilità esistente, prevista con sezione stradale finale di m. 10) possono essere monetizzate nella misura massima del 10% della S.T. Il disegno delle aree di cessione per servizi pubblici all'interno delle aree è demandato alla presentazione del permesso di costruire convenzionato. La realizzazione delle opere di urbanizzazione è a carico dei privati proponenti e sarà disciplinata dall'apposita convenzione.

(10) Per le aree DI costituenti con la maggiore area D l'ex stabilimento Klinker-Sire (ora Panealba s.r.l.) vale quanto previsto per la stessa area D all'articolo 7.2, comma 3, ultimo periodo della lettera d1).

(11) L'attuazione dell'area è ammessa mediante permesso di costruire convenzionato, secondo il disegno proponetore nell'ambito delle osservazioni pervenute al progetto preliminare della Variante 19R, purché avvenga mediante un solo soggetto attuatore che si assuma tutti gli obblighi convenzionali inerenti la realizzazione dell'intera area. La realizzazione delle opere di urbanizzazione è a carico del proponente e sarà disciplinata dalla convenzione.

Le aree a standard urbanistici stabilite nella misura del 20% della superficie territoriale possono essere monetizzate nella misura massima del 10% della S.T., le restanti aree a standard e la viabilità a discrezione del Comune possono essere cedute o assoggettate all'uso pubblico. Il disegno delle aree per viabilità e servizi pubblici rappresentato in cartografia è indicativo della preferibile collocazione, ferme restando possibili modifiche migliorative con la presentazione del permesso di costruire convenzionato, senza che ciò costituisca variante del PRGC.

Nell'edificazione è ammessa la riduzione della fascia di rispetto fino a m. 30 dal confine autostradale se autorizzata dalla società che gestisce l'autostrada, senza che ciò costituisca variante dello strumento urbanistico.

E' fatta salva la possibilità di raggiungere l'altezza di mt. 35 all'estradosso della copertura, nella misura massima del 10% della superficie coperta ammessa, per strutture tecniche particolari necessarie per ospitare impianti di immagazzinamento automatizzato.

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato al parere della Commissione Locale del Paesaggio, che dovrà valutare l'impatto dell'intervento nel contesto paesaggistico-ambientale e le misure di mitigazione.

Il progetto architettonico dell'intervento dovrà essere accompagnato da un apposito studio paesaggistico-ambientale finalizzato ad illustrare dettagliatamente le soluzioni progettuali e le relative misure di mitigazione degli impatti. Lo studio dovrà essere composto da una parte di analisi del contesto territoriale esistente e degli elementi che lo caratterizzano e da una parte di progetto, che illustri le soluzioni adottate e le connessioni tra queste e le specificità territoriali. Lo studio dovrà essere altresì corredato da esaustive rappresentazioni grafiche che evidenzino lo stato finale delle opere in progetto, mediante foto inserimenti nel contesto esistente delle stesse e delle mitigazioni previste, dalle viste ravvicinate di maggiore frequentazione (Autostrade AT-CN, TO-SV).

Per quanto riguarda le misure di mitigazione della percezione visiva che dovranno essere specificate negli elaborati del permesso di costruire, si prescrive:

- di utilizzare, in caso di uso di materiali metallici per i tamponamenti, elementi in tonalità opaca escludendo ogni componente riflettente; per le murature esterne, un colore tenue che abbia buone caratteristiche mimetiche nello sfondo del cielo prevalente;
- di escludere la presenza di finestrate con vetri a specchio; eventuali finestrate dovranno essere rese visibili all'avifauna in volo mediante una delle soluzioni indicate nell'art. 4.9 delle presenti norme di attuazione;
- di escludere ogni elemento luminoso a carattere pubblicitario lungo le murature; in caso di presenza di elementi segnaletici di sicurezza assicurarne la coerenza con la normativa regionale sul contenimento dell'inquinamento luminoso nei termini recepiti nell'art. 4.9 delle presenti norme di attuazione;
- di escludere la presenza di pannelli pubblicitari lungo le murature; è ammessa, al di sotto del filo di sommità, esclusivamente la presenza di pannelli con il nome dell'Azienda operante;
- di attuare interventi di sistemazione a verde, nei termini indicati nell'art. 4.9 delle presenti norme di attuazione, lungo le aree circostanti la superficie territoriale.

La convenzione tra Comune e privato proponente deve definire le misure di compensazione ambientale per la perdita della risorsa suolo a seguito dell'ampliamento previsto con il progetto definitivo della Variante parziale 19R.

(12) L'attuazione dell'area è ammessa mediante permesso di costruire convenzionato tra l'Azienda proprietaria ed il Comune, che dia attuazione alle modifiche cartografiche indicate nel disegno del PRGC, mediante:

- la dismissione a favore dell'Azienda dell'attuale strada comunale ed delle aree a servizi attualmente di proprietà comunale;
- la cessione al Comune del percorso stradale alternativo e delle aree servizi sostitutive di quelle dismesse;
- la definizione delle modalità, tempi e oneri economici a carico dell'Azienda per l'attuazione degli interventi.

Il disegno delle aree per viabilità e servizi pubblici rappresentato in cartografia può essere soggetto a possibili modifiche migliorative con la presentazione del permesso di costruire convenzionato, senza che ciò costituisca variante del PRGC. Fino alla definizione del permesso di costruire convenzionato continuano a valere le destinazioni d'uso e le prescrizioni attuative vigenti precedentemente alla data di approvazione della Variante parziale n. 21R.

In analogia con quanto stabilito all'art. 7.2, comma 3, punto d1), nell'area produttiva dell'ex stabilimento Klinker-Sire, posta nei pressi del Casello autostradale TO-SV, costituita dalle aree contigue D e DI19, è fatta salva la possibilità di sopraelevare parte del fabbricato esistente (nella misura massima del 12% della superficie coperta complessiva esistente alla data di approvazione della Variante parziale n. 15R) fino a raggiungere l'altezza di mt. 35 al colmo della copertura, per ospitare un impianto di immagazzinamento automatico. L'intervento è sottoposto alle prescrizioni riportate nel suddetto art. 7.2, comma 3, punto d1).

AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE DI COMPLETAMENTO (TC)

Prescrizioni comuni a tutte le aree:

Destinazioni d'uso: vedi art. 7.4

Distanze da fabbricati, confini, strade: vedi art. 2.4, 2.5, 2.6

Aree di cessione per opere di urbanizzazione: vedi art. 7.4

N° area	Superficie Territoriale St (mq)	Superficie fondiaria Sf (mq)	Utilizzazione territoriale Ut (mq/mq)	Utilizzazione fondiaria Uf (mq/mq)	Rapporto di copertura Rc (mq/mq)	Altezza max H (mt)	Obbligo di SUE o Permesso di costruire convenz. PCC	Note/ Prescrizioni
Tav.3 - CAPOLUOGO								
TC7	Area stralciata con la Variante parziale 13R							
TC11	2.801		0,70				PCC	(1)
Tav. 4 – RORETO								
TC1		9.897		1,00		10,50		(5)
TC2		2.589		1,00		10,50		
TC3		1.022		1,00		10,50		
TC5	Area stralciata con la Variante parziale 11R							
TC8		1.922		1,00		10,50		
TC9		1.550		1,00		10,50		
TC12	18.013 +857		0,70			10,50	PCC	(4)(5)
Tav. 5 – RORETO - BRICCO								
TC6		10.798		1,00		10,50	PCC	(2)
Tav. 6 – S. MICHELE								
TC4	Area stralciata con la Variante parziale 17R							
TC10		1.307		1,00		10,50		(3)

PCC: area sottoposta a Permesso di costruire convenzionato

(1) L'area TC11 è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

- permesso di costruire convenzionato ex art.49, comma 5°, L.R. 56/77 e s.m.i.
- sul fabbricato esistente è consentito anche l'intervento di demolizione e ricostruzione con diverso assetto planivolumetrico,
- dovrà essere realizzata la nuova palestra prevista nell'area confinante ad ovest di proprietà comunale come da progetto predisposto dal Comune assolvendo così l'erogazione a favore dello stesso del contributo straordinario di cui alla lettera d-ter), comma 4°, dell'art.16 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.,
- l'edificio in progetto potrà essere realizzato a confine di proprietà sul lato ovest verso la nuova palestra, con la quale potrà costituire un corpo unitario,
- relativamente all'edificio terziario in progetto dovrà essere predisposta la documentazione di clima acustico ai sensi della D.G.R. del 14 Febbraio 2005 n.46-14762,
- il disegno delle aree a parcheggio indicato in cartografia potrà essere modificato in sede di rilascio del permesso di costruire convenzionato,
- dovrà essere garantita la dotazione degli standard di cui all'art.21, comma 1, punto 3) e comma 2 della L.R.56/77 e s.m.i. Per il commercio al dettaglio vanno osservate le prescrizioni degli artt. 2.3 e 7.4 delle presenti NTA,
- una quota, pari ad un massimo di mq. 820, della dotazione di parcheggi pubblici richiesta dalla struttura commerciale, qualora non trovi spazio sulla superficie territoriale, potrà essere eventualmente assoggettata a monetizzazione a favore del Comune e reperita nelle immediate vicinanze su aree a servizi pubblici già di proprietà comunale.

(2) L'area TC6 è sottoposta alle seguenti prescrizioni:

- permesso di costruire convenzionato ex art. 49, comma 5°, L.R. 56/77;
- la dotazione delle aree da destinare a servizi pubblici o di uso pubblico (parcheggi, verde) è quella prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi; è ammessa la monetizzazione nella misura massima del restante 50%;

- in aggiunta alle prescrizioni sopra riportate devono essere osservate le indicazioni e raccomandazioni contenute nei seguenti documenti allegati alla relazione illustrativa della Variante parziale n. 6R: Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS; Osservazione dell'ARPA Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale – Dipartimento provinciale di Cuneo.
- (3) E' ammesso il riuso dell'intera superficie lorda del fabbricato esistente, indipendentemente dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria.
- (4) In relazione alle informazioni della Carta Archeologica della Provincia di Cuneo che segnala il ritrovamento di reperti di epoca medioevale, per gli interventi in detta area è obbligatoria la segnalazione alla Soprintendenza Archeologica 90 giorni prima della data effettiva di inizio dei lavori.
- (5) Gli edifici esistenti possono essere demoliti e ricostruiti con diverso assetto planovolumetrico e con destinazione d'uso terziaria. La superficie utile lorda ammessa per ognuna delle tre aree attigue TC12, T e TC1, se destinate ad ospitare un unico insediamento, può essere sommata e distribuita sulle stesse senza l'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiario/territoriale che caratterizza ogni singola area, purché sia rispettata la capacità edificatoria complessivamente consentita. In tal caso sulle tre aree non dovrà essere superata l'altezza massima di m. 13,50 già consentita per l'edificio esistente nell'area T in applicazione dell'art. 7.4, comma 4°.
- Le aree di cessione per servizi pubblici o di uso pubblico nelle tre aree attigue TC12, T e TC1 possono essere monetizzate nella misura massima del 50% della dotazione prevista. L'incremento di S.T. pari a mq. 857 non è utilizzabile ai fini dell'applicazione del parametro di U.T. vigente.

AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE DI NUOVO IMPIANTO (TI)

Prescrizioni comuni a tutte le aree:

Destinazioni d'uso: vedi art. 7.4

Distanze da fabbricati, confini, strade: vedi art. 2.4, 2.5, 2.6

Aree di cessione per opere di urbanizzazione: vedi art. 7.4

N° area	Superficie Territoriale St (mq)	Superficie fondiaria Sf (mq)	Utilizzazione territoriale Ut (mq/mq)	Utilizzazione fondiaria Uf (mq/mq)	Rapporto di copertura Rc (mq/mq)	Altezza max H (mt)	Obbligo di SUE o Permesso di costruire convenz. PCC	Note/ Prescrizioni
Tav. 3 - CAPOLUOGO								
TI1	9.159		0,70			10,50	SUE (prog)	
TI2	9.946		0,60	0,75		10,50	SUE (prog)	
Tav. 5 – RORETO - BRICCO								
TI3	10.050		0,70			10,50	SUE (prog)	
TI4	7.094		0,70			10,50	SUE (prog)	
Tav. 4 – RORETO								
TI5a	12.095		0,70			10,50	SUE (prog)	*
TI5b	Area stralciata con la Variante parziale 18R							
TI6	36.512		0,70			10,50	SUE (prog)	
TI7	6.720		0,70			10,50	SUE (prog)	

SUE (prog): area sottoposta a Strumento urbanistico esecutivo (in progetto)

SUE (real): area sottoposta a Strumento urbanistico esecutivo (realizzato o in corso di realizzazione)

PCC: area sottoposta a Permesso di costruire convenzionato

*= Qualora nel corso degli scavi di fondazione si riscontrassero evidenze archeologiche si dovrà segnalare il ritrovamento alla competente Soprintendenza archeologica.

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

n°	VARIANTE PARZIALE 18R	
	Descrizione dell'intervento nella Relazione Illustrativa	Note
1	2 RES) Riconoscimento di area residenziale esistente E	
2	3 RES) Ampliamento di area residenziale esistente E	
3	4 RES) Ampliamento di area residenziale esistente E	
4	5 RES) Incremento volumetrico in area residenziale di completamento C108	
5	6 RES) Inserimento area residenziale di completamento C112	
6	7 RES) Inserimento area residenziale di completamento C113	
7	8 RES) Inserimento area residenziale di completamento C114	
8	9 RES) Inserimento area residenziale di completamento C115	
9	11 RES) Area residenziale di espansione CI 9: cambio modalità attuativa con incremento volumetrico su un lotto	
10	12 RES) Aree residenziali di completamento C103 e C109b: cambio modalità attuativa con incremento volumetrico	
11	13 RES) Area residenziale di espansione CI 8: cambio modalità attuativa con incremento volumetrico proveniente da stralcio di area residenziale esistente E	
12	14 RES) Area residenziale di espansione CI 13c: incremento volumetrico e modifica area verde	
13	1 PROD) Ampliamento di area industriale ed artigianale di nuovo impianto DI 16	
14	2 PROD) Ampliamento di area industriale ed artigianale esistente D con trasformazione in area di completamento DC8	
15	5 PROD) Area industriale ed artigianale di nuovo impianto DI 13: cambio modalità attuativa	
16	1 TERZ) Ampliamento di area per attività terziarie esistente T	
17	2 TERZ) Ampliamento di area per attività terziarie di completamento TC12	
18	3 TERZ) Aggiornamento cartografico con mutamento di edificio a destinazione d'uso turistico-ricettiva	
19	4 TERZ) Ridefinizione della modalità attuativa di area per attività terziarie di completamento TC 11	
20	2 AGR) Prescrizione puntuale su manufatti produttivi agricoli	
n°	VARIANTE PARZIALE 19R	
	Descrizione dell'intervento nella Relazione Illustrativa	Note
21	1 RES) Inserimento di area residenziale di completamento C118	
22	3 RES) Ampliamento di area residenziale esistente E	
23	6 RES) Inserimento di area residenziale di completamento C120	
24	7 RES) Trasformazione di area produttiva esistente D dismessa in area residenziale di completamento C121	
25	12 RES) Mantenimento di locale ad uso deposito in zona AR1	
26	Inserimento di area residenziale di completamento C122 e ridefinizione delle aree a servizi	
27	15 RES) Trasformazione parziale di area terziaria T in area residenziale esistente E e spostamento di parcheggio	
28	16 RES) Modifica del tipo di intervento su edificio in centro storico	
29	17 RES) Modifica del tipo di intervento su edificio in centro storico	
30	18 RES) Incremento di capacità edificatoria su area residenziale di espansione CI 1b	

31	2 PROD) Ampliamento di area industriale ed artigianale di nuovo impianto DI 15a	
32	3 PROD) Modifiche cartografiche e normative inerenti un'area industriale e artigianale esistente D	
33	6 PROD) Modifica normativa inerente il parametro Altezza di un insediamento produttivo	
34	1 TERZ) Ampliamento di area per attività terziarie di completamento TC12	
35	2 TERZ) Inserimento di area turistico-ricettiva ed area a parcheggio	
36	3 TERZ) Modifica normativa inerente l'area per impianti sportivi privati IP3	
37	2 AGR) Ampliamento di fabbricato agricolo di servizio	
n°	VARIANTE PARZIALE 21R	
	Descrizione dell'intervento nella Relazione Illustrativa	Note
38	2 RES) Reinserimento di area residenziale di completamento C 107	
39	3 RES) Spostamento di area residenziale di completamento C 13	
40	5 RES) Ricollocazione di area residenziale di espansione CI 2a	
41	6 RES) Incremento di capacità edificatoria su area residenziale di completamento C121	
42	7 RES) Incremento di capacità edificatoria su area residenziale di espansione CI 3b	
43	8 RES) Suddivisione di area residenziale di espansione CI 15	
44	9 RES) Incremento di capacità edificatoria su area residenziale di completamento C115	
45	1 PROD) Accorpamento di aree produttive, riconoscimento del loro stato di attuazione, parziale incremento del rapporto di copertura	
46	2 PROD) Incremento del rapporto di copertura di area produttiva esistente D	
47	3 PROD) Ridefinizione di superficie territoriale dell'area produttiva di nuovo impianto DI7	
48	4 PROD) Accorpamento ed ampliamento delle aree industriali e artigianali di nuovo impianto DI 16 e DI 16a	
49	5 PROD) Riorganizzazione della viabilità e parcheggi all'interno delle aree industriali e artigianali di nuovo impianto DI 16 e DI 19	
50	2 TERZ) Ricollocazione di area per impianti sportivi privati IP 2	
n°	VARIANTE PARZIALE 23R	
	Descrizione dell'intervento nella Relazione Illustrativa	Note
51	1PROD) Modifica del parametro "altezza" su porzione di Area industriale e artigianale esistente D(Casello Autostrada Torino-Savona)	
n°	VARIANTE PARZIALE 24R	
	Descrizione dell'intervento nella Relazione Illustrativa	Note
52	3 RES) Trasformazione di area residenziale esistente E in area di completamento C	
53	4 RES) Spostamento di area residenziale esistente E	
54	5 RES) Ampliamento di area residenziale esistente E	