

**REGIONE PIEMONTE**  
**PROVINCIA DI CUNEO**

# **CITTA' DI BUSCA**

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

(APPROVATO CON D.G.R. N. 64-4468 DEL 04/03/1991)



### **VARIANTE PARZIALE N. 13**

#### **(N. 5 SU VARIANTE 2006)**

(ai sensi del 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

# **NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA**

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR.	DEL
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.D. NR	DEL
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.	DEL

**Sindaco:**

**Segretario Generale:**

**Responsabile del Procedimento:**

## **PROGETTO**

**Direttore tecnico  
e Progettista**

Arch. Fabio GALLO

Le modifiche introdotte con la presente variante sono evidenziate nel seguente modo:

- con **carattere grassetto** le parti aggiunte;
- con **sfondo grigio** le parti stralciate.

## LEGENDA

L.R.U.	Legge Regionale Urbanistica n.56 del 5.12.77 con successive modifiche e integrazioni (n. 50 del 20.5.80 – n.17 del 11.8.82 – n.61 del 6.12.84 – n.62 del 6.12.84 – n.70 del 27.12.91)
P.R.G.	Piano Regolatore Generale
P.P.A.	Programma Pluriennale di Attuazione
S.U.E.	Strumento Urbanistico Esecutivo
P.P.	Piano Particolareggiato
P.R.	Piano di Recupero
P.E.C.	Piano Esecutivo Convenzionato
P.E.E.P.	Piano Edilizia Economico Popolare
P.I.P.	Piano Insediamenti Produttivi

## INDICE

---

### TITOLO I° – NORME GENERALI

Art.	1 – Finalità, obiettivi e criteri del Piano .....	pag.	5
Art.	2 – Efficacia e campo di applicazione.....	pag.	5
Art.	3 – Elaborati del P.R.G.....	pag.	6
Art.	4 – Definizioni.....	pag.	6
Art.	5 – Standards urbanistici .....	pag.	8
Art.	6 – Struttura normativa del P.R.G. ....	pag.	9
Art.	7 – Prescrizioni generali .....	pag.	9
Art.	8 – Prescrizioni di destinazione d’uso .....	pag.	9
Art.	9 – Prescrizioni di consistenza edilizia .....	pag.	10
Art.	10 – Prescrizioni di assetto tipologico.....	pag.	11
Art.	11 – Prescrizioni di tipologia di intervento .....	pag.	11
Art.	12 – Condizioni di intervento.....	pag.	12
Art.	13 – Condizioni di carattere tecnico gestionale .....	pag.	12
Art.	14 – Condizioni di carattere sociofunzionale.....	pag.	13
Art.	15 – Vincoli ambientali .....	pag.	13
Art.	16 – Gerarchia funzionale della disciplina normativa.....	pag.	15

### TITOLO II° - NORME OPERATIVE

Art.	17 – Classificazione e individuazione delle aree .....	pag.	16
Art.	18 - Norme per gli insediamenti residenziali a carattere storico artistico documentario .....		
	(Assimilata alla zona A D.M. 1444/68 art.2 ) R1 .....	pag.	17
Art.	19 - Norme per gli insediamenti residenziali a carattere documentario di recupero ambientale (Assimilata alla zona A D.M. 1444/68 art.2) R2 .....	pag.	22
Art.	20 - Norme per gli insediamenti residenziali di recedente edificazione (Assimilata alla zona B D.M. 1444/68 art.2) R3.....	pag.	26
Art.	21 - Norme per gli insediamenti residenziali di completamento (Assimilata alla zona B D.M. 1444/68 art.2) R4.....	pag.	29
Art.	22 - Norme per gli insediamenti residenziali di nuovo impianto R5.....	pag.	32
Art.	23 - Norme per gli insediamenti residenziali di progetto urbano R6 .....	pag.	44

Art. 24 - Norme per le aree per servizi locali S .....	pag.	47
Art. 25 - Norme per le aree e impianti di interesse generale G .....	pag.	50
Art. 26 - Norme per le aree inedificabili ambientali da salvaguardare per il pregio paesistico naturalistico o di interesse storico monumentale I1 .....	pag.	55
Art. 27 - Norme per le aree inedificabili agricole di rispetto alla viabilità, alle ferrovie, ai cimiteri alle sponde dei fiumi e torrenti. I2 .....	pag.	57
Art. 28 – Beni culturali ed ambientali individuati dal PRG .....	pag.	60
Art. 29 - Norme per le aree produttive agricole: H .....	pag.	63
Art. 30 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali esistenti P1.....	pag.	69
Art. 31 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali di completamento P2.....	pag.	74
Art. 32 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali di nuovo impianto P3 .....	pag.	80
Art. 33 - Norme per le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze V.....	pag.	83
Art. 34 - Norme per le aree riservate alle ferrovie e ai servizi connessi F.....	pag.	86

### **TITOLO III° – NORME PARTICOLARI**

Art. 35 – Indagini geotecniche. ....	pag.	87
Art. 35bis – Disciplina delle attività commerciali di cui alla Legge Regionale 28/99.....	pag.	92
Art. 35ter – Disciplina delle attività dei pubblici esercizi di cui alla L.R. 38/2006 e s.m. ed i., della D.G.R. 08.02.2010 n. 85-13268....	pag.	95
Art. 36 – Tutela dell’assetto idrogeologico e dell’ambiente. ....	pag.	97
Art. 37 – Tutela dell’ecologia vegetale. ....	pag.	98

### **TITOLO IV° – NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art. 38 – Caratteristiche edilizie.....	pag.	99
Art. 39 – Deroghe .....	pag.	103
Art. 40 – Destinazioni d’uso in contrasto .....	pag.	103
Art. 41 – Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano. ....	pag.	103
Art. 42 – Entrata in vigore del P.R.G. ....	pag.	103

## TITOLO I° – NORME GENERALI

### ART. 1 – FINALITÀ, OBIETTIVI E CRITERI DEL PIANO

Le finalità, gli obiettivi e i criteri del P.R.G., specificati nella Relazione Illustrativa, secondo quanto previsto dalla L.R.U. agli artt. 11 e 82, tendono essenzialmente a

- migliorare il rapporto tra insediamenti, servizi e infrastrutture;
- recuperare il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente;
- salvaguardare le risorse naturali e il patrimonio storico, artistico e ambientale;
- riqualificare il tessuto edilizio e urbanistico, soprattutto nelle aree periferiche;
- permettere una equilibrata espansione dei centri abitati, sulla base di previsioni demografiche e socio-economiche;
- riordinare gli insediamenti produttivi;
- soddisfare il fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- difendere attivamente il patrimonio agricolo e le attività connesse ripristinandolo ove possibile o recuperandolo;
- garantire il coordinamento programmatico degli interventi pubblici e privati.

Il conseguimento di tali finalità e obiettivi costituisce condizione per l'attuazione delle previsioni di progetto.

### ART. 2 – EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE

Il P.R.G. si estende all'intero territorio comunale. Disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole di Piano.

Il presente Piano, in base agli artt. 12 e 82 3° comma della L.R.U., sarà sottoposto a revisione alla scadenza del termine di dieci anni dalla data di approvazione.

Le presenti Norme costituiscono parte essenziale del P.R.G.; definiscono la disciplina necessaria a consentire il controllo normativo dell'intero processo di pianificazione configurato dal P.R.G. a termini della L.R.U.; stabiliscono le condizioni e i vincoli; integrano le definizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

Si pongono essenzialmente come norme di azione volte a disciplinare:

- il comportamento della Pubblica Amministrazione nella predisposizione e nella attuazione degli strumenti urbanistici sia attraverso la formazione di strumenti urbanistici sia attraverso la formazione di piani esecutivi quali previsti dalla vigente legislazione statale e regionale, sia attraverso i Programmi Pluriennali di Attuazione;
- il comportamento degli operatori pubblici e privati e dei loro rapporti con la Pubblica Amministrazione.

L'individuazione cartografica della nuova previsione di viabilità di circonvallazione a sud del capoluogo che al momento non risulta del tutto compresa entro la delimitazione dei corridoi infrastrutturali della rete viabilistica prevista dal PTP, deve ritenersi indicativa e pertanto da subordinare a futura Variante che ne determinerà la effettiva fattibilità e l'esatta ubicazione dei tracciati ed opere stradali d'intesa con i competenti uffici provinciali.

## ART. 3 – ELABORATI DEL P.R.G.

Gli elaborati costitutivi del Piano, come prescritto nell'art.14 della L.R.U. sono.

- relazione illustrativa;
- allegati tecnici comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche, precisate al punto 2 del citato articolo;
- le tavole di Piano in scala 1:25.000, 1:5.000, 1:2.000, 1:1.000;
- norme di attuazione comprensive di tabelle illustranti le caratteristiche d'uso e di edificazione per ogni singola normativa.

Si precisa che gli elaborati prescrittivi a cui si dovrà fare riferimento nella fase attuativa di piano sono costituiti dai fascicoli, tavole di progetto ed elaborati di indagine della "Variante 2006" come integrati e/o sostituiti con le DD.CC. n. 16 del 31.5.12 e n. 9 del 16.3.2013 ed ulteriormente modificati "ex officio" con la D.G.R. del 2013 di approvazione regionale.

## ART. 4 – DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono, si fa riferimento alle seguenti definizioni, rinviando, per quanto non specificatamente definito, al Regolamento Edilizio.

1. AREA: quando non diversamente specificato, si intende per area una parte del territorio comunale, topograficamente individuata nelle tavole di Piano, la cui modificazione è disciplinata dal Piano stesso con norme operative omogenee (prescrizioni, condizioni e vincoli).
2. LOTTO: superficie minima che consente la costruzione di una cellula edilizia.
3. AMBITO: insieme, topograficamente delimitato, di aree sottoposto a particolare disciplina:
  - ambito di riordino residenziale e terziario o produttivo;
  - zone di recupero ex art.27 Legge 457/78;
  - ambiti soggetti a strumento urbanistico esecutivo;
  - ambiti riconosciuti come beni culturali ambientali ai sensi dell'art.24 L.R.U.
- 4 CELLULA EDILIZIA: si intende un insieme organico e funzionale di elementi edilizie di superfici libere ad essi afferenti, dotato di accesso principale esterno.
- 5 EDIFICIO RURALE: si definisce edificio rurale un fabbricato ad uso abitazione di coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale e non, salariati fissi addetti alla conduzione del fondo nei limiti e come stabilito dall'art.25, 3° comma L.R.U..
- 6 EDIFICIO A RESIDENZA PERMANENTE: si definisce edificio a residenza permanente un fabbricato ad uso esclusivo di abitante che vi risiede da almeno un anno.
- 7 EDIFICIO UNIFAMILIARE: si intendono quelle abitazioni che presentano caratteristiche oggettive tali da essere ritenute fruibili da una sola famiglia. Si considera come discriminante tra unifamiliare e non la presenza di un unico blocco cucina all'interno del fabbricato (anche se di più piani) ed un unico accesso esterno (anche in caso di ampliamento). La valutazione deve avvenire nell'interezza dell'edificio e non solo nella parte per cui è stata chiesta la concessione; sono esclusi gli edifici a schiera o i complessi quando raggruppano volumi edilizi costruiti anche successivamente e singolarmente.

- 8 BASSO FABBRICATO: si intendono le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per una altezza non superiore a m.2,50 dal piano campagna o marciapiede alla linea di gronda (altezza massima del colmo m.3,50) e che non siano destinati ad abitazione ma a servizio di questa.
- 9 STANDARD: norma che definisce il requisito o il livello di una prestazione garantita da una funzione in un determinato contesto.  
Quando definisce il requisito minimo di una prestazione si intende sia la prescrizione (requisito minimo o grado di qualità minimo richiesto), sia le modalità di valutazione della qualità della prestazione stessa.  
Quando definisce il livello medio di una prestazione si intende come indicatore di situazione (reale o ottimale).
- 10 DESTINAZIONE D'USO: si intende come destinazione d'uso di un'area come sopra definita l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che, secondo la classificazione adottata, di cui all'art.17, sono prescritte o ammesse nell'area considerata. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso si intende il passaggio dall'una all'altra delle classi d'uso distintamente elencate nelle presenti Norme.
- 11 DESTINAZIONE D'USO SPECIFICO: si intende per destinazione d'uso specifico di un'area, di un edificio o di parte di esso l'attività soggettiva svolta, al momento dell'adozione del P.R.G., nello spazio interessato, comprovata da certificato catastale.
- 12 SUPERFICIE TERRITORIALE: v. articolo 22 del R.E.
- 13 SUPERFICIE FONDIARIA: v. articolo 21 del R.E.
- 14 DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE: v. articolo 27 del R.E.
- 15 DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA: v. articolo 26 del R.E.
- 15a RAPPORTO DI COPERTURA: v. articolo 23 del R.E.
- 16 INTERVENTO URBANISTICO: si intende il complesso di interventi e di operazioni edilizie, previsti da uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art.32 L.R.U., nell'ambito interessato.
- 17 INTERVENTO EDILIZIO: si intende il complesso delle operazioni, oggetto di una autorizzazione o concessione edilizia, volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area interessata.
- 18 STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascun S.U.E. si rimanda al relativo articolo della L.R.U.:
- PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.) artt. 38, 39, 40;
  - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (P.E.E.P.) art.41;
  - PIANO DI RECUPERO (P.R.) artt. 41 bis e 43;
  - PIANO DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) art.42;
  - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) artt.43 e 44, contenuto delle convenzioni relative ai P.E.C. art.45;
  - PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE (P.E.O.P.) art.47.
- 19 TIPOLOGIE DI INTERVENTO: per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuna tipologia di intervento si rimanda all'art.13 L.R.U. ai seguenti commi:
- a) MANUTENZIONE ORDINARIA;
  - b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA;

- c) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO;
- d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA;
- e) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA;
- f) COMPLETAMENTO;
- g) NUOVO IMPIANTO.

Per ulteriori specificazioni si rimanda alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB del 27.4.84 “Definizioni dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all’art.13 della L.R.U. 5.12.77 n.56 e successive modifiche e integrazioni”, Piemonte n.19 del 9.5.1984.

## ART. 5 – STANDARDS URBANISTICI

Al fine di migliorare la dotazione di servizi e spazi pubblici in funzione degli insediamenti residenziali, produttivi e terziari, ai sensi degli artt.21 e 22 L.R.U., il Piano fa riferimento ai seguenti standards:

1. attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali: poiché nella Città di Busca la popolazione prevista supera i 2.000 abitanti, ma è inferiore ai 20.000, la dotazione che dovrà essere progressivamente assicurata, come valore minimo, è fissata in 25 mq./abitante;
2. attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi di nuovo impianto è fissata nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata; nei casi di aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare (art.26, comma 1b) L.R.U.) e di impianti industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione (art.26 comma 1c) L.R.U.) la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria.
3. Tali quote sono da articolarsi per i diversi usi di servizio in funzione delle caratteristiche specifiche degli insediamenti e del contesto. Qualora l’Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno, ai sensi dell’art.21,c.4bis della L.R. 56/77 e s.m.i., è ammessa (mediante specificazione e giustificazione) la monetizzazione della quota di standard previsti (parziale o totale) in alternativa alla dismissione o assoggettamento ad uso pubblico;
3. attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e degli insediamenti assimilabili al commerciale, semprechè non rientranti nel commercio al dettaglio in sede fissa, disciplinati al punto cinque successivo: nei casi di intervento all’interno del Centro Storico e di completamento, la dotazione minima è stabilita nella misura dell’80% della superficie lorda di pavimento; nei casi di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento.  
Tali dotazioni minime di aree dovranno essere destinate almeno per il 50% a parcheggi pubblici.
4. attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali all’ingrosso: si applica quanto previsto nel precedente punto 2.

- 5 attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali al dettaglio: si applica quanto previsto al successivo articolo 35 bis.

Non potranno essere altresì conteggiate le aree per servizi vincolate nelle tavole di Piano in funzione degli insediamenti residenziali.

Le aree risultanti dall'applicazione degli standards, di cui ai precedenti punti, rappresentano la dotazione minima; è fatta salva l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni locali, individuate sulle tavole di previsione del P.R.G..

Non sono computabili le aree per le quali non sia previsto o l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o l'assoggettamento a uso pubblico.

#### ART. 6 – STRUTTURA NORMATIVA DEL P.R.G.

Il P.R.G. controlla normativamente mediante prescrizioni generali e specifiche la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza edilizia e dell'assetto tipologico di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, per assicurare il graduale raggiungimento delle finalità e degli obiettivi di interesse generale che gli sono propri.

Agli stessi fini, in conformità al disposto di cui ai punti 9 e 10 dell'art.12 della L.R.U., il P.R.G. prestabilisce altresì condizioni di intervento di interesse generale, al cui verificarsi è subordinata l'attuabilità delle previsioni del Piano stesso.

Agli stessi fini, in conformità ai disposti di cui all'art.13, 7° comma, e agli artt.24, 27, 28, 29, 30 il Piano impone vincoli, al cui rispetto è subordinata l'attuazione delle previsioni del Piano medesimo.

#### ART. 7 – PRESCRIZIONI GENERALI

Il P.R.G. controlla normativamente la modificazione tipologicamente determinata dell'uso, della consistenza e dell'assetto di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale mediante prescrizioni generali e specifiche:

- di destinazione d'uso, per il controllo normativo della modificazione delle utilizzazioni in atto di ogni immobile esistente (edificio o area);
- di consistenza edilizia, per il controllo normativo della modificazione della quantità di edificazione di ogni immobile esistente (edificio o area);
- di assetto tipologico, per il controllo normativo della modificazione dell'assetto fisico e funzionale di ogni immobile esistente (edificio o area);
- di tipologia di intervento, per il controllo normativo delle operazioni tendenti ad attuare le modificazioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia e di assetto tipologico di cui sopra.

#### ART. 8 – PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo (art.13 L.R.U.) il Piano definisce, per ciascuna parte del territorio, prescrizioni di destinazione d'uso coerenti o compatibili con il ruolo ad essa assegnato, con riferimento alla seguente classificazione di usi o attività:

- r: usi abitativi;
- s: servizi ed attività sociali di interesse locale;
  - s1: servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
  - s2: spazi pubblici a parco, gioco e sport;
  - s3: spazi pubblici per parcheggio;
  - s4: servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi);
  - s5: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie);
  - s6: attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie);
- g: servizi ed attività di interesse generale;  
(attrezzature pubbliche di enti e privati di interesse pubblico generale);
- h: attività produttive del settore primario;  
(agricole e forestali);
  - h1: attività agricole/zootecniche;
  - h2: attività agricole/forestali;
  - h3: colture specializzate;
- p: attività produttive del settore secondario;
  - p1: di tipo industriale;
  - p2: di tipo artigianale di produzione a livello superiore e intercomunale;
  - p3: di tipo artigianale di produzione a livello medio;
  - p4: di tipo artigianale di produzione a livello piccolo-locale e di servizio, compatibile con il contesto;
  - p5: per estrazione materiali da cava;
- t: attività produttive del settore terziario;
  - t1: attività amministrative, creditizie, assicurative, culturali, sanitarie, professionali e associative;
  - t2: commercio al dettaglio, all'ingrosso;
  - t3: attività ricettive e pubblici esercizi limitatamente a alberghi, ristoranti, mense, bar;
  - t4: attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere.

## ART. 9 – PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA

Le prescrizioni generali di consistenza edilizia sono:

1. conferma della consistenza edilizia esistente alla data di adozione del P.R.G.;
2. incremento della consistenza edilizia esistente alla stessa data;

3. demolizione della consistenza edilizia esistente alla stessa data;
4. nuova edificazione;
5. inedificabilità.

#### ART. 10 – PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO

Le prescrizioni di assetto tipologico sono:

1. edifici abitativi di tipo unifamiliare;
2. edifici abitativi di tipo plurifamiliare;
3. edifici abitativi tipologicamente ordinati alla convivenza disciplinata;
4. edifici abitativi tipologicamente ordinati alla ricettività alberghiera e paraalberghiera;
5. edifici abitativi di tipo speciale;
6. edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore primario;
7. edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche artigianali;
8. edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche industriali;
9. edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche commerciali;
10. edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche direzionali;
11. edifici tipologicamente ordinati all'uso scolastico;
12. edifici tipologicamente ordinati agli usi per il tempo libero;
13. edifici tipologicamente ordinati ad usi sociali plurifunzionali;
14. aree tipologicamente complementari agli usi abitativi;
15. aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore primario;
16. aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore secondario;
17. aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore terziario;
18. aree tipologicamente complementari agli usi sociali, scolastici, per il tempo libero.

#### ART. 11 – PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

Le prescrizioni generali di tipologia di intervento sono, ai termini dell'art.13 L.R.U. e art.31 Legge 457/78, con le specificazioni di cui alla Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27.4.84:

1. Ristrutturazione urbanistica;
2. Manutenzione ordinaria;
3. Manutenzione straordinaria;
4. Restauro e risanamento conservativo;
5. Ristrutturazione edilizia;
6. Completamento;
7. Ampliamento;
8. Sopraelevazione;
9. Nuova costruzione (o nuovo impianto);
10. Demolizione;

## ART. 12 – CONDIZIONI DI INTERVENTO

Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al verificarsi di condizioni di carattere:

- tecnico-gestionale, che tendono a garantire l'ordinato e programmato attuarsi delle modificazioni ammissibili delle strutture insediative locali;
- socio funzionali, che tendono a garantire il rispetto di determinati equilibri nella attuazione delle previsioni urbanistiche.

## ART. 13 – CONDIZIONI DI CARATTERE TECNICO GESTIONALE

Le condizioni di carattere tecnico gestionale possono essere:

1. esistenza di programma pluriennale di attuazione approvato (P.P.A.);
2. esistenza di zona di recupero (Z.R.);
3. esistenza di strumento urbanistico esecutivo approvato (S.U.E.):  
piano particolareggiato (P.P.);  
piano di edilizia economico-popolare (P.E.E.P.);  
piano di recupero (P.R.);  
piano delle aree per insediamenti produttivi (P.I.P.);  
piano esecutivo convenzionato (P.E.C.);  
piano tecnico esecutivo di opere pubbliche (P.E.O.P.).

4. Intervento edilizio diretto.

L'intervento edilizio diretto è rappresentato da ogni attività edificatoria su singoli lotti e sulle abitazioni esistenti dotate di opere di urbanizzazione primaria, subordinata al solo permesso di costruire. In sede di attuazione del PRGC il Comune può comunque procedere, anche singolarmente su proposta degli Uffici competenti, con propria e specifica deliberazione, alla individuazione di eventuali lotti o aree libere per le quali è previsto e consentito l'intervento diretto, alla imposizione e prescrizione di vincoli e richieste di cessione di aree o alla realizzazione di servizi e/o opere di urbanizzazione, al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati al comparto edificatorio inteso in senso ampio e non limitato al solo lotto edificabile.

Ai sensi dell'art.13 Legge 10/77, dell'art.6 Legge 94/82 e dell'art.35 L.R.U., l'attuazione del P.R.G. avviene sulla base dei Programmi Pluriennali di Attuazione, nei termini e con le modalità fissate dagli artt.33, 34, 35, 36 e 37 della L.R.U..

Questi dovranno tendere al soddisfacimento dei fabbisogni di abitazioni, servizi, infrastrutture e spazi per attività economiche, per il periodo di validità, secondo le finalità, gli obiettivi e i criteri informativi del P.R.G. illustrati nella Relazione.

Ove non definite dal P.R.G., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi possono essere delimitate in sede di formazione del programma di attuazione, o con specifiche deliberazioni consiliari, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G. stesso. Per le aree R1 e R2 l'ambito minimo a cui dovranno essere estesi gli strumenti attuativi è fissato almeno al blocco scala.

In base all'art.46 L.R.U., in sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del Programmi di Attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti di intervento.

#### ART. 14 – CONDIZIONI DI CARATTERE SOCIOFUNZIONALE

Al fine di assicurare la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati, anche ai sensi dell'art.11 e 12, 2° comma punto 9 della L.R.U. il Piano individua le principali condizioni che devono essere rispettate nella programmazione e nella realizzazione degli interventi, nelle diverse parti del territorio e nei diversi settori di intervento, affinché ne sia verificata la coerenza e la compatibilità reciproche.

La programmazione attuativa e i relativi strumenti urbanistici esecutivi devono assicurare il necessario collegamento tra il processo di pianificazione e di gestione del territorio comunale e quello che si sviluppa ai diversi livelli territoriali contestuali; Regione e Comuni contermini. Quando la dinamica di attuazione faccia riferimento ad aggregazioni territoriali sovracomunali, tale collegamento sarà assicurato, nel rispetto delle autonomie locali, sia attraverso l'istituzione di consorzi, sia attraverso l'utilizzo delle convenzioni quadro regionali, sia attraverso forme di convenzionamento specifico e protocolli di intesa tra comuni contermini.

La partecipazione degli organi del decentramento, assicurata dalle forme di consultazione e dai pareri prescritti dalle disposizioni legislative in materia, dovrà in particolare garantire che gli interventi e le operazioni di interesse generale favoriscano o comunque non pregiudichino il graduale miglioramento delle condizioni di vita locali.

Al fine di rispettare le coerenze e le compatibilità di cui al primo comma, il Comune, in sede di formazione o di aggiornamento dei Programmi di Attuazione, procede a una verifica dello stato degli insediamenti, dei servizi e delle infrastrutture, per consentire una valutazione delle carenze e dei fabbisogni pregressi, delle priorità e delle concatenazioni degli interventi necessari.

Condizioni più specifiche di carattere socio funzionale possono essere:

- esistenza delle condizioni di cui all'art.25 L.R.U.;
- esistenza di condizioni di permanenza pregressa o prescritta della proprietà immobiliare, ovvero della residenza nel territorio comunale, ovvero alla condizione di appartenenza al nucleo familiare del proprietario, ovvero la condizione di assegnatario di abitazione a carattere economico popolare, ovvero la condizione di anziano o di disoccupato o inabile al lavoro.

#### ART. 15 – VINCOLI AMBIENTALI

Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al rispetto dei vincoli:

1. di tutela Culturale, che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, paesaggistiche, archeologiche, etnologiche, di particolare interesse ambientale;  
possono essere:
  - vincolo di tutela delle cose di interesse artistico e storico (Legge 1089/39);
  - vincolo di protezione delle bellezze naturali (Legge 1497/39);
  - delimitazione del Centro Storico (artt.12, 24, 81 L.R.U.);

- vincoli di tutela delle zone di particolare interesse ambientale (Legge 8.8.85 n. 431 e eventuali successive modifiche e integrazioni, in riferimento, per il territorio interessato dal P.R.G., ai punti c), g) dell'art.1);
  - m.150 dalle sponde o piedi degli argini dei fiumi, torrenti o corsi d'acqua, iscritti negli elenchi approvati con R.D. 11.12.33 n.1775–(Torrente Macra o Maira, Torrente Talù, Rio Comba Malpassetta) per gli stessi si richiamano, per quanto applicabili, le “prescrizioni” dell'art. 14 delle norme di attuazione del P.P.R. adottato con D.G.R. 4 agosto 2009, n. 53-11975;
  - i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
  - usi civici (Legge 431/85 art.1).
- 2. di tutela Ecologica, che tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative; possono essere:
  - vincolo ai sensi dell'art. 96 del R.D. 523/04 di inedificabilità per una fascia di m. 10,00 dal corso d'acqua. Tale norma si applica ai corsi d'acqua pubblici e/o demaniali;
  - vincoli idrogeologici e zone boscate (art.30 L.R.U.);
  - vincoli di rispetto delle sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali (art.29 L.R.U.);
  - vincoli per fasce cimiteriali (art.27 L.R.U. commi 5°) per le aree di nuovo intervento previste dalla “Variante 2006” si richiama quanto prescritto dalle vigenti normative sanitarie statali con particolare riguardo all'art. 338 del T.U. leggi sanitarie;
  - vincoli di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri o pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (art.27 L.R.U., 7° comma);

Per l'impianto di depurazione “G” esistente in prossimità dello scalo ferroviario si richiama la cogenza delle fasce di rispetto derivanti dalla vigente normativa di settore (Deliberazione 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la Tutela delle Acque e art. 31 del P.T.A.) anche se non rappresentate cartograficamente; dette fasce decadranno automaticamente con la chiusura dell'impianto.

- 3. di tutela Funzionale, che tendono a garantire il coerente uso del suolo nonché l'efficienza tecnica delle infrastrutture; possono essere:
  - fasce e zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali e ferroviari (art.27 L.R.U. commi 1°, 2°, 3°, 4, 10° );
  - vincoli ex art.28 L.R.U. per accessi stradali;

Per la definizione delle fasce di rispetto da osservarsi nei confronti degli elettrodotti ad alta tensione, ora non rappresentate cartograficamente, si richiamano i disposti della L. 36/2001, del DPCM 8/7/2003 e di attenzione di cui alla D.G.R. 19 marzo 2007, n. 19-5515”.

- 4. di limitazione d'uso e di intervento derivanti dalle classificazioni dell'idoneità urbanistica del territorio e delle aree di intervento delimitate su specifiche cartografie e normate nel successivo articolo 35 per adeguamento al PAI ed alla Circolare P.G.R. 8 maggio 1996 n. 7/LAP; articolo da ritenersi pertanto richiamato in tutte le “Tabelle di zona” anche se non espressamente citato alla voce VINCOLI.

## ART. 16 – GERARCHIA FUNZIONALE DELLA DISCIPLINA NORMATIVA

Il rispetto delle prescrizioni, delle condizioni e dei vincoli, di cui ai precedenti articoli, costituisce, secondo le modalità prescritte dalle presenti Norme, condizione inderogabile per l'attuazione delle previsioni del P.R.G., intendendosi con ciò che essi non precostituiscono diritti ma soltanto obblighi; pertanto, in caso di contrasto, si applica la norma più restrittiva, salvo restando le deroghe espressamente consentite dagli articoli seguenti.

Prescrizioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia, di assetto tipologico e di tipologia di intervento non citate nelle specifiche normative dei tipi di area, si intendono escluse.

Le definizioni di coerente presuppongono priorità e titolo preferenziale di realizzazione nei confronti di quelle compatibili.

## TITOLO II° - NORME OPERATIVE

### ART. 17 – CLASSIFICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DELLE AREE

Ai fini dell'applicazione delle strutture normative di cui all'art.6, l'intero territorio comunale è suddiviso in aree, distintamente individuate nella cartografia del Piano Regolatore Generale e così classificate:

#### R – Aree prevalentemente residenziali

- R1: aree a carattere storico artistico documentario;
- R2: aree a carattere documentario di recupero ambientale;
- R3: aree da mantenere allo stato di fatto;
- R4: aree di completamento;
- R5: aree di nuovo impianto;
- R6: aree di progetto urbano.

#### S – Aree per servizi a livello locale (art.21 L.R.U.)

- S1: aree per servizi afferenti la residenza, per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
- S2: aree per servizi afferenti la residenza, per spazi pubblici a parco, gioco e sport;
- S3: aree per parcheggi pubblici;
- S4: aree per servizi afferenti la residenza, per spazi pubblici di interesse comune;
- S5: aree per servizi afferenti le attività produttive o terziarie;
- S6: attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie).

#### G – Aree per servizi ed impianti di interesse generale

#### I – Aree inedificabili

- I1: aree inedificabili ambientali, da salvaguardare per il pregio paesistico, naturalistico o di interesse storico monumentale;
- I2: aree inedificabili agricole, di rispetto alla viabilità, alle ferrovie, ai cimiteri, alle sponde dei fiumi e torrenti;

#### H – Aree per attività produttive agricole

#### P – Aree prevalentemente produttive

- P1: aree produttive artigianali e industriali esistenti;
- P2: aree produttive artigianali e industriali di completamento;
- P3: aree produttive artigianali e industriali di nuovo impianto.

#### V – Aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze (sistema viario)

#### F – Aree riservate alle ferrovie e ai servizi connessi

ART. 18 – NORME PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI  
A CARATTERE STORICO ARTISTICO DOCUMENTARIO  
(ASSIMILATA ALLA ZONA A D.M. 1444/68 ART.2)

R1

Rappresenta il nucleo dell'insediamento abitativo urbano e le annesse aree di pertinenza in cui si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale esistente.

Prescrizioni.

Le aree di insediamento edilizio urbano storico sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

A. Destinazioni d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:  
residenza di tipo generale (r)  
servizi per l'istruzione e di interesse comune (s1,s4)  
parcheggi pubblici (s3)  
attività direzionali, terziarie e commerciali (t1, t2, t3)  
attività di tipo artigianale di produzione piccolo locale e di servizio, compatibile con il contesto (p4)
- 2- Sono considerate compatibili:  
servizi per verde, gioco e sport (s2)  
servizi ed attività tecniche di interesse generale (g)
- 3- Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi di norma avranno carattere di:  
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica.  
Il tipo di intervento ammesso per ciascun edificio, o area, della zona è indicato nella tavola di P.R.G. n. 8.  
L'eventuale mancanza di indicazione di intervento su tale tavola limita gli interventi possibili alla ordinaria e straordinaria manutenzione e al restauro.
- 2- Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi in tutti gli edifici compresi nella delimitazione della zona.
- 2bis - Ai fini della tutela dell'assetto ambientale dell'area di centro storico si precisa che per gli edifici riportanti l'indicazione di "Ristrutturazione" non saranno ammessi interventi estesi alla demolizione e ricostruzione o sostituzione di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e che gli interventi di ristrutturazione urbanistica in centro storico saranno ammessi esclusivamente nell'unico ambito appositamente individuato sulla tav. 8 (1:1.000).
- 3- Gli interventi di ristrutturazione urbanistica saranno attuati tramite S.U.E. formati e approvati ai sensi dell'art.40 della L.R.U.; nuove costruzioni a seguito di

eventuali demolizioni sono condizionate alla preventiva formazione di Piani di Recupero, nel rispetto della normativa del presente articolo.

- 4- Gli edifici di cui è prevista la demolizione secondo le indicazioni delle tavole di P.R.G., fino alla attuazione della previsione, sono soggetti solo a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### C. Consistenza edilizia.

- 1- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G., ad esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica.
- 2- Ampliamenti di volumetrie ad uso abitativo in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi balconi, terrazzi, porticati, colonnati di rilevanza storico-architettonica, bassi fabbricati accessori), senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni.
- 3- Adeguamento, negli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi, alle altezze minime interne di piano e alzamento eventuale sopra la quota stradale del piano terreno, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito di adeguamenti abitativi; sono ammessi con concessione diretta per sopraelevazioni non superiori a cm.50; sono condizionati alla preventiva formazione di Piani di Recupero per sopraelevazioni fino a cm.120; sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e di orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico; sono parimenti escluse demolizioni di cornicioni e di cornici di finestre e qualunque alterazione di facciate ove queste sono indicate da mantenere sulla Tav. di P.R.G. n. 8.
- 4- Recupero ad uso abitativo o per impianti direzionali, terziari e artigianali di annessi rurali costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse da almeno tre lati, non occupati da attività produttive del settore primario, qualora riguardi l'ampliamento o la realizzazione di un solo alloggio o di una singola unità terziaria o artigianale; è condizionato alla preventiva formazione di un Piano di Recupero, nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto anche delle prescrizioni ambientali di cui al successivo punto D, qualora riguardi la realizzazione di più alloggi o unità terziarie o artigianali, o qualora implichi sensibili modificazioni nella organizzazione distributiva, negli accessi e nella sistemazione degli spazi liberi interni o qualora infine comporti abbattimenti parziali e relativa ricostruzione; tali abbattimenti non dovranno riguardare le parti da tutelare individuate sulle tavole di P.R.G.
- 5- Le esigenze supplementari relative alle aziende artigianali esistenti, regolarmente autorizzate, funzionanti e non nocive né moleste, per superficie di deposito, per sosta coperta o ricovero macchine o per necessità comunque richieste dalla attività svolta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di porticati e tettoie purchè siano rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a) il nuovo insediamento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà dell'azienda e agli edifici circostanti al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante chiusura di corti aperte, prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti;

- b) la superficie coperta computata su tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, purchè facenti parte del perimetro del Centro Storico, non dovrà essere superiore al 40% del totale.

#### D. Assetto tipologico.

- 1- assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari;
- 2- assetto tipologico di edifici per il commercio, attività direzionali, artigianato, che non comportino sostanziali trasformazioni dell'uso abitativo in atto;
- 3- assetti tipologico di edifici abitativi per ricettività alberghiera,
- 4- assetto tipologico di edifici per servizi pubblici di qualsiasi genere e di impianti tecnici;
- 5- assetto tipogico di edifici per il commercio;
- 6- per gli edifici che non presentano le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.;
- 7- negli interventi ammessi è fatto divieto di:
  - a) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene, stucchi, portali, ecc.);
  - b) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
  - c) sostituire o realizzare le coperture con materiali diversi dalla pietra, dai coppi o da tegole tipo cementegola di colore bruno scuro;
- 8- le chiusure a seguito degli interventi di cui al punto C2 potranno essere effettuate, quando ammesse, mediante vetrate interne o tamponamenti in muratura arretrati rispetto al filo di facciata, per lasciar chiaramente in vista il disegno di facciata originario;
- 9- le facciate dovranno essere eseguite con intonaci di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata; non sono ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture, ad eccezione delle zoccolature che potranno essere in pietra lavorata a massello; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche;
- 10- i tagli delle aperture dovranno avere uno sviluppo verticale di tipo tradizionale; le grandi aperture per garages, negozi, ecc. dovranno essere realizzate con archi, a tutto sesto o a sesto ribassato tradizionale tipo piemontese, qualora sia da ripristinare o da realizzare una continuità formale del luogo;
- 11- tutti i serramenti esterni, compresi quelli dei negozi, dei portoni, dei garages, ecc. dovranno essere in legno; l'oscuramento dovrà essere realizzato con persiane o ante scurenti esterne;
- 12- la struttura dei balconi esterni dovrà essere realizzata con tecniche e disegno simili a quelli preesistenti, avere un oggetto rapportato ad altri balconi di facciata o non superiore a cm.90;  
le ringhiere, salvo preesistenze storiche, dovranno essere realizzate in ferro lavorato, quadro tondo o piatto, con corrente e piattina, oppure in legno con forme tradizionali;
- 13- le coperture dovranno essere di tipo tradizionale e, ove non esistano i cornicioni, con sporgenze realizzate in travi lignee, passafuori lasciati a vista ed eventualmente rifinite sulla facciata superiore con tavole di legno;

- 14- i camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria dovranno essere in muratura con terminale a lastra di pietra inclinata;
- 15- l'utilizzo dei locali al piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che aperture verso spazi pubblici esterni sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; non è ammessa la costruzione di bassi fabbricati accessori;
- 16- gli eventuali interventi di ricostruzione di cui al punto B3 dovranno ripristinare i perimetri, le sagome gli allineamenti, le altezze secondo le prescrizioni del punto C3, le forme e le tipologie architettoniche preesistenti;
- 17- le nuove costruzioni per insediamenti artigianali esistenti, di cui al punto C5, dovranno essere eseguite con tecniche e materiali simili ai tradizionali, quali: murature portanti in mattoni faccia a vista o intonacati, struttura del tetto in legno; sono tassativamente esclusi strutture e elementi prefabbricati nelle varie parti della costruzione;
- 18- la riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenze degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di concessione; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi;
- 19- gli interventi ammessi dovranno prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini o orti con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, dovranno essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione;
- 20- le tinteggiature esterne dovranno rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e dovranno essere concordate con l'Amministrazione:  
eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle tavole di Piano, dovranno essere restaurate e/o ripristinate.

## Condizioni

La delimitazione dell'area R1, individuata dal P.R.G., coincide con il perimetro del Centro Storico ai sensi dell'art.24 della L.R.U. e ha efficacia di Zona di Recupero, ai fini e per gli effetti dell'art.27 e seguenti della Legge 457/78, e non coincide con la delimitazione del Centro Storico approvata ai sensi dell'art.81 della L.R.U..

All'interno di tale Zona di Recupero l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della Legge 457/78 e dell'art.41 bis della L.R.U., potrà procedere all'individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della Concessione è subordinato alla formazione di Piani di Recupero.

Sono comunque condizionati alla preventiva formazione di Piani di Recupero gli interventi come specificati nei punti B3, C3, C4 delle Prescrizioni

All'interno dei Piani di Recupero sono ammessi gli interventi previsti nella tavola n. 8 del presente P.R.G..

L'Amministrazione Comunale potrà altresì delimitare, ove non definito dal P.R.G., ai sensi degli artt.32 e 34 della L.R.U., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E..

Per gli immobili compresi negli ambiti di Piano di Recupero o di altri Strumenti Urbanistici Esecutivi, fino all'approvazione di tali Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art.36 della L.R.U.; sono comunque fatte salve le deroghe di cui all'art.33 e 91 quinquies della stessa L.R.U..

Per gli immobili, aree ed edifici non assoggettati a Piani di Recupero si richiamano le condizioni di cui al comma 8 dell'art. 41 bis della L.R.U..

Si richiamano altresì le procedure per l'approvazione dei Piani di Recupero di cui al 6° comma del citato art. 41 bis della L.R.U..

#### Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali dell'art.15 delle presenti Norme.

Per la viabilità urbana valgono gli allineamenti stradali in atto (vedasi punto G dell'art.38).

ART. 19 - NORME PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI  
A CARATTERE DOCUMENTARIO DI RECUPERO AMBIENTALE  
(ASSIMILATA ALLA ZONA A D.M. 1444/68 ART.2)

R2

Rappresenta l'insediamento urbano, con le relative aree di pertinenza, anticamente esterno al perimetro delle mura cittadine e a carattere abitativo-agricolo, di recente parziale manomissione, in cui si rendono necessari interventi di recupero aventi per finalità il mantenimento della trama viaria antica, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio esistente e la permanenza del tessuto sociale.

Prescrizioni.

Le aree di insediamento edilizio urbano a carattere documentario di recupero ambientale sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

A. Destinazioni d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:  
residenza di tipo generale (r)  
servizi per l'istruzione e di interesse comune (s1, s4)  
parcheggi pubblici (s3)  
attività direzionali e terziarie commerciali (t1, t2, t3)  
attività di tipo artigianale di produzione piccolo locale e di servizio, compatibile con il contesto (p4)
- 2- Sono considerate compatibili:  
servizi per verde, gioco e sport (s2)  
servizi ed attività tecniche di interesse generale (g)  
attività agricola zootecnica esistente (h1) non oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.
- 3- Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi di norma avranno carattere di:  
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia si richiama quanto previsto nel precedente art. 18 fatta salva la possibilità di applicazione di quanto in seguito eccezionalmente previsto alla lettera C, punto 6.

C. Consistenza edilizia.

- 1- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G., ad esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica.
- 2- Ampliamenti di volumetrie ad uso abitativo in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi balconi, terrazzi e bassi fabbricati accessori), senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni, in relazione agli interventi ammessi; ove non esistano tali spazi sono ammessi ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile

residenziale esistente con inserimenti ambientali omogenei evitando aggregazioni deturpanti; questi ultimi ampliamenti escludono gli interventi di cui ai successivi punti C3 e C4 e viceversa, inoltre sono concessi “una tantum”;

- 3- Adeguamento alle altezze minime interne di piano e alzamento eventuale sopra la quota stradale del piano terreno, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito di adeguamenti abitativi; sono ammessi con concessione diretta per sopraelevazioni non superiori a cm.50; sono condizionati alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi per sopraelevazioni fino a cm.120;  
sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e di orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico;
- 4- Recupero ad uso abitativo o per attività direzionale, terziaria e artigianale di annessi rurali o impianti produttivi non occupati, qualora riguardi l’ampliamento o la realizzazione di un solo alloggio o di una singola unità terziaria o artigianale; è condizionato alla preventiva formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo, nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali, qualora riguardi la realizzazione di alloggi o unità terziarie o artigianali, o qualora implichi sensibili modificazioni nell’assetto sociale ed economico, o qualora infine comporti abbattimenti parziali e relativa ricostruzione;
- 5- Le esigenze supplementari relative alle aziende artigianali ed agricole esistenti, regolarmente autorizzate, funzionanti e non nocive né moleste, per superficie di deposito, per sosta coperta o ricovero macchine o per necessità comunque richieste dalla attività svolta, possono essere soddisfatte mediante costruzione di porticati, tettoie e bassi fabbricati purchè siano rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a. il nuovo insediamento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l’area di proprietà dell’azienda e all’ambiente circostante al fine di uniformarlo all’impianto tipologico esistente mediante chiusura di corti aperte, prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizione di edifici simmetrici;
  - b. la superficie coperta computata su tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti di proprietà ricadenti nell’area R2 non dovrà essere superiore al 40% del totale.
- 6- Qualora il recupero funzionale dell’edificio non sia possibile a causa dell’eccessivo degrado dell’organismo, documentato e accertato, è consentita la demolizione e ricostruzione in loco dell’edificio o di sue parti sempre nel rispetto della conferma della consistenza edilizia e secondo le indicazioni di assetto tipologico di cui al successivo punto D.

#### D. Assetto tipologico.

- 1- assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari;
- 2 assetto tipologico di edifici per il commercio, attività direzionali, artigianato, che non comportino sostanziali trasformazioni dell’uso abitativo in atto;
- 3 edifici tipologicamente ordinati ad attività economiche del settore primario compatibili con il tessuto abitativo, non nocive e non moleste;
- 4 assetto tipologico di edifici abitativi per ricettività alberghiera;
- 5 assetto tipologico di edifici per servizi pubblici di qualsiasi genere e di impianti tecnici;

- 6- assetto tipologico di edifici per il commercio;
- 7- per gli edifici che non presentano le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.;
- 8- le facciate devono essere eseguite con intonaci di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata; non sono ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture, ad eccezione delle zoccolature che possono essere in pietra lavorata a massello; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche;
- 9- i tagli delle aperture dovranno avere uno sviluppo verticale di tipo tradizionale; le grandi aperture per garages, negozi, ecc. dovranno essere realizzate con archi, a tutto sesto o a sesto ribassato tradizionale tipo piemontese, qualora sia da ripristinare o da realizzare una continuità formale del luogo;
- 10- tutti i serramenti esterni, compresi quelli dei negozi, dei portoni, dei garages, ecc. dovranno essere preferibilmente in legno oppure in ferro o alluminio verniciati bronzo scuro; i portoncini di ingresso devono essere in legno;
- 11- la struttura dei balconi esterni dovrà essere realizzata con tecniche e disegno simili a quelli preesistenti, avere un aggetto rapportato ad altri balconi di facciata o non superiore a cm.90;  
le ringhiere, salvo preesistenze storiche, dovranno essere realizzate in ferro lavorato, quadro tondo o piatto, con corrente e piattina, oppure in legno con forme tradizionali;
- 12- le coperture dovranno essere di tipo tradizionale e, ove non esistano i cornicioni, con sporgenze realizzate in travi lignee, passafuori lasciati a vista ed eventualmente rifinite sulla facciata superiore con tavole di legno; il manto di copertura deve essere in pietra, in coppi o in tegole tipo cementegola di colore bruno scuro;
- 13- i camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria dovranno essere in muratura con terminale a lastra di pietra inclinata;
- 14- l'utilizzo dei locali al piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che aperture verso spazi pubblici esterni sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; non è ammessa la costruzione di bassi fabbricati accessori se non quelli di cui al punto C5;
- 15- le nuove costruzioni per insediamenti artigianali esistenti, di cui al punto C5, dovranno essere eseguite con tecniche e materiali simili ai tradizionali, quali: murature portanti in mattoni faccia a vista o intonacati, struttura del tetto in legno; sono tassativamente esclusi strutture e elementi prefabbricati nelle varie parti della costruzione;
- 16- la riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenze degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di concessione; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi;

- 17- gli interventi ammessi dovranno prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini o orti con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare devono essere concordate con l'Amministrazione;
- 18- le tinteggiature esterne devono rispettare i colori tradizionali e devono essere concordate con l'Amministrazione; devono essere altresì tutelate eventuali decorazioni preesistenti.

#### Condizioni

L'Amministrazione Comunale, ove non indicato dal Piano, in sede di Programma di Attuazione o con specifiche deliberazioni consiliari, ai sensi degli artt.32 e 34 della L.R.U., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E..

Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono comunque subordinati alla formazione di S.U.E. gli interventi di cui ai punti C3 e C4 delle Prescrizioni

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art.36 della L.R.U.; sono comunque fatte salve le deroghe di cui agli artt.33 e 91 quinquies della stessa L.R.U..

#### Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali dell'art.15 delle presenti Norme.

Per la viabilità urbana valgono gli allineamenti stradali in atto (vedasi punto G dell'art.38 delle presenti Norme).

ART. 20 - NORME PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI  
DI RECENTE EDIFICAZIONE  
(ASSIMILATA ALLA ZONA B D.M. 1444/68 ART.2)

R3

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato e urbanizzato totalmente o parzialmente, la cui edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione del tessuto edificato in cui ricadono.

I lotti liberi interclusi sono di difficile edificazione in quanto o perché troppo piccoli o perché la volumetria edilizia edificabile è già stata utilizzata totalmente o parzialmente per l'edificazione passata.

Prescrizioni.

Le aree di insediamento edilizio urbano di recente edificazione, sono confermate agli usi abitativi e complementari in atto.

A. Destinazioni d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:  
residenza di tipo generale (r)  
servizi pubblici (s1, s2, s3, s4)  
attività direzionali, commerciali, ricettive, ricreative (t1, t2, t3)  
servizi ed attività di interesse generale (g);
- 2- Sono considerate compatibili:  
attività artigianale di produzione piccolo-locale e di servizio (p4) non nocive, rumorose o moleste;
- 3- Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli ammessi, nei limiti degli specifici piani di settore per quelle non residenziali.

B. Tipologia di intervento.

- 1 Gli interventi avranno di norma carattere di:  
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione, e nuova costruzione;
- 2 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi purchè subordinati alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

C. Consistenza edilizia.

- 1- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G. per edifici con volumetrie superiori all'indice dell'area;
- 2- Nuova edificazione con i seguenti indici:
  - a- densità fondiaria 0,50 mc./mq.;
  - b- rapporto di copertura 50%;
  - c- numero piani fuori terra: 3;
  - d- altezza massima edificazione fuori terra m.10,50;
  - e- distanze tra fabbricati: in aderenza o a m. 10,00 tra fronti finestrate;
  - f- distanze dai confini del lotto non inferiore a m. 5,00 ove non in aderenza.
- 3- le nuove costruzioni a seguito di demolizioni possono riconfermare le volumetrie residenziali preesistenti, anche se eccedono gli indici di cui al punto C2;

- 4- negli edifici esistenti anche se presentano volumetrie superiori all'indice dell'area sono ammesse ristrutturazioni edilizie con il recupero di tutti i volumi e tutte le superfici utili di calpestio, esistenti, e dei sottotetti che abbiano le caratteristiche di abitabilità;
- 5- negli interventi di ristrutturazione sono ammessi modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale esistente, senza variazione del numero degli alloggi; tali interventi escludono quelli di cui al precedente punto 4 e sono concedibili "una tantum";
- 6- interventi su edifici esistenti volti ad adeguarli sotto il profilo impiantistico, con sopraelevazioni per formazione di volumi tecnici, come definito dall'art. 38 delle presenti Norme;
- 7- interventi del Comune e/o di altri Enti pubblici per la realizzazione di servizi di interesse generale o per l'adeguamento di quelli esistenti, con indici di densità fondiaria anche superiori a quelli del punto C2;
- 8- per le aziende artigianali che risultino esistenti e siano regolarmente autorizzate, non nocive e non moleste, sono consentiti aumenti di superficie coperta per adeguamento delle attrezzature e degli impianti produttivi, purchè non superino il 50% dell'area di pertinenza;
- 9- costruzione di bassi fabbricati adibiti a garages entro i limiti del rapporto di copertura;
- 10- per ampliamenti relativi ad attività ricettive-alberghiere esistenti sono consentite deroghe agli indici di cui al punto 2 in conformità e secondo le modalità prescritte dalla Legge n.739 del 2.6.1939.

#### D. Assetto tipologico

- 1- assetto tipologico di edifici abitativi mono o plurifamiliari;
- 2- assetto tipologico di edifici per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive, ristorante, mense, bar;
- 3- assetto tipologico di edifici per il commercio;
- 4- assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici di qualsiasi genere;
- 5- aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi produttivi ammessi, agli usi sociali e per il tempo libero.

#### Condizioni

L'Amministrazione Comunale, in sede di Programma di Attuazione o con specifiche deliberazioni consiliari, ai sensi degli artt.32 e 34 della L.R.U., ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E..

Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono comunque subordinati alla formazione di S.U.E. gli interventi di cui al punto B2 delle Prescrizioni

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art.36 della L.R.U.; trattandosi di area di completamento dotata di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente valgono le deroghe di cui agli artt.33 e 91 quinquies della stessa L.R.U..

## Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali dell'art.15 delle presenti Norme.

Per gli allineamenti stradali vedasi punto G dell'art. 38 delle presenti Norme.

Per le aree R3 interessate dalla fascia di rispetto dei pozzi dell'acquedotto pubblico di San Rocco si richiamano le prescrizioni previste nell'art. 22 per le vicine aree R5.

ART. 21 - NORME PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI  
DI COMPLETAMENTO  
(ASSIMILATA ALLA ZONA B D.M. 1444/68 ART.2)

R4

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano, nelle aree non edificate, o edificate in parte da riqualificare, intercluse nel centro abitato, in cui si localizzano gli interventi di completamento, con nuova costruzione, che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione del tessuto edificato in cui ricadono.

Prescrizioni.

Le aree di insediamento edilizio urbano di completamento sono confermate alla destinazione abitativa in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale, con nuove costruzioni.

In particolare, secondo quanto indicato nella tavola n.3 di P.R.G., le aree residenziali di completamento si distinguono in:

R4a : parte del Concentrico e San Rocco, attuata con concessione diretta;

R4b : Concentrico, San Chiaffredo centro, attuata con S.U.E.;

R4c : Concentrico periferia, San Chiaffredo periferia e Frazioni, attuata con concessione diretta e S.U.E.;

**R4c1 : Castelletto, attuata mediante P.C.C.;**

R4rc : Area da riqualificare ai margini del parco del Roccolo, attuata con concessione diretta;

A. Destinazioni d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:  
residenza di tipo generale (r)  
attività direzionali, commerciali, ricettive, ricreative (t1, t2, t3);  
servizi pubblici (s)
- 2- Sono considerate compatibili:  
attività di interesse generale (g);  
attività artigianale di produzione piccolo-locale e di servizio (p4), compatibile con il contesto e non nocive, rumorose o moleste;
- 3- Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli ammessi, nei limiti degli specifici piani di settore per quelle non residenziali.

B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi avranno di norma carattere di:  
nuova costruzione, demolizione;
- 2- ristrutturazione urbanistica per le aree edificate in parte, condizionata alla formazione preventiva di S.U.E..

C. Consistenza edilizia.

- 1- Nuova edificazione con i seguenti indici:  
- densità fondiaria:

R4a : 1,00 mc./mq.

R4b : 1,50 mc./mq.

R4c : 0,50 mc./mq. \*

**R4c1 : 0,471 mc./mq.**

R4rc . 0,20 mc/mq.

- rapporto di copertura 40%;

- rapporto di copertura per l'area R4rc 15%.

- numero piani fuori terra:

R4a : 2

R4b : 3

R4c : 2

**R4c1 : 2**

R4rc : 2.

a- altezza massima edificazione fuori terra:

R4a : m. 7,50

R4b : m. 10,50

R4c : m. 7,50

**R4c1 : m. 7,50**

R4rc : m. 7,50.

- distanze tra fabbricati: in aderenza o a m. 10,00 tra fronti finestrate (vedasi punto C art. 38);

- distanze dai confini della zona non inferiore a m. 5,00; ove non in aderenza.

**\* Sul mappale identificato a catasto al foglio 57 mapp. 2.143 in Via Pes di Villamarina è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva pari a mc. 50 rispetto a quanto desumibile dall'applicazione dell'indice.**

- 2- Costruzione di bassi fabbricati adibiti a garages entro i limiti del rapporto di copertura.

#### D. Assetto tipologico

- 1- assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari o plurifamiliari;
- 2- assetto tipologico di edifici per il commercio, per attività direzionali e ricettive;
- 3- assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici di qualsiasi genere;
- 4- assetto tipologico di edifici per usi sociali e culturali;
- 5- assetto tipologico di edifici per il commercio;
- 6- aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi produttivi ammessi, agli usi sociali e per il tempo libero;
- 7- gli interventi in area R4b, prospicienti la piazza prevista dal P.R.G., devono prevedere il piano terreno porticato con destinazione commerciale, direzionale o ricettiva;
- 8- gli interventi subordinati alla preventiva formazione di S.U.E., devono tendere alla realizzazione di un luogo urbano, ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

#### Condizioni

Gli ambiti degli interventi di cui al presente articolo, individuati nelle tavole di Piano nella Frazione di San Chiaffredo come area R4b, sono subordinati alla formazione di Piani Esecutivi Convenzionati ai sensi dell'art. 44 della L.R.U., estesi agli interi ambiti e realizzati anche per comparti.

I limiti degli S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G., e in particolare:

R4b San Chiaffredo: sono previsti mq. 1.390 di verde gioco e sport (S2) e mq. 1.067 di parcheggi (S3);

A questo proposito la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità ed i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate a servizi pubblici e ricadenti nei suddetti ambiti.

Per gli immobili compresi in tali ambiti di S.U.E., fino all'approvazione degli stessi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o demolizione.

L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., in sede di Programma di Attuazione o con specifiche deliberazioni consiliari, ai sensi degli artt.32 e 34 della L.R.U., ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art.36 della L.R.U.; trattandosi di area di completamento dotata di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente, per le Concessioni dirette valgono le deroghe di cui agli artt.33 e 91 quinquies della stessa L.R.U..

Gli intereventi ammessi devono assicurare la dotazione di parcheggi privati e di verde privato secondo i punti E e F dell'art.38 delle presenti Norme,

## Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali dell'art.15 delle presenti Norme.

Per gli allineamenti stradali vedasi punto G dell'art. 38 delle presenti Norme.

Nelle aree di completamento dovrà essere assicurata una sistemazione a verde privato pari almeno al 30% della superficie fondiaria con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni 50 mq. di verde.

Per l'area R4rc tenuto conto della sua particolare collocazione ed ai fini del conseguimento di interventi edilizi di qualità il progetto dovrà prevedere l'impiego di tipologie e materiali coerenti con la tradizione costruttiva locale ed in particolare: murature rifinite ad intonaco o in pietra locale; coperture con falde a pendenze tradizionali, manti in coppi o tegole in laterizio e struttura, almeno per la parte sporgente in legno; serramenti a taglio tradizionale realizzati in legno.

Per l'area R4a interessata dalla fascia di rispetto dei pozzi dell'acquedotto pubblico di San Rocco si richiamano le prescrizioni previste nell'articolo 22 per le vicine aree R5.

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano marginale al centro abitato, non edificato, in cui si localizzano gli interventi di nuova costruzione.

Prescrizioni.

Le aree di insediamento edilizio urbano di nuovo impianto sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare il fabbisogno residenziale pregresso ed emergente nel periodo di previsione del Piano.

In particolare, secondo quanto indicato nelle tavole in scala 1:5.000 del P.R.G., le aree residenziali di nuovo impianto si distinguono in:

R5a: Concentrico periferia lato Dronero, da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato;

R5a1a – R5a1b : Permesso di Costruire Convenzionato;

R5b - ~~R5b2~~ : Concentrico periferia lato Saluzzo, San Rocco e San Chiaffredo **Castelletto** da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato;

R5br : Concentrico da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato;

R5c : Concentrico, da attuare con Piano per l'Edilizia Economico Popolare;

R5c1 : Concentrico; da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato;

R5d1 : San Rocco, da attuare con Piano per l'Edilizia Economico Popolare;

R5d2 : San Rocco, da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato da elaborare unitamente al P.E.E.P. dell'area R5d1 per quanto riguarda il disegno urbanistico;

R5d3 : Periferia strada per Dronero, da attuare con Piano per l'Edilizia Economico Popolare;

R5e : Borgata Bealotto (S. Barnaba), da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato;

R5f - R5f1 – R5f2 - R5f3 - R5f1 – R5g – R5g1 – R5g2 - R5h : San rocco, da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato;

R5i : Concentrico periferia lato Dronero, da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato;

R5l – R5m – R5mc -R5n – R5o - R5o1 – R5o2 - R5o3 – R5o4 – R5o5 – R5o7 – R5o8  
Concentrico lato collina, da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato;

R5p : Concentrico lato San Quintino, da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato;

R5q – R5r - R5r1 – R5r2 – R5r3: San Chiaffredo e San Giuseppe, da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato.

A. Destinazioni d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:  
residenza di tipo generale (r)  
attività direzionali, commerciali, ricettive, ricreative (t1, t2, t3);  
servizi pubblici (s)
- 2- Sono considerate compatibili:  
attività di interesse generale (g);  
attività artigianale di produzione piccolo-locale e di servizio (p4), compatibile con il contesto e non nocive, rumorose o moleste;
- 3- Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi, nei limiti degli specifici piani di settore per quelle non residenziali.

B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi avranno di norma carattere di:  
nuova costruzione, condizionata alla formazione preventiva di S.U.E..

C. Consistenza edilizia.

- 1- Nuova edificazione con i seguenti indici:

a- densità fondiaria:

R5a: 1,00 mc./mq.

R5a1a – R5a1b : 0,50 mc./mq.

R5b – R5b2 : 0,50 mc./mq.

R5c : 2,00 mc./mq.

R5d : 1,00 mc./mq.

Per le altre aree: densità territoriale

R5br : ..... 0,8 mc./mq.

R5c1 : ..... 0,76041 mc./mq

R5d3 : ..... 0,7 mc./mq.

R5e : ..... 0,32 mc./mq.

R5f : ..... 0,62 mc./mq.

R5f3 ..... 0,40 mc./mq.

R5fl ..... 0,37 mc./mq.

R5g : ..... 0,37 mc./mq.

R5g1 ..... 0,37 mc./mq.

R5g2 ..... 0,37 mc./mq.

R5h : ..... 0,27 mc./mq.

R5i : ..... 0,40 mc./mq.

R5l : ..... 0,53 mc./mq.

R5m : ..... 0,65 mc./mq.

R5mc ..... 0,25 mc./mq.

R5n : ..... 0,80 mc./mq.

R5o : ..... 0,54 mc./mq.

R5o1 : ..... 0,50 mc./mq.

R5o2 : ..... 0,50 mc./mq.

R5o3 : ..... 0,50 mc./mq.

R5o4 : ..... 0,50 mc./mq.

R5o5 : ..... 0,50 mc./mq.

R5o7 : ..... 0,6736 mc./mq.

R5o8 : ..... 0,80 mc./mq.

R5p : ..... 0,36 mc./mq. \*

R5q : ..... 0,85 mc./mq.

R5r : ..... 0,33 mc./mq.

R5r1 : ..... 0,33 mc./mq.

R5r2 : ..... 0,33 mc./mq. \*\*

R5r3 : ..... 0,33 mc./mq.

**\* Sul mappale identificato a catasto al foglio 57 mapp. 771 in Via Marchesi di Busca è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva pari a mc. 120 rispetto a quanto desumibile dall'applicazione dell'indice.**

**\*\*Sul mappale identificato a catasto al foglio 27 mapp. 370 in Via del Bosco è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva pari a mc. 50 rispetto a quanto desumibile dall'applicazione dell'indice.**

b- rapporto di copertura fondiario 40%;

c- numero piani fuori terra: e altezza massima:

	n. piani	h. max. mt.
R5a :	2	7,50
R5a1a :	2	7,50
R5a1b :	2	7,50
R5b :	2	7,50
R5b2 :	2	7,50
R5br :	3	10,50
R5c :	3	10,50
R5c1 :	3	9,00
R5d :	4	13,00
R5d3 :	2	7,50
R5e :	2	7,50
R5f :	2	7,50
R5f3 :	2	7,50
R5fl :	2	7,50
R5g :	2	7,50
R5g1 :	2	7,50
R5g2 :	2	7,50
R5h :	2	7,50
R5i :	2	7,50
R5l :	2	7,50
R5m :	3	10,50
R5mc :	2	7,50
R5n1 :	3	10,50
R5n2 :	3	10,50
R5o :	3	10,50
R5o1 :	2	7,50
R5o2 :	2	7,50
R5o3 :	2	7,50
R5o4 :	2	7,50
R5o5 :	2	7,50
R5o7 :	2	7,50
R5o8 :	3	10,50
R5p :	2	7,50
R5q :	3	10,50
R5r :	2	7,50
R5r1 :	2	7,50
R5r2 :	2	7,50
R5r3 :	2	7,50

- d- distanza tra fabbricati: in aderenza o confrontanze tra fronti opposte con minimo di m.10,00 tra pareti finestrate (vedasi punto C art. 38);
  - e- distanze dai confini della zona non inferiore a m.5,00 o ½ ribaltamento del fabbricato più alto se maggiore;
- 2- costruzione di bassi fabbricati adibiti a garages entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza.

#### D. Assetto tipologico

- 1- assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari;
- 2- assetto tipologico di edifici abitativi plurifamiliari;
- 3- assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici;
- 4- assetto tipologico di edifici per usi sociali e culturali;
- 5- assetto tipologico di edifici per il commercio, attività direzionali e attrezzature ricettive;
- 6- assetto tipologico di edifici per il commercio;
- 7- aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi produttivi ammessi, agli usi sociali e per il tempo libero;
- 8- nelle aree prospicienti il previsto viale alberato gli edifici dovranno necessariamente presentare la facciata e l'accesso principale direttamente da questo; il viale dovrà essere realizzato come da schema allegato in calce al presente articolo;
- 9- nell'area R5q di San Chiaffredo dovranno essere previsti edifici a tre piani con portici e unità abitative al piano terreno ed una sistemazione viaria e del verde come da schema allegato in calce al presente articolo

#### Condizioni

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di:

- Piani Esecutivi Convenzionati ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R.U. per le aree R5a, R5b, R5b2, R5br, R5c1, R5d1, R5e, R5f, R5f3, R5fl, R5g, R5g1, R5g2, R5h, R5i, R5l, R5m, R5mc, R5n, R5o, R5o1, R5o2, R5o3, R5o4, R5o5, R5o7, R5o8, R5p, R5q, R5r, R5r1, R5r2, R5r3 estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G; per l'area R5br anche nell'osservanza dell'art. 53;
- Piani per l'Edilizia Economico Popolare ai sensi degli artt. 40 e 41 della L.R.U. per le aree R5c, R5d1, R5d3, estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti.
- Permessi di Costruire Convenzionati per le aree R5a1a, R5a1b.

I limiti degli Strumenti Urbanistici Esecutivi e dei P.C.C. comprendono anche le aree destinate alla viabilità e ai servizi previste dal P.R.G. e in particolare:

- R5a Concentrico: sono previsti mq. 1.600 di verde gioco e sport (S2) e mq. 900 di parcheggi (S3);
- R5a1a: sono previsti mq. 455 di verde gioco e sport (S2);
- R5a1b: sono previsti mq. 411 di verde gioco e sport (S2) oltre all'obbligo di dismettere la quota di area S2 fronte Via Fraternità Umana posta a tergo dell'attigua are R3;

- R5b Concentrico: sono previsti mq. 2.850 di verde gioco e sport (S2) e mq. 640 di parcheggi (S3);  
San Chiaffredo: sono previsti mq. 3.200 di parcheggi (S3);  
San Rocco: sono previsti mq. 4.600 di verde gioco e sport (S2) e mq. 1.400 di parcheggi (S3);  
R5b2: sono previsti mq. 2.679 di verde gioco e sport (S2);  
R5br: sono previsti mq. 2.816 di verde gioco e sport (S2) e mq. 718 di parcheggio (S3);  
R5c1: sono previsti mq. 605 di verde gioco e sport (S2) con monetizzazione di mq. 156, e mq. 1601 di parcheggio (S3), viabilità mq 1132;
- R5e: sono previsti mq. 3.260 di verde gioco e sport (S2);
- R5f: sono previsti mq. 600 di verde gioco e sport (S2);
- R5f3: sono previsti mq. 716 di parcheggio (S3) e mq. 924 di verde gioco e sport (S2);
- R5fl: sono previsti mq. 4.700 di verde gioco e sport (S2), mq. 1.000 di parcheggi (S3) oltre alla monetizzazione di una superficie a servizi di mq. 1.000. In Sede di concessione si dovranno dettare, oltre alle modalità di realizzazione/arredo delle aree a servizi, le tempistiche (minimo 30 anni) e le operazioni di manutenzione delle aree pubbliche.
- R5g: sono previsti mq. 406 di verde gioco e sport (S2);  
R5g1: sono previsti mq. 963 di verde gioco e sport (S2), mq. 3.864 di parcheggio (S3) e mq. 8.148 di servizi di interesse generale (S4);  
R5g2: sono previsti mq. 7.662.839 di verde gioco e sport (S2), mq. 1.098.407 di parcheggio (S3) e mq. 4.6781.733 di servizi di interesse generale (S4);
- R5h: sono previsti mq. 6.570 di verde gioco e sport (S2) e mq. 160 di parcheggi (S3);
- R5i: sono previsti mq. 180 di verde gioco e sport (S2) e mq. 2.040 di parcheggi (S3);
- R5l: sono previsti mq. 2.554 di verde gioco e sport (S2); la localizzazione dell'area ad est della viabilità pedecollinare è vincolante;
- R5m: sono previsti mq. 220 di verde gioco e sport (S2) e mq. 420 di parcheggi (S3);  
R5mc: sono previsti mq. 417 di verde gioco e sport (S2), mq. 1.300 di parcheggio (S3); la localizzazione cartografica deve intendersi vincolante;
- R5n1 e R5n2: sono previsti mq. 2.214 di verde gioco e sport (S2) e mq. 5.650 di parcheggi (S3);
- R5o: sono previsti mq. 830 di verde gioco e sport (S2) e mq. 2.300 di parcheggi (S3);
- R5o1: sono previsti mq. 8.454 di verde gioco e sport (S2) e mq. 558 di parcheggi (S3);
- R5o2: sono previsti mq. 7.887 di verde gioco e sport (S2);
- R5o3: sono previsti mq. 1.457 di verde gioco e sport (S2);
- R5o4: sono previsti mq. 3.852 di verde gioco e sport (S2);
- R5o5: sono previsti mq. 2.187 di verde gioco e sport (S2);
- R5o7: sono previsti mq. 1.0701.249 di parcheggi/verde (S3); oltre alla dismissione della superficie a servizi è altresì prevista la completa sistemazione/ urbanizzazione dell'area a servizi S3 contigua al lotto edificabile.
- R5o8: sono previsti mq. 976 di verde gioco e sport (S2);
- R5p: sono previsti mq. 1.315 di verde gioco e sport (S2) e mq. 240 di parcheggi (S3);
- R5q: sono previsti mq. 2.290 di verde gioco e sport (S2) e mq. 3.070 di parcheggi (S3);
- R5r: sono previsti mq. 1078 di verde gioco e sport (S2) e mq. 787 di parcheggi (S3);
- R5r1: sono previsti mq. 373 di verde gioco e sport (S2)
- R5r3: sono previsti mq. 1.491 di parcheggi (S3);

In sede di stesura dello S.U.E. e dei P.C.C. le aree a servizi, come pure la viabilità veicolare e pedonale, non potranno subire variazioni nella loro ubicazione cartografica, nella forma e nella loro quantità, se non in aumento; saranno unicamente consentite modifiche, sempre nel pubblico interesse, per adeguamenti a situazioni contingenti. Tali modifiche dovranno essere espressamente richieste dall'Amministrazione Comunale.

A questo proposito la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate a servizi e alla viabilità ricadenti nei suddetti ambiti.

L'elaborazione del P.E.C. sull'area R5d2 per mc. 2.700 dovrà integrarsi nel disegno urbanistico del P.E.E.P. dell'area R5d1.

Per gli immobili compresi nell'area R5d1, fino all'approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'attuazione degli interventi nell'area R5g è subordinata alla preventiva Autorizzazione Regionale in quanto una porzione della stessa ricade nell'ambito di vincolo determinato dalla presenza di un pozzo di captazione dell'acquedotto.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è altresì subordinata ai disposti dell'art.36 della L.R.U.; sono comunque fatte salve le deroghe di cui agli artt.33 e 91 quinquies della stessa L.R.U..

Gli interventi ammessi devono inoltre assicurare la dotazione di parcheggi privati e di verde privato secondo i punti E ed F dell'art.38 delle presenti Norme.

Gli S.U.E. delle aree R5l, R5m, R5n, R5o, R5o1, R5o2, R5o3, R5o4, R5o5, e R5p dovranno tenere in particolare conto, seguendo le indicazioni fornite dall'Amministrazione e dalle Norme del P.A.I., della sistemazione della rete dei rii e dei canali di raccolta delle acque provenienti dalla retrostante collina.

Per l'area R5b di frazione S. Chiaffredo si stabilisce che in fregio all'area a parcheggio – sia sul fronte strada che sul lato esposto a nord – dovrà essere realizzata una quinta arborea e arbustiva atta a ridurre l'impatto scenico-percettivo dei nuovi interventi e a migliorarne la connessione visiva con la aree agricole limitrofe.

## Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali dell'art.15 delle presenti Norme.

Per gli allineamenti stradali vedasi punto G dell'art. 38 delle presenti Norme

Nelle aree di nuovo impianto dovrà essere assicurata una sistemazione a verde privato pari almeno al 30% della superficie fondiaria con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni 50 mq. di verde.

In sede di progetto dovrà inoltre essere posta la massima attenzione al fine di conservare piena funzionalità della rete idrografica superficiale.

Per l'area R5mc si richiama quanto previsto nell'art. 21 precedente relativamente all'area R4rc.

Per l'area R5d3 l'altezza prevista dovrà essere riferita al piano di campagna esistente; gli accessi veicolari dovranno avvenire esclusivamente da via Chiapera; l'attuazione dell'area dovrà infine garantire la conservazione e la tutela del pilone votivo esistente all'innesto di via Chiapera.

Per l'area R5br in sede di S.U.E. dovranno essere evidenziati e rispettati i vincoli derivanti dalle infrastrutture presenti (cimitero, elettrodotto, canale, ferrovia) che possono interferire con l'area.

Nell'area R5r2 in sede di P.E.C. dovrà essere individuato con area propria il pilone votivo esistente ed essere oggetto di salvaguardia.

R5g1, R5g: l'attuazione delle aree in questione è subordinata al rispetto di quanto enunciato con D. D. n. 218 del 16/05/2017 della "Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio – Settore Tutela delle Acque" in merito alla definizione dell'area di salvaguardia del campo-pozzi ubicato in Località San Rocco, costituito da due pozzi (denominati Pozzo Vecchio CN-P-10231 e Pozzo Nuovo CN-P-10232) gestiti dall'Azienda Cuneese Dell'Acqua: "[...] *Nell'area di salvaguardia (fascia di rispetto ristretta e allargata) si applicano i vincoli e le limitazioni d'uso definiti dagli articoli 4 e 6 del Regolamento regionale 11 dicembre 2006, n. 15/R recante "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano", relativi rispettivamente alle zone di tutela assoluta ed alla zona di rispetto, ristretta ed allargata. Nella zona di rispetto ristretta è obbligatorio, per le colture erbacee annuali, mantenere costante la copertura del suolo mediante una coltura intercalare o una cover-crop. Per quanto concerne invece le attività agricole interessanti l'area di salvaguardia, tenendo conto che le particelle catastali ricadono in Classe 2, la gestione dei fertilizzanti nelle zone di rispetto, ristretta ed allargata, dovrà essere condotta mediante un accurato bilanciamento in funzione soprattutto delle caratteristiche del suolo e delle asportazioni prevedibili, con un apporto di azoto ammesso entro il limite di 170 lg annui per ettaro. Nella zona di rispetto allargata l'eventuale impiego di concimi chimici, fertilizzanti potrà essere effettuato in conformità alle disposizioni di legge e, in particolare, sulla base dello specifico Piano di utilizzazione dei fertilizzanti e dei prodotti fitosanitari che coloro che detengono i titoli d'uso di tali particelle dovranno redigere in conformità alle indicazioni di cui alla Proposta di Piano allegata alla richiesta di definizione dell'area di salvaguardia e presentare, sotto forma di comunicazione, alla Provincia di Cuneo ai sensi dell'art. 6, comma 7 del Regolamento regionale 15/R/2006. Per quanto riguarda la concimazione azotata occorrerà bilanciare gli apporti in relazione alla natura dei terreni e ai prevedibili asporti delle colture sempre comunque non superando il limite di 170 kg/ha. In relazione alla dotazione in "Fosforo assimilabile" i terreni in argomento risultano "Ricchi" e, pertanto, le dotazioni fosfatiche devono essere sospese; in relazione al contenuto di "Potassio scambiabile" i terreni risultano, invece, "Mediamente dotati" consentendo, quindi, delle concimazioni di "mantenimento" in cui ai prevedibili asporti delle colture dovranno corrispondere analoghi apporti. I trattamenti fitosanitari e di diserbo dovranno essere effettuati con i prodotti ammessi dal Regolamento CEE n. 834/2007 e dal Regolamento CEE n. 889/2008, ovvero i trattamenti conformi alle norme tecniche regionali vigenti in materia di produzione colturale integrata. Nell'areale interessato è sempre vietata l'utilizzazione di geodisinfectanti ai sensi del decreto legislativo 174/2000 che attua la Direttiva 98/8/CE. Nelle aree urbanizzate, negli spazi di*

*“verde privato” è vietato l’impiego di mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione, analogo divieto è esteso anche alle aree a particolare destinazione funzionale, quali le zone di rispetto degli elettrodotti e dei gasdotti. Il gestore del Servizio Idrico Integrato per il territorio comunale di Busca (CN) –A.C.D.A. S.p.A. – come definito all’articolo 2, comma 1, lettera l) del Regolamento regionale 15/R del 2006, è altresì tenuto agli adempimenti di cui all’articolo 7, commi 3 e 4 del citato Regolamento regionale 15/R/2006, nonché a garantire la sistemazione e manutenzione della zona di tutela assoluta di entrambi i pozzi, così come previsto dall’articolo 4 del Regolamento regionale 15/R del 2006, che dovrà essere completamente dedicata alla gestione della risorsa e, se possibile, impermeabilizzata, dotata di idonee canalizzazioni per l’allontanamento delle acque meteoriche e recintata al fine di garantire l’integrità e l’efficienza delle relative opere; l’accesso in tali zone dovrà essere consentito unicamente al personale autorizzato dall’ente gestore ed alle autorità di controllo.[...]”.*

I S.U.E. delle aree R5o, R5o1, R5o2, R5o3, R5o4, R5o5, Gc dovranno essere preceduti da un progetto di coordinamento costituente una proposta progettuale generale, non avente valore di piano attuativo, predisposto dall’Amministrazione comunale, finalizzato a fornire precise indicazioni in ordine agli aspetti sottoelencati. Tale progetto potrà essere predisposto anche per raggruppamenti omogenei di aree e ad avvenuta approvazione da parte del Consiglio diventa cogente nei confronti della successiva elaborazione dei S.U.E.

Il progetto di coordinamento dovrà definire:

- le modalità di salvaguardia e valorizzazione della rete idrografica presente e della esistente vegetazione ripariale di pregio che dovranno costituire parte integrante del progetto di trasformazione urbanistica delle aree quali elementi di valenza ecologica, ambientale e paesaggistica;
- la individuazione delle fasce di rispetto atte a garantire le condizioni di sicurezza idraulica delle zone insediate e le modalità delle loro sistemazioni privilegiandone per quanto possibile la fruibilità pubblica mediante forme di accessibilità pedonale e ciclabile;
- la definizione della rete della mobilità veicolare, ciclabile e pedonale, delle relative opere di arredo e delle tipologie previste per la delimitazione degli spazi privati;
- l’organizzazione generale delle aree pubbliche raggruppando le aree a verde al fine di ottimizzarne la funzionalità ed i costi di gestione;
- ogni altro eventuale elemento necessario per garantire coordinamento e unitarietà degli interventi previsti nonché la loro migliore integrazione nel contesto ambientale esistente.

Per i S.U.E. delle aree R5g e R5g1 l’A.C. potrà predisporre un progetto di coordinamento come sopra.

Per l’attuazione dell’area R5f3 dovrà essere garantita la compatibilità della destinazione residenziale con le attività produttive della contigua area P1a.

Per la zona R5o7 si impone che gli ampliamenti/completamenti assentiti mediante lo sfruttamento dell’incremento di volume attribuito in sede di Variante Parziale n. 12 (mc. 600), mantengano quale filo di edificazione del lato sud, prospiciente l’area a servizi (piazza), quello previsto dal P.E.C. vigente all’adozione della Variante urbanistica richiamata **indicato cartograficamente sulle tavole di P.R.G. introdotto dalla Variante Parziale n.13.**

Per le aree di nuovo impianto residenziale interessate dalla presenza di elettrodotti ad alta tensione (es. aree: R5br, R5o1, R5o8, R5r1, etc) ed in particolare per l'area R5g2 e connesse aree S2 ed S4, attraversate da nord a sud da una doppia linea di elettrodotti, si richiama quanto stabilito dall'art. 15 delle presenti norme”.

Per l'area R5o7, R5fl oggetto di variante valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
  - ogni intervento edilizio di nuova costruzione ad uso residenziale dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 10 mc. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza degli edifici, per l'impianto antincendio, sanitari e per usi compatibili, etc...;
  - si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto (art.146 del D.Lgs 152/2006 e art.42, c.6 del P.T.A.);
  - tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;
  - si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;
  - i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.
- Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo
  - il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato “proteggi prato” nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;
  - la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).

- Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

- dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
- per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 18/12/2012, n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 e la documentazione scaricabile dal link:  
[http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche Invasive.htm](http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche%20Invasive.htm);
- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;

- Rifiuti

- in merito ai rifiuti urbani ed assimilabili dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR n. 32-13426 del 1.03.2010 concernente i "Criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani", la quale prescrive che le Amministrazioni Comunali, negli strumenti di pianificazione urbanistica di competenza, prevedano tra l'altro la localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani.

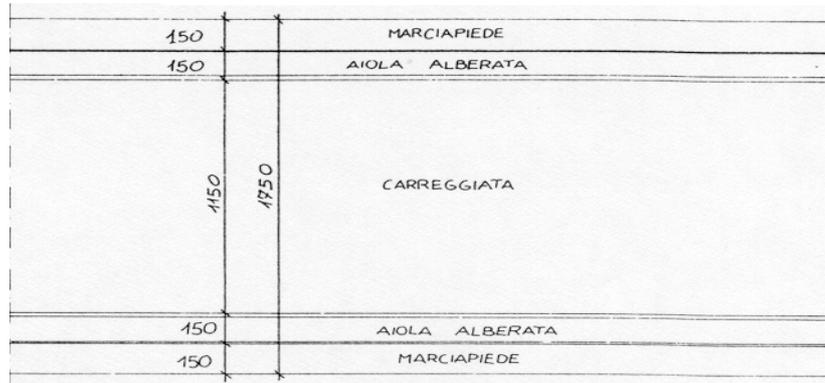
- Contenimento delle forme di inquinamento luminoso

- dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

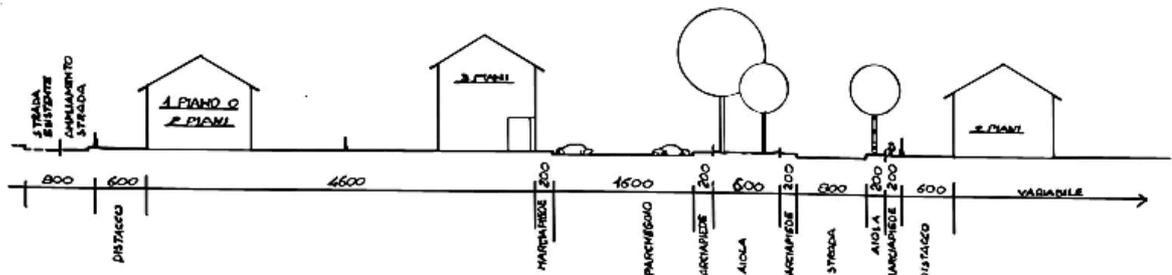
- Risparmio ed approvvigionamento energetico

- negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;
- l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:
  - gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio;
  - i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.
- Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici
  - in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
  - l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
  - in sede di progettazione dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:
    - tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010;
    - in base alle dimensioni e caratteristiche dei nuovi fabbricati valutare le possibili interferenze con l'avifauna e porre in atto accorgimenti atti a ridurre le problematiche evidenziate.

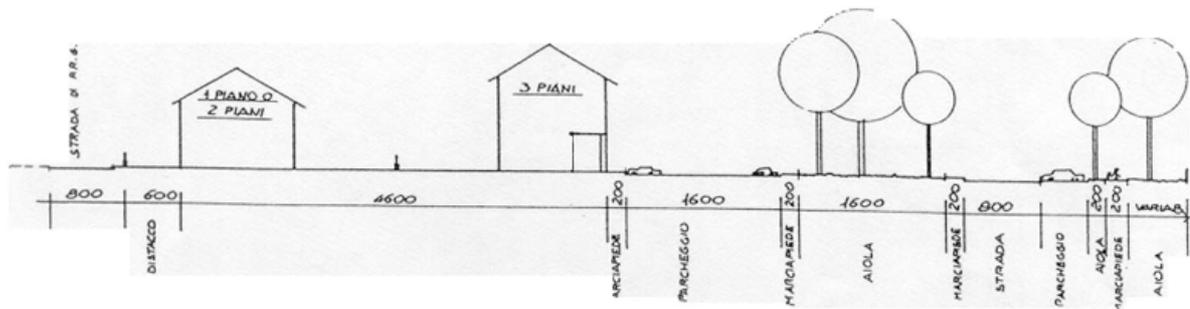
**CONCENTRICO:** Area R5l, R5m, R5n, R5o, R5o1, R5o2.  
Schema di viale alberato



**SAN CHIAFFREDO:** Area R5q.  
Schema viabilità, parcheggi e verde.



Schema piazza e viale principale



Schema piazza e viale verso il Campo Sportivo

Rappresenta l'insediamento edilizio urbano, nelle aree non edificate o edificate in parte da riconvertire, interne al centro abitato, in cui si localizzano interventi di nuovo impianto, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti.

Prescrizioni.

Le aree di insediamento edilizio di progetto urbano sono adibite agli usi abitativi e infrastrutturali volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione in ordine a funzioni integrate di interesse generale.

In particolare, secondo quanto indicato nelle tavole n. 4A/4B del P.R.G., le aree residenziali di progetto urbano si distinguono in:

R6a: Concentrico Piazza Savoia, da attuare con Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica;

R6b: Concentrico zona San Giacomo, da attuare con Piani Esecutivi Convenzionati estesi agli ambiti individuati.

A. Destinazione d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerente:  
residenza di tipo generale (r);  
servizi pubblici (s);  
attività di interesse generale (g);  
attività direzionali, commerciali, ricettive e ricreative (t1, t2, t3).
- 2- Sono considerate compatibili:  
attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere (t4);  
attività artigianale di produzione piccolo-locale e di servizio (p4), compatibile con il contesto, non nociva, rumorosa o molesta.
- 3- Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

B. Tipologia di intervento.

- 1 Gli interventi avranno di norma carattere di:  
nuova costruzione, demolizione, ristrutturazione urbanistica, condizionate alla formazione preventiva di piani particolareggiati per l'area R6a e Piani esecutivi Convenzionati per l'area R6b.

C. Consistenza edilizia.

- 1- Nuova edificazione con i seguenti indici:
  - a- densità territoriale:  
R6a : 3,00 mc./mq.  
R6b : 1,00 mc./mq. o conferma della volumetria esistente.

- b- rapporto di copertura: 50%;
  - c- numero piani fuori terra: da definirsi in sede di Piano Particolareggiato per l'area R6a e numero 3 per l'area R6b;
  - d- altezza massima di edificazione fuori terra: da definirsi in sede di Piano Particolareggiato per l'area R6a e m. 10,00 per l'area R6b;
  - e- distanza da fabbricati: in aderenza o da definire in sede di S.U.E. ai sensi dell'ultimo comma dell'art.9 del D.M. 2.4.1968 n.1444;
  - f- distanze dai confini della zona non inferiori a m.5,00 o a ½ ribaltamento del fabbricato più alto.
- 2 Costruzione di bassi fabbricati adibiti a garages entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ma non prospicienti spazi pubblici;
  - 3 Costruzione di porticati, pensiline, coperture ad uso pubblico anche eccedenti i limiti di rapporto di copertura di cui al punto C1c;
  - 4 Interventi pubblici per servizi e infrastrutture di interesse generale con indici di densità anche superiori a quelli del punto C1.

#### D. Assetto tipologico.

- 1- assetto tipologico di edifici abitativi plurifamiliari;
- 2- assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere;
- 3- assetto tipologico di edifici per usi sociali, culturali, plurifunzionali;
- 4- assetto tipologico di edifici per il commercio, per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative;
- 5- assetto tipologico di edifici destinati ad attività distributive;
- 6- aree tipologicamente complementari agli usi abitativi e agli usi produttivi ammessi;
- 7- aree tipologicamente complementari agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero;
- 8- gli interventi, subordinati alla formazione preventiva di piani particolareggiati, devono essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante. L'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali e veicolari, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante;
- 9- i percorsi pedonali verso spazi pubblici devono essere prevalentemente coperti, con formazione di porticati, pensiline o simili;
- 10- gli interventi in area R6a, prospicienti la piazza, devono prevedere il piano terreno con destinazione commerciale, direzionale o ricettiva.

#### Condizioni.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica ai sensi degli artt. 38, 39 e 40 della

L.R.U. per l'area R6a e Piani Esecutivi Convenzionati, ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R.U. per l'area R6b; tali S.U.E. sono estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti.

I limiti dei Piani Particolareggiati comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G. e in particolare:

- R6a zona piazza V. Emanuele: sono previsti mq. 2.000 di attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e terziari (s5, s6) distribuiti proporzionalmente agli ambiti di S.U.E.; tali aree saranno localizzate lungo la statale, possibilmente senza soluzione di continuità, di fronte all'area S3;
- R6b zona San Giacomo: sono previste aree per l'istruzione (S1), per verde gioco e sport (S2), per parcheggi (S3) e per servizi di interesse comune (S4); tali aree, unitamente alla viabilità, sono individuate, sia a fini dimensionali che come ubicazione, nelle tavole n. 4A/4B.

Unicamente per l'area R6a le aree destinate a servizi all'interno dei limiti dei Piani Particolareggiati, sono individuate dal P.R.G. a soli fini indicativi dimensionali; in sede di elaborazione degli strumenti urbanistici esecutivi sono ammesse variazioni di localizzazione e di organizzazione interna ferme restando le quantità, indicate come minime, stabilite dallo stesso P.R.G.. sia per l'area R6a che per l'area R6b, in sede di redazione dello S.U.E., si dovrà provvedere ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 2 e 3 delle presenti Norme, considerando nel conteggio anche le aree già individuate a tale scopo, con le premesse anzidette; si devono infine individuare le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze, se non già definite dallo stesso P.R.G., nonché le aree per parcheggi e verde privato secondo l'art. 38 punti E ed F, delle presenti Norme.

Per gli immobili compresi negli ambiti di Piano Particolareggiato, fino all'approvazione di tali strumenti, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art.36 della L.R.U.; sono comunque fatte salve le deroghe di cui agli artt. 33 e 91 quinquies della stessa L.R.U..

Ai sensi dell'ultimo comma dell'art.26 L.R.U., il rilascio di concessioni per la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali con superficie superiore a mq.400 è subordinato alla preventiva autorizzazione regionale.

Vincoli.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinato al rispetto dei vincoli ambientali dell'art.15 delle presenti Norme e del vincolo ex D. Lgs. 42/2004 gravante sull'edificio individuato con la lettera "Z".

Per gli allineamenti stradali vedasi punto G dell'art.38 delle presenti Norme.

Rappresentano la dotazione di aree per servizi sociali, assicurata dal P.R.G. ai sensi dell'art.21 della L.R.U., che comprendono attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o in progetto.

In sede di Strumenti Urbanistici Esecutivi possono essere individuati spazi aggiuntivi da predisporre con la realizzazione degli interventi in programma, ai sensi delle presenti Norme. Per quanto attinente alla eventuale reiterazione di vincoli espropriativi operata dalla Variante 2006 si rimanda ai provvedimenti che l'A.C. ha adottato e adotterà ai sensi dell'art. 39 del D.P.R. 327/2001 per l'eventuale indennizzo ai privati

Prescrizioni.

Le aree destinate o confermate a servizi sociali e attrezzature pubbliche a livello comunale sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione comunale in ordine alle funzioni pubbliche della vita associativa.

A. Destinazione d'uso.

- 1 Sono considerate prescrizioni d'uso coerente:
  - servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo (s1);
  - spazi pubblici a parco gioco e sport (s2);
  - spazi pubblici per parcheggi (s3);
  - servizi di interesse comune (s4);
- 2 Sono considerate compatibili:
  - servizi per impianti produttivi (s5);
  - servizi per impianti commerciali, direzionali (s6);
  - servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale (g).
- 3 Trasformazioni di usi e destinazioni in atto sono ammessi purchè nel rispetto delle dotazioni complessive e specifiche di cui al primo comma.

B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi di norma avranno carattere di:
  - manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione per gli edifici esistenti;
  - completamento, ampliamento, nuova costruzione, demolizione, ricostruzione.

C. Consistenza edilizia.

- 1- Le consistenze di nuova edificazione, o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto e in conformità delle disposizioni legislative speciali vigenti; sono comunque sempre ammesse deroghe a specifici disposti, quali ad esempio il D.M. 18/12/1975, atti a reperire e realizzare le necessarie strutture/aree pubbliche.

D. Assetto tipologico.

- 1- assetto tipologico di edifici ordinati agli usi scolastici, per il tempo libero, sociali, plurifunzionali;
- 2- aree tipologicamente complementari agli usi suddetti;

- 3- assetto tipologico di edifici, attrezzature e aree per lo sport, il tempo libero e il verde, di tipo privato convenzionato, in relazione all'ultimo comma dell'art.21 L.R.U. nell'area denominata S2a, previa formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Condizioni.

La localizzazione delle aree per servizi è indicata nelle tavole di Piano: in sede di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, relativi alle aree residenziali R6 ove sono anche previsti servizi pubblici, sono ammesse variazioni di localizzazione e di organizzazione interna dei servizi stessi, ferme restando le quote minime complessive di spazio assegnate a ciascun tipo di servizio nell'ambito interessato.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è demandata all'Amministrazione Comunale.

E' possibile tuttavia la realizzazione da parte dei privati quando le aree siano all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi; in tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di cessione al Comune o di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

L'attuazione degli interventi nell'area S2a è subordinata alla preventiva formazione, con le specificazioni di cui sopra, di un Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi dell'art.43 L.R.U., esteso agli ambiti individuati dal P.R.G. e realizzato anche per comparti.

In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere ulteriormente specificata e corretta, per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree e edifici, ferme restando ancora le quote minime complessive di spazio assegnate a ciascun tipo di servizio nell'ambito interessato.

Per l'area S2b, sulla riva sinistra del Maira a valle del Concentrico, è confermata l'attuale destinazione a pista di motocross.

Trovandosi in area esondabile in caso di eventi di piena eccezionale, è esclusa qualsiasi costruzione.

Per l'area S3a in località Ceretto è consentita la realizzazione da parte di privati ed il suo utilizzo al servizio del ristorante esistente; a tale scopo dovrà essere fatta apposita Convenzione con il Comune di Busca.

L'area a servizi pubblici S5 individuata a margine dell'area P1a di Via Tagliata Sottana è principalmente destinata alla realizzazione di una idonea schermatura a verde con alberi d'alto fusto e siepi sempre verdi autoctone, con funzione di mitigazione e protezione antinquinamento ai sensi del 7° c. dell'art. 27 della L.R. 56/77.

Le aree a parcheggio pubblico quando siano realizzate secondo una tipologia a piazzale di dimensioni superiori a 300 mq. dovranno essere sistemate con impianto regolare di alberature e preferibilmente pavimentate con elementi prefabbricati permeabili.

Vincoli.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinato al rispetto dei vincoli ambientali dell'art.15 delle presenti Norme, salvo le deroghe di cui all'art.31 della L.R.U.; gli allineamenti stradali sono da definirsi in sede di progettazione.

Per l'area S2 attigua alla Cappella di S. Stefano e per le aree S2a ed S3 posta alla confluenza del rio Talù nel Maira si richiamano i vincoli derivanti dal seguente art. 28.

Per l'attività di motocross innanzi citata e per lo svolgimento di attività fuoristrada si richiamano i disposti della L.R. 32/1982 e s.m..

Si riferiscono alle aree destinate ad attrezzature e impianti pubblici, di interesse generale, e di Enti pubblici o privati, di interesse pubblico generale.

Prescrizioni.

Le aree destinate o confermate a servizi e impianti generali sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione comunale in ordine a funzioni pubbliche di interesse generale e di attrezzature tecnologiche.

A. Destinazione d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerente:  
servizi e attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale (g);  
servizi di interesse locale (s).
- 2- Sono considerate compatibili:  
residenza strettamente necessaria alla custodia e sorveglianza (r).
- 3- Trasformazioni di usi e destinazioni in atto sono consentite purchè tra quelle ammesse.

B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi di norma avranno carattere di:  
manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione e demolizione per gli edifici esistenti; ampliamento e nuova costruzione.

C. Consistenza edilizia.

- 1- Le consistenze di nuova edificazione, o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi.

D. Assetto tipologico.

- 1- assetto tipologico di edifici per usi di servizio generale e impianti tecnologici;
- 2- assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari con superficie complessiva non superiore a mq. 150 di pavimento lordo, per le destinazioni d'uso sopraindicate;
- 3- aree tipologicamente complementari agli usi di servizi generali.

Condizioni.

L'attuazione degli interventi di nuova previsione è subordinata alla formazione di un progetto esecutivo generale dell'impianto, approvato e autorizzato dai competenti Organi Pubblici e con parere favorevole dell'Amministrazione Comunale a garanzia della razionale e organica utilizzazione dell'area e dell'inserimento ambientale.

In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.O.P. o P.P.) l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere ulteriormente specificata e corretta, per conseguire una

migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree e edifici, ferme restando le quantità minime definite dal Piano.

Vincoli.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinato al rispetto dei vincoli ambientali di cui all'art.15 delle presenti Norme, salvo le deroghe di cui all'art.31 della L.R.U..

Norme particolari per l'area Gb – Sportiva.

Si riferiscono in particolare all'area Gb, di circa 83.300 mq. destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale a carattere sportivo, specificatamente kartodromo, da realizzarsi da parte di privati.

Prescrizioni.

A. Destinazione d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerente:  
impianti e attrezzature collegate allo svolgimento dell'attività sportiva di karting:
  - Pista di kart;
  - Costruzioni accessorie per officina, bar, ristorante, servizi igienici, segreteria, tribune, cassa, box per giudici di gara, cabina di cronometraggio, sala cronometristi, infermeria, box coperti per piloti, barriere antirumore, recinzioni e protezioni;
  - Spazi per paddock (piazze per kart) e parcheggi;
  - Aree verdi attrezzate di pertinenza.

B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi di norma avranno carattere di:  
nuova costruzione.

C. Consistenza edilizia.

- 1- Nuova edificazione con i seguenti indici:
  - a- Volumetria complessiva massima consentita mc. 6.000 per una densità territoriale non superiore 0,08 mc./mq e una densità fondiaria massima di 0,9 mc./mq. calcolata unicamente sull'area sulla quale dovrà insistere l'edificazione (circa mq. 6.900);
  - b- Rapporto di copertura: 20% calcolato sull'area sulla quale dovrà insistere l'edificazione;
  - c- Numero di piani fuori terra: 2;
  - d- Altezza massima: m. 7,00;
  - e- Distanza tra fabbricati: in aderenza o confrontanza tra fronti opposte con minimo di m. 10,00 tra pareti finestrate;
  - f- Distanza dai confini della zona non inferiore a m. 5,00;
  - g- Sono consentite costruzioni accessorie legate alla fruibilità della pista o dell'impianto quali tribune, cassa, cabina di cronometraggio, box per giudici,

ecc. anche al di fuori dell'area indicata in cartografia come area sulla quale devono insistere le costruzioni.

### Condizioni.

L'attuazione degli interventi nell'area Gb è consentita anche da parte di privati; essa è subordinata alla preventiva formazione di Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi dell'art.43 della L.R.U.; dovranno inoltre essere ottenute le opportune autorizzazioni e nulla osta necessari per lo svolgimento dell'attività sportiva consentita da parte degli Enti preposti (A.S.L., Vigili del Fuoco, Federazione Italiana Karting, ecc.).

Per gli allineamenti stradali vedasi punto G dell'art. 38 delle presenti norme.

L'utilizzazione della superficie in ampliamento prevista dalla variante 2006, dovrà garantire una sistemazione dell'area che riservi una quota a verde piantumata con alberi ad alto fusto di essenze locali con funzione di arredo e riqualificazione ambientale pari almeno al 20% della stessa da posizionarsi lungo i bordi ove necessario per garantire anche obiettivi di mascheramento e barriera anti rumore.

L'area è soggetta nel suo insieme a verifica di VIA ai sensi della L.R. 40/98 e s.m.. Detta verifica dovrà: porre particolare attenzione alla compatibilità degli interventi, da considerare nel loro complesso, con la modesta viabilità locale e con le reti infrastrutturali esistenti ed i relativi vincoli di arretramento e sicurezza; considerare le possibili ricadute sugli accessi dalla viabilità comunale e provinciale; definire adeguate misure di mitigazione atte a contenere gli eventuali impatti sul sistema ambientale e paesaggistico.

### Norme particolari per l'area Gc – Ricettiva - alberghiera.

Si riferiscono all'area Gc destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale a carattere ricettivo e alberghiero anche in funzione dell'avvenuto recupero del Parco e del castello del Roccolo.

### Prescrizioni.

#### A. Destinazione d'uso.

1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerente:

struttura ricettiva e alberghiera dotata della seguente serie di servizi:

- albergo;
- bar, ristorante e cucine;
- pertinenze per rinfreschi e cene all'aperto;
- centro incontri e sala convegni;
- strutture per le attività sportive di complemento (piscina, palestra, bocce, tennis);
- residence;
- parcheggi pubblici e privati per auto e bus;
- aree fornitori;
- aree ricreative per l'infanzia;
- magazzini;
- aree per servizi pubblici e privati.
- uffici per la gestione amministrativa del Centro;

- costruzioni accessorie di servizio (magazzini per generi alimentari e attrezzature, ecc.);
- edilizia residenziale.

#### B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi di norma avranno carattere di:  
nuova costruzione.

#### C. Consistenza edilizia.

- 1- Nuova edificazione con i seguenti indici:
  - a- Densità territoriale: 0,30 mc./mq.;  
La capacità edificatoria ammessa dovrà rispettare la seguente ripartizione:
    - residence: max 25%;
    - edilizia residenziale: max 25%.
  - b- Rapporto di copertura: 30% da calcolarsi sulla superficie fondiaria;
  - c- Numero di piani fuori terra: 2;
  - d- Altezza massima: m. 7,50;
  - e- Distanza tra fabbricati: in aderenza o confrontanza tra fronti opposte con minimo di m. 10,00 tra pareti finestrate;
  - f- Distanza dai confini non inferiore a m. 5,00.
  - g- Distanza dalle strade vedasi punto G, art. 38; dalla S.R. 589 dovrà comunque essere rispettato un distacco minimo di m. 20.

#### D. Assetto tipologico.

- 1- assetto tipologico di edifici per uso di servizio generale di tipo ricettivo - alberghiero;
- 2- aree tipologicamente complementari agli usi di servizio ricettivo - alberghiero;

#### Condizioni.

L'attuazione degli interventi nell'area Gc è consentita anche da parte di privati; essa è subordinata alla preventiva formazione di Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi dell'art.43 della L.R.U. esteso all'intera area Gc; dovranno inoltre essere reperite le aree a parcheggio pubblico e privato in base all'art.21 L.R.U. ed alla L. 122/89 e s. m..

Date le dimensioni e le destinazioni d'uso ammesse nell'area Gc in oggetto, assimilabili a quelle dei progetti segnalati al punto 46 dell'allegato B2 della L.R. 40/1998, in fase progettuale dovrà essere svolta la Verifica di assoggettabilità del progetto di intervento a VIA di competenza provinciale. Nel caso non ricorrano esattamente le condizioni enunciate al predetto punto 46 il progetto di intervento dovrà essere comunque sottoposto a Verifica di assoggettabilità di VIA ai sensi dell'art. 20 "Compatibilità di piani e programmi", comma 5, della medesima legge regionale, data anche la sua particolare localizzazione.

#### Vincoli.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. relative all'area Gc è subordinata al rispetto dei vincoli di cui all'art.15 delle presenti Norme, salvo le deroghe di cui all'art.31 della L.R.U..

Valgono inoltre le seguenti specifiche prescrizioni:

- il progetto dovrà prevedere un prodotto edilizio di qualità ricorrendo a tipologie che reinterpretino, seppure in chiave moderna, la tradizione costruttiva locale;
- la sistemazione dell'area dovrà garantire una superficie a verde privato piantumato con alberi ad alto fusto di essenze locali e sesto di impianto irregolare con funzione di barriera visiva rispetto alla collina in misura pari almeno al 30% della superficie fondiaria.

Ferme restando le eventuali maggiori limitazioni che emergeranno dalla eventuale fase di VIA si stabilisce che lo S.U.E. dovrà prevedere: recinzioni a vista, una fascia a verde piantumato con larghezza di almeno m. 30 dalla viabilità pedecollinare in progetto e di almeno m. 25 dal Rio Taluto, un arretramento delle costruzioni di m. 50 dalla predetta viabilità; si precisa che dette fasce a verde ed arretramenti costituiscono previsione strutturale di P.R.G.C. finalizzata alla tutela paesaggistica dei luoghi e delle vedute sulla retrostante area agricola e quinta collinare con parco e castello.

Si richiamano le prescrizioni dell'art. 22, paragrafo Vincoli.

ART. 26 - NORME PER LE AREE INEDIFICABILI AMBIENTALI: II  
DA SALVAGUARDARE PER IL PREGIO PAESISTICO NATURALISTICO  
O DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE

Si riferiscono ai luoghi e alle aree, indicati in cartografia, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali di tipo monumentale, paesaggistico o naturalistico e a fini di servizio tipo verde privato.

Prescrizioni.

Le aree confermate o individuate per salvaguardia a fini ambientali o per verde privato, sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento delle esigenze di tutela dei luoghi caratteristici nel territorio comunale.

A. Destinazione d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerente:  
residenza di tipo generale (r);  
servizi di interesse comune e per l'istruzione (s4, s1).
- 2- Sono considerate compatibili:  
attività ricettive (t3) limitatamente a alberghi, bar e ristoranti di dimensioni adeguate alle esistenti edificazioni (attività di somministrazione alimenti e bevande);  
attività agricola (h3) tipo giardinaggio.
- 3- Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi avranno di norma carattere di:  
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

C. Consistenza edilizia.

- 1- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G..

D. Assetto tipologico.

- 1- assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari;
- 2- assetto tipologico di edifici abitativi per ricettività alberghiera;
- 3- assetto tipologico di edifici per servizi e per usi sociali plurifunzionali;
- 4- aree tipologicamente complementari agli usi di servizio educativo e ricreativo;
- 5- impianti di modeste dimensioni e a carattere provvisorio al servizio dell'attività agricola di giardinaggio ammessa, nel rispetto ambientale dei luoghi;
- 6- sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura, percorsi pedonali, percorso veicolare limitato all'accesso;
- 7- attrezzature e impianti idonei per usi sociali educativi e ricreativi, nel rispetto ambientale dei luoghi.

Condizioni.

Le attrezzature e gli impianti idonei per usi sociali in relazione alla funzione educativa e ricreativa dell'area, di cui al punto D7, devono essere previsti all'interno di uno Strumento Urbanistico Esecutivo convenzionato con la pubblica Amministrazione.

Vincoli.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali dell'art.15 delle presenti Norme.

Per gli allineamenti stradali vedasi punto G dell'art. 38 delle presenti Norme.

ART. 27 - NORME PER LE AREE INEDIFICABILI AGRICOLE:  
DI RISPETTO ALLA VIABILITÀ, ALLE FERROVIE, AI CIMITERI,  
ALLE SPONDE DEI FIUMI E TORRENTI.

12

A norma dell'art.13 L.R.U., il P.R.G. individua le seguenti fasce ed aree di rispetto:

- 1) Per la viabilità urbana e extraurbana si richiamano le norme del punto G dell'art. 38. Si intendono richiamare le disposizioni di cui all'art.5 del D.m. 1.4.68 n.1404 per le distanze in corrispondenza di incrocio.  
Non sono ammessi accessi diretti per le nuove costruzioni sulle strade statali o provinciali all'esterno del perimetro degli abitati, se non attrezzati secondo le modalità dell'art.28 L.R.U..
- 2) Per le ferrovie.  
A lato delle aree destinate alle ferrovie e ai servizi connessi è prevista una fascia di rispetto, da ambo i lati, di m.30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Si fa comunque riferimento ai disposti di cui al D.P.R. 753/80, in materia di polizia e sicurezza delle Ferrovie. Per la storica linea ferroviaria Busca-Dronero, ora dismessa e oggetto di alienazione, si richiamano i disposti della L.R. n. 5/2006 e, per quanto applicabili, quelli del D.P.R. 753/80.
- 3) Per i cimiteri, depuratori.  
Nel territorio comunale, come individuato cartograficamente, si devono rispettare negli interventi di nuova costruzione le seguenti distanze minime:
  - m.150 dai cimiteri, come indicato nella cartografia di Piano; si richiama la Circolare del Presidente della Regione Piemonte n.16/URE del 9.12.87. Per le aree di intervento della variante 2006 si richiama inoltre quanto prescritto dalle vigenti normative sanitarie statali con particolare riguardo all'art. 338 del T.U. leggi sanitarie;
  - m.150 dal perimetro di eventuali impianti pubblici di depurazione di acque luride e di discariche controllate.
- 4) Per le sponde dei fiumi, torrenti e sorgenti.  
Fatta eccezione per gli abitati esistenti e comunque per gli ambiti della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione, è fissata una fascia di rispetto di:
  - m.100 per fiumi, torrenti e canali arginati;
  - m.25 dal piede esterno degli argini maestri per i fiumi, torrenti e canali arginati;
  - m.200 da pozzi e sorgenti di captazione acqua per acquedotti, salvo diversa distanza regolarmente autorizzata. Detta fascia di rispetto, anche se non individuata in cartografia, dovrà essere osservata anche nei confronti della sorgente "Fontana Torino" posta in prossimità dei confini comunali, captata per uso idropotabile dal Comune di Costigliole Saluzzo.
- 5) Per gli elettrodotti ad alta tensione si richiama il D.P.C.M. 08/07/2003 e la L. 36/01.

Si riferiscono ai luoghi e alle aree, indicati in cartografia, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali di tipo monumentale, paesaggistico o naturalistico e a fini di servizio tipo verde privato.

## Prescrizioni.

Le prescrizioni del presente articolo valgono su tutte le aree citate, anche se non indicate in cartografia, compreso in quelle che nella definizione territoriale eccedono dai limiti precedentemente indicati, che si intendono quindi come minimi.

### A. Destinazione d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:  
attività agricole (h) senza che comportino modifiche all'assetto naturale o alla visibilità.
- 2- Sono considerate compatibili:  
servizi pubblici a verde (s2) e parcheggi pubblici (s3);  
residenza esistente (r);  
attività di somministrazione alimenti e bevande.

### B. Tipologia di intervento.

- 1- Nelle fasce di rispetto di cui ai punti precedenti è esclusa qualsiasi nuova costruzione a uso residenziale o produttivo di ogni settore; sono ammessi gli interventi di cui ai commi 3, 5, 12 dell'art.27 L.R.U.;
- 2- Per gli edifici esistenti sono ammessi di norma interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria. Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, secondo i disposti dei commi 5 e 12 dell'art.27 L.R.U.;

### C. Consistenza edilizia.

- 1- Per le costruzioni esistenti è ammesso il riutilizzo a fine residenziale, ove già esisteva tale destinazione, anche con aumento della superficie utile di calpestio e con mutamento di destinazione d'uso, di locali accessori, ma senza aumento di volume;
- 2- Aumenti di volume non superiori al 20%, concedibili "una tantum", per edifici rurali sono ammessi secondo i disposti del 12° comma dell'art.27 L.R.U., con l'esclusione di quelli in zona di rispetto cimiteriale e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salvo quanto previsto dall'art.29 penultimo comma L.R.U.;
- 3- I terreni pur se inedificabili possono essere computati per la destinazione delle cubature nelle aree agricole H di cui all'art.29.  
Valgono altresì i disposti del 10° comma dell'art.27 L.R.U. per demolizioni e ricostruzioni in aree agricole adiacenti.

### D. Assetto tipologico.

- 1- Aree tipologicamente ordinate agli usi previsti dai commi 3 e dell'art.27 L.R.U. quali: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura o coltivazioni agricole;
- 2- Nelle aree di rispetto cimiteriale è ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici attrezzati e non, di colture industriali;
- 3- Nelle fasce di rispetto dei nastri stradali sono ammessi, ove occorra, parcheggi e costruzioni a titolo precario di impianti per la distribuzione di carburante.  
Eventuali costruzioni accessorie a detti impianti possono essere ubicate nelle aree produttive agricole immediatamente adiacenti a tali fasce, previo impegno notarile inerente il mantenimento della destinazione d'uso;

- 4- Sono ammessi impianti e infrastrutture di cui al 13° comma dell'art.27 L.R.U. relativi a pubblici servizi o energia.

#### Condizioni.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art.36 della L.R.U.; sono comunque fatte salve le deroghe di cui agli artt. 33 e 91 quinquies della stessa L.R.U..

#### Vincoli.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali dell'art.15 delle presenti Norme.

## ART. 28 - BENI CULTURALI AMBIENTALI INDIVIDUATI DAL P.R.G.

1 Il P.R.G. individua quali beni culturali ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. gli edifici sottoelencati; per gli immobili in questione si applicano le norme previste nelle singole aree normative per quanto attiene alle destinazioni d'uso, alle modalità di intervento ed ai vari parametri urbanistico-edilizi, fatto salvo il tipo di intervento ammesso limitato al restauro conservativo o scientifico per gli edifici di cui alle lettere a) ed al risanamento conservativo per i complessi, gli edifici od altri manufatti di cui alla lettera b):

- a) edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04;
- b) edifici individuati nelle tavole di P.R.G. in scala 1:2000 e 1:5000 quali "Complessi, edifici od altri manufatti di interesse storico-ambientale-documentario";
- c) edifici ricadenti in R1 con intervento limitato a restauro e risanamento conservativo; resti di cinta muraria presenti a sud del centro storico; l'area S2 di S. Stefano e le aree S3 ed S2a alla confluenza del T. Talù con il T. Maira

Per gli edifici di cui alla lettera b) l'intervento di risanamento conservativo è da riferirsi in modo particolare alle parti esterne e, ove questi non presentino all'interno elementi architettonici o decorativi di interesse storico-artistico-documentale, possono essere oggetto, al loro interno, anche degli interventi ammessi nella ristrutturazione. All'intervento di risanamento conservativo possono essere associati eventuali ampliamenti secondo quanto ammesso nelle singole aree normative in cui ricade l'immobile a condizione tuttavia che le conseguenti opere risultino compatibili e vengano realizzate con disegno e materiali coerenti con la preesistenza.

In sede di richiesta di atto di assenso edilizio dovrà essere compiutamente documentato lo stato di fatto relativo al bene sul quale si intende intervenire ed in particolare dovranno essere evidenziate le parti non coerenti o in contrasto per tipologia, materiali e disegno.

Per queste parti dovrà essere valutata la possibilità di eliminazione; ove ciò non sia possibile o conveniente il progetto dovrà mirare, attraverso i tipi di intervento previsti per la zona urbanistica interessata, alla loro reintegrazione formale rispetto alle parti oggetto di tutela.

Per quanto attinente al punto c) si precisa che:

- l'ampia area per servizi pubblici S2 di località S. Stefano, oltre alla evidente incidenza paesaggistica, riveste un interesse storico-archeologico;
- le predette aree S2a ed S3 poste alla confluenza dei torrenti sono inserite nel perimetro d'ambito R1 in quanto aree di integrazione storico-ambientale del centro storico cittadino.

2 Gli atti abilitativi relativi agli immobili precedentemente elencati sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali di cui all'art. 91 bis, L.R. 56/77 e s. m. ed i. a norma del comma 15, art. 49 della stessa legge regionale, fatti salvi gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 che sono sottoposti esclusivamente all'autorizzazione della competente Soprintendenza. L'autorizzazione della Soprintendenza è da ritenersi prevalente rispetto alle disposizioni delle presenti norme.

Al parere della Commissione Regionale di cui al citato art. 91 bis sono altresì subordinati Strumenti Urbanistici Esecutivi da realizzare all'interno delle aree classificate R1 dal P.R.G., richiamandosi quanto previsto al comma 8, art. 40 e comma 6, art. 41 bis della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

- 3 Elenco edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004
  - a) Casa “Paoletti” in Via Massimo d’Azeglio con portone del secolo XVI;
  - b) Chiesa parrocchiale del principio del secolo XVIII;
  - c) Chiesa della Confraternita dei Bianchi, con stalli ed armadi in legno scolpito, del secolo XVII;
  - d) Chiesa di San Rocco con resti di affreschi del secolo XV;
  - e) Casa con mura medioevali di cinta e porta detta di S. Maria del secolo XIV;
  - f) Resti di antico acquedotto, detto “ponte senza passaggio”;
  - g) Torre della Cinta, ora campanile;
  - h) Torre medievale, nella frazione Attissano;
  - i) Eremo di Belmonte;
  - l) Casa Francotto;
  - m) Castello del Roccolo e relativi fabbricati accessori;
  - n) Ospedale Civile;
  - o) Chiesa della Trinità;
  - p) Fabbricato via Milite Ignoto;
  - q) Ex Cappella S. Vitale;
  - r) Immobili (casa, giardino e pertinenze);
  - s) Palazzo S. Martino (Sede Municipale);
  - t) Teatro Comunale (Facciata);
  - u) Chiesa, Convento e magazzini del Convento di San Francesco;
  - v) Scuola Elementare del Capoluogo (ala vecchia);
  - w) Istituto musicale;
  - x) Cappella di Santo Stefano;
  - z) Fabbricato ex Spada Reale.
  
- 4 Elenco edifici o altri manufatti di interesse storico-ambientale-documentario
  - 1 Villa Bafile
  - 2 Casa Scati Grimaldi
  - 3 Ruota e saracinesche antica fucina
  - 4 Fucina presso Cascina della Pianca
  - 5 Cascina Belvedere e relativa cinta muraria
  - 6 Pilone Bricolet
  - 7 Cascina La Palazzina
  - 8 Villa Donia

- 9 Villa Priola
  - 10 Villa Grimaldi
  - 11 Battitore
  - 12 Villa Attissano
  - 13 Mulino S.Vitale
  - 14 Mulino dei Sette Salti
  - 15 Villa Rigras con cinta, portale e parco secolare
  - 16 Borgata del Ponte
  - 17 Cascina Molinengo
  - 18 Mulino presso Castelletto – S. Mauro
  - 19 Tetto della Noce
  - 20 Cinta muraria a sud del centro storico
  - 21 Storici ponti sul Maira (n. 8 da 21.1 a 21.8)
  - 22 Cappella di S. Giacomo
  - 23 Cappella di Madonna di Loreto
- 5 I numerosi edifici di impianto storico (es. S. Martino, S. Quintino, Bosco di Busca, Castelletto, S. Chiaffredo, S. Giuseppe, Madonna del Campanile, S. Mauro, Cappelle di S. Sebastiano, etc.) che non vengono espressamente citati nei predetti elenchi in quanto ricadenti nelle aree per servizi pubblici S4 o nelle aree inedificabili di pregio ambientale “I1” sono da intendersi individuati anche ai sensi dell’art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.”
- 6 In attesa di più dettagliate indicazioni che saranno fornite dalla competente Soprintendenza, per gli interventi in località S. Martino e S. Quintino dovranno essere poste in atto particolari attenzioni per tutte le operazioni di scavo e riporto in prossimità degli ambiti che sono stati oggetto di ritrovamenti archeologici. Si richiamano i disposti dell’art. 90 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.

Si riferiscono alle aree destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, dirette o connesse: colture, prati, boschi, incolti produttivi.

All'interno di queste aree sono stati individuati i nuclei rurali di valore ambientale, documentario, storico ed artistico.

Prescrizioni.

Le aree destinate o confermate ad attività produttiva del settore primario sono adibite agli usi produttivi, abitativi e di servizio atti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali.

Il P.R.G. richiama a tal fine i disposti dell'art.25 della L.R.U..

In particolare, secondo quanto indicato nelle tavole di Piano Regolatore, le aree produttive agricole si distinguono in:

H1 : territorio comunale extraurbano;

H1a: area agricola di tutela ambientale compresa tra la strada di cornice ed il limite del vincolo idrogeologico (area precollinare);

H2 : zona adiacente il concentrico entro il tracciato della prevista circonvallazione nord-ovest, zona sud di San Rocco e area limitrofa alla zona industriale, definite aree agricole di riserva;

H2c: area collinare zona compresa nel vincolo idrogeologico, ad esclusione delle aree individuate diversamente dal P.R.G.C..

H2rc: zona adiacente al parco del Roccolo, definita aree agricole di tutela al Roccolo.

A. Destinazione d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerente:
  - attività agricole, zootecniche, forestali (h1, h2);
  - colture specializzate (h3);
  - residenza in funzione esclusiva della conduzione dei fondi (r), escluso H2.
- 2- Sono considerate compatibili:
  - servizi pubblici (s);
  - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi del settore primario, escluso H2;
  - residenza esistente (r).
- 3- Gli edifici rurali che risultino abbandonati alla data di adozione del P.R.G., anche se non individuati come tali nelle Tavole, ed egualmente quelli:
  - a) non utilizzati a fini agricoli, dimostrando l'effettivo abbandono da oltre tre anni;
  - b) non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in caso di morte, invalidità, cessazione o riduzione della attività agricola per cause di forza maggiore, accertata dalla Commissione Comunale per l'agricoltura;

possono essere riutilizzati a usi abitativi, agrituristici, per attività di somministrazione alimenti e bevande, nonché a usi produttivi limitatamente questi alle aziende al servizio dell'attività agricola che operino con il solo lavoro del titolare ed eventualmente dei familiari, secondo le seguenti prescrizioni particolari:

- non è consentito alcun ampliamento volumetrico di tali edifici, salvo quanto previsto al punto C1;
  - l'entità dei volumi edilizi abitativi civili e produttivi, di cui sopra, ed eventuali nuove costruzioni rurali aggiuntive, in aziende agricole attive, devono essere giustificate da una analisi economica complessiva dell'azienda e dei suoi prevedibili sviluppi per un periodo di almeno 10 anni.
- 4- E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'art. 25 della L.R.U. (pagamento oneri o nessuna concessione per familiari e eredi nei casi A3).

**Sul fabbricato indicato con apposito segno grafico di cui al Fig. 24 mapp. 147 ricadente in zona H, sono ammessi gli interventi di cui al precedente punto 3.**

#### B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi avranno di norma carattere di: manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia per gli edifici esistenti;  
nelle sole aree H1: ristrutturazione edilizia, ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione;  
Per l'operatività nelle aree agricole H2c, H1a e H2rc, si richiama quanto più dettagliatamente disposto nei seguenti paragrafi F1., F2. ed F3.
- 2- per tutti i fabbricati esistenti, fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti Norme, sono ammesse operazioni volte a conservare gli organismi edilizi e ad assicurare la funzionalità mediante opere che, nel rispetto degli elementi formali e strutturali, ne consentano la piena e soddisfacente utilizzazione.
- 3- Per i fabbricati individuati come "complessi, edifici o altri manufatti di interesse storico-ambientale-documentario" sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle caratteristiche architettoniche esistenti, richiamandosi l'art.28 bis precedente.

#### C. Consistenza edilizia.

- 1- In sede di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti di volume non superiori al 20% del volume abitativo preesistente, da limitarsi all'adeguamento igienico-sanitario nel caso di costruzioni ad esclusivo uso residenziale; tali interventi sono concedibili "una tantum" e potranno beneficiare di quanto previsto al punto A4.
- 2- Nuova edificazione per abitazioni rurali, ai sensi del 12° comma dell'art.25 L.R.U., con i seguenti indici:
  - a- densità fondiaria:
    - a) mc./mq. 0,06 per terreni a colture protette in serre fisse;
    - b) mc./mq. 0,05 per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
    - c) mc./mq. 0,03 per terreni a colture legnose specializzate;
    - d) mc./mq. 0,02 per terreni a seminativo e prato;
    - e) mc./mq. 0,01 per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;

- f) mc./mq. 0,001 per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanza di Concessione.

In ogni caso le cubature per le residenze al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di mc.1.500.

- b- distanza minima dai confini: m.5,00 ove non in aderenza ad altre costruzioni;
- c- distanza da fabbricati: in aderenza o a m.10,00 tra fronti finestrate e a m.3,00 da bassi fabbricati accessori e porticati;
- d- piani fuori terra: n.2;
- e- altezza massima di edificazione fuori terra m.8,50:
- f- si richiamano i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'art.25 L.R.U., per quanto riguarda.
  - il computo dei volumi (al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza conteggiare le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g) del 2° comma dello stesso articolo 9:
  - la utilizzazione degli appezzamenti (tutti quelli componenti l'azienda, anche non contigui **epurché ricadenti sul territorio comunale ovvero anche in Comuni diversi) ma posti** entro la distanza **massima computabile dal confine comunale centro aziendale ritenuta congrua nella misura** di km.52,00);
  - le classi di coltura;
  - il trasferimento delle cubature.

- 3- Nuova edificazione di infrastrutture, strutture, attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione di prodotti agricoli e di fabbricati al servizio dell'attività agricola quali silos, stalle, serre, magazzini, tettoie e bassi fabbricati con le seguenti prescrizioni:

- a- distanze dai confini pari a metà delle altezze con un minimo di m.5,00; anche in aderenza al confine di proprietà per i bassi fabbricati;
- b- distanze minime da pareti finestrate di edifici abitativi m.10,00; in aderenza o a m.3,00 da fabbricati accessori e bassi fabbricati;
- c- rapporto massimo di copertura: 30% calcolato sul lotto o lotti contigui di insidenza;
- d- altezza massima m.8,50 ad esclusione delle costruzioni di cui all'art.38 punto A delle presenti Norme;
- e- allineamenti stradali: vedasi punto G, art. 38
- f- i locali di ricovero animali (stalle, scuderie, porcilaie, ecc.), le concimaie devono distare almeno m.10,00 dai locali di abitazione del proprietario, m.30,00 dalle abitazioni altrui e m.150,00 dal limite dei centri abitati comprese le aree residenziali di nuovo impianto e degli annessi servizi;
- g- l'Amministrazione Comunale, con apposita variante di P.R.G., potrà individuare aree per allevamenti intensivi ai sensi della lettera h del 2° comma dell'art.25 L.R.U.; in ogni caso essi dovranno essere ubicati ad una distanza dalle abitazioni (ad eccezione della abitazione di servizio) di m.250,00 e dal perimetro dei centri abitati non inferiore a m.500,00; devono altresì essere collocati secondo prescrizioni particolari specifiche da imporre in sede di Concessione, tenuto conto e del regime dei venti e

della ubicazione dei centri abitati; si devono anche prevedere piantamenti di alberi con funzione di filtro o occultamento e di raccordo paesistico ambientale.

- 4- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G. nelle aree H2, con l'esclusione di nuove edificazioni di cui ai punti C2 e C3; sono solamente ammesse attrezzature di modeste dimensioni a carattere provvisorio quali serre senza strutture fisse al servizio di attività agricole seminative ed orticole; le aree H2, possono essere computate per la determinazione della densità fondiaria agricola di pertinenza per le aree agricole H1 circostanti.

#### D. Assetto tipologico.

- 1- assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari o plurifamiliari;
- 2- assetto tipologico di edifici ordinati ad attività economiche del settore primario;
- 3- assetto tipologico di edifici ordinati ad usi sociali plurifunzionali;
- 4- aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore primario;
- 5- aree tipologicamente complementari agli usi sociali;
- 6- in sede di rilascio di Concessione si dovrà dare garanzia che gli impianti, anche per le parti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nonché quelle idonee alla sistemazione dei luoghi ed alla opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.

#### E. Condizioni.

L'attuazione degli interventi di ampliamento oltre i limiti di cui al punto C1, di ricostruzione e di nuova edificazione è subordinata ai disposti dei commi 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 dell'art.25 della L.R.U., a cui si fa riferimento, riguardanti in sintesi:

- il rilascio delle Concessioni per la edificazione delle residenze rurali: agli imprenditori agricoli, anche quali soci di cooperative (L. 9.5.75 n.153 – L. 10.5.76 n.352 – L.R. 12.5.75 n.27 – L.R. 23.9.82 n. 18); ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art.2 della L.R. 12.10.78 n.63 e successive modifiche e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;
- il rilascio delle altre Concessioni previste ai proprietari dei fondi o aventi titolo;
- i casi eccezionali di destinazioni ad usi extra agricoli dei suoli;
- la presentazione al Sindaco, per il rilascio della Concessione, di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda: il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola; le classi di colture in atto e in progetto; il vincolo del trasferimento di cubatura; le sanzioni;  
l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare; non è richiesta la trascrizione per gli interventi previsti dalle lettere d, e, f dell'art.9 della Legge 10/77.

Il richiedente nella pratica edilizia deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'Azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per l'abitazione rurale

Per l'attuazione degli interventi riguardanti gli edifici rurali che risultino abbandonati, di cui al punto A1 delle Prescrizioni, valgono i disposti degli artt. 33 e 91 quinquies della L.R.U..

#### F. Vincoli.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali dell'art.15 delle presenti Norme.

F1. Nella zona H2c (area collinare) si applicano le norme di cui alla zona H1 con le seguenti prescrizioni particolari:

- 1- nuove abitazioni rurali sono ammesse in funzione di aziende agricole già esistenti ed insediate in zona H2c alla data di adozione delle presenti norme, nel caso in cui l'azienda non disponga di abitazione o nel caso in cui l'abitazione esistente sia in condizioni statiche, igieniche o funzionali tali da non poter essere convenientemente recuperabile (in tal caso l'abitazione preesistente deve essere demolita, se non riveste interesse sotto il profilo architettonico – ambientale, o asservita ad usi accessori) e nella misura di una abitazione per ogni nucleo familiare avente i requisiti di Imprenditore Agricolo Professionale ai sensi del D.Lgs 99/04 e s.m., assicurando comunque il rispetto degli indici urbanistici prescritti per la zona. E' altresì assentito realizzare nuove abitazioni a servizio di aziende agricole aventi sede nel territorio comunale e che possiedono una consistente quota dei terreni, in disponibilità all'azienda stessa, in ambito H2c;
- 2- ampliamenti e nuove costruzioni di fabbricati accessori di servizio per l'azienda sono ammessi nella misura massima di mq. 300 al lordo degli esistenti;
- 3- non sono ammessi allevamenti intensivi di nuova realizzazione o come risultato di trasformazione di allevamenti aziendali già esistenti;
- 4- i fabbricati accessori, ove visibili dalla viabilità pubblica, dovranno essere opportunamente schermati mediante piantumazioni secondo le indicazioni fornite dalla pubblica amministrazione;
- 5- l'altezza massima delle costruzioni è fissata in m. 7,50 ad eccezione di strutture e impianti tecnologici;
- 6- gli interventi edilizi ammessi dovranno essere realizzati con impiego di tipologie, materiali e tecniche coerenti con la tradizione costruttiva locale e le caratteristiche ambientali della zona in cui ricadono; si richiamano a tal fine le norme di cui ai numeri da 7 a 20 della lettera D dell'art. 18 precedente. Sono ammesse deroghe a tali limitazioni architettoniche per progetti di elevata qualità architettonica volte all'innovazione, ed in particolare per l'efficientamento energetico, richiedendo comunque un adeguato inserimento nel contesto ambientale locale. Non sono ammesse strutture prefabbricate per le parti in vista di edifici o altri manufatti;
- 7- gli interventi edilizi ammessi nonché la sistemazione delle relative aree di pertinenza dovranno avvenire nel rispetto delle locali caratteristiche morfologiche senza produrre modificazioni che risultino non compatibili sotto il profilo geologico-tecnico e paesistico della zona.
- 8- si richiamano le disposizioni della L.R. 45/89.

F2. Nella zona H1a (area precollinare) si applicano le norme di cui alla zona H1, le prescrizioni particolari nr. 1, 3, 4, 5, 6, 7 della collina, punto F1 precedente.

Relativamente inoltre al recupero di fabbricati di servizio all'attività agricola (stalla, magazzini o altro) e non più necessari a fini agricoli, fermo restando le condizioni ed i casi di cui al punto 3 della lettera "A. Destinazioni d'uso" precedente, valgono le seguenti limitazioni:

- volume massimo recuperabile non superiore all'esistente senza possibilità di ampliamenti
- nr. massimo di alloggi realizzabili: 4
- S.U.L. minima per alloggio: mq. 100
- nel caso in cui l'intervento, per ragioni tecnico-funzionali, non possa essere limitato alla ristrutturazione edilizia, è ammessa la demolizione con successiva nuova costruzione dell'immobile; in tal caso comunque il volume esistente non potrà essere frazionato ma dovrà essere ricostruito in loco come organismo unitario utilizzando tipologia (impianto a forma semplice e rettangolare, copertura a due falde regolari, tagli delle aperture prevalentemente verticali) e materiali coerenti con la tradizione costruttiva locale.

F3. Nella zona H2rc (area agricola di tutela del Roccolo) si confermano le consistenze edilizie esistenti alla data di adozione delle presenti norme. Non sono ammesse nuove costruzioni fatti salvi gli adeguamenti indispensabili sotto il profilo tecnico-funzionale degli edifici esistenti che comunque dovranno essere contenuti nel 20% della S.U.L. esistente; 25 mq. sono comunque consentiti .

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati al rigoroso recupero e/o alla riqualificazione dell'esistente in modo coerente con la tradizione costruttiva locale.

Si riferiscono alle aree, esterne (P1a) o interne (P1b) al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo che si confermano nella loro ubicazione.

Si intendono assoggettate alle norme del presente articolo anche le aree, pur non individuate da P.R.G., su cui insistono aziende configurantisi come in zona impropria per destinazione d'uso, purchè regolari o regolarizzate secondo le vigenti norme di Legge.

Tali aree, a livello normativo, vengono considerate aree P1b.

Prescrizioni.

Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali esistenti sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto, in relazione alle previsioni socio economiche comunali.

A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art.26 della L.R.U.

A. Destinazioni d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:
  - attività artigianali e industriali di produzione (p1, p2, p3);
  - attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio (p4);
  - attività commerciali (t2);
  - attività di somministrazione alimenti e bevande;
  - attività amministrative e direzionali connesse con le aziende (t1);
  - residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode (r).
- 2- Sono considerate compatibili:
  - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi (s5, s6);
  - attrezzature pubbliche di interesse generale (g).
- 3- Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi avranno di norma carattere di:
  - manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti;
  - ampliamenti ad esclusivo servizio e uso delle aziende esistenti e già operanti;
- 2- Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso.

C. Consistenza edilizia.

- 1- Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti ammessi con i seguenti indici:
  - a- aumento fino al 50% di rapporto di copertura dell'area di pertinenza individuata in cartografia di P.R.G., compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi (s5, s6) di cui all'art.21 punti 2 e 3 L.R.U. per le aree P1a;

- b- aumento fino al 50% delle superfici utili esistenti alla data di adozione del P.R.G., entro il limite massimo del 50% del rapporto di copertura del lotto edificabile, compresi gli impianti già esistenti sul lotto stesso e al netto delle aree da destinare a servizi (s5, s6) di cui all'art.21 L.R.U. punti 2 e 3 per le aree P1b;
  - c- altezza massima di edificazione fuori terra m.10,00 ad eccezione di silos, impianti tecnologici, ecc.; tale altezza massima potrà essere consentita solo a seguito di dimostrata necessità ed in sua assenza dovrà essere contenuta in una misura pari alle esistenti o non superiore a m. 8,50;
  - d- distanza dai confini dell'area di pertinenza m.5,00;
  - e- distanza dai fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto, m.10,00 tra fronti finestrate di edifici abitativi;
  - f- distanze dalle strade: vedasi punto G, art. 38.
- 2- Superficie utile di calpestio di abitazione del titolare e/o del custode non superiore a mq.150 per ogni singola azienda.

#### D. Assetto tipologico

- 1- assetto tipologico di edifici per attività industriali e artigianali fino a 200 addetti;
- 2- assetto tipologico di edifici per il commercio;
- 3- assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;
- 4- assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare e/o del custode dell'azienda, anche accorpati;
- 5- aree tipologicamente complementari agli usi produttivi ammessi e ai servizi di pertinenza;
- 6- dovranno essere realizzati gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
- 7- assetto tipologico di edifici per uffici, esposizioni, laboratori, rimesse, stoccaggi, ecc.;
- 8- aree tipologicamente complementari agli usi produttivi ammessi e ai servizi di pertinenza;
- 9- gli interventi dovranno garantire a spese dei concessionari, tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che di quelle nuove, adeguato rifornimento idrico ad uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde purchè preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero delle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti.

#### Condizioni

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art.36 della L.R.U.; sono comunque fatte salve le deroghe di cui agli artt.33 e 91 quinquies della stessa L.R.U..

Gli interventi sono ammessi con Concessioni dirette, trattandosi di aziende esistenti e risultando quindi già determinate la viabilità di transito e di penetrazione, la localizzazione degli impianti e le fasce di protezione; in sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 2 e 3 delle presenti Norme, relativa agli impianti esistenti

che si confermano nella loro ubicazione, con le seguenti specificazioni: aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici.

L'Amministrazione Comunale comunque, con specifiche deliberazioni consiliari o in sede di Programma di Attuazione, ai sensi degli artt. 32 e 34 L.R.U., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

## Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali dell'art.15 delle presenti Norme.

Per le distanze dalla viabilità vedasi le prescrizioni al punto C1; per gli allineamenti vedasi punto G dell'art.38 delle presenti Norme.

Ogni intervento di nuova costruzione ed ampliamento dovrà prevedere:

- una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza con localizzazione delle zone di movimentazioni delle merci separata da percorsi e parcheggi dedicati a clienti e personale e preferibilmente posizionata sul retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso;
- la porzione dell'area che fronteggia direttamente la viabilità di accesso dovrà essere sistemata con impiego di verde di arredo in modo da qualificare le zone di più diretto impatto visivo; in ogni caso dovrà essere sistemata a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50, almeno il 20% della superficie fondiaria attinente alla nuova costruzione o all'ampliamento.

La presente norma non si applica qualora la nuova costruzione o l'ampliamento riguardino una quantità edificatoria non rilevante rispetto alle strutture già esistenti (< al 25% dell'esistente e comunque meno di 200 mq. di superficie coperta).

Per l'area P1a esistente a nord-est del capoluogo tra via Tagliata Sottana e la ferrovia valgono quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle Norme di attuazione e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

- dovranno essere chiaramente evidenziate, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le superfici destinate alla sistemazione e/o alla formazione di aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola;
- le nuove previsioni non dovranno interferire con la vegetazione arborea esistente di rilevanza paesaggistica e/o ambientale (filari, aree boscate, di pertinenza di corpi idrici, etc...) al fine di non mutarne le caratteristiche fisionomiche ed ecosistemiche. In casi di impossibilità di rispettare tale prescrizione dovranno prevedersi sistemi compensativi secondo legge e/o mediante valutazione con il Comune;
- si dovrà provvedere alla messa a dimora lungo i confini dell'area di alberature ad alto fusto integrate con siepi (utilizzando specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce) al fine di creare connessioni paesaggistiche con le aree agricole circostanti. In particolare l'area a verde indicata graficamente sulle tavole (S5) dovrà avere funzione di filtro barriera prevedendo una folta vegetazione atta a garantire tale caratteristica con eventuale integrazione di parcheggi pubblici. Sul lato

- est, verso la nuova viabilità in previsione, dovrà essere realizzata una idonea fascia piantumata con funzione di schermo di mitigazione visiva di profondità pari ad almeno m. 10,00;
- le aree a parcheggio pubblico o uso pubblico dovranno garantire un elevato grado di permeabilità dei suoli mediante l'utilizzo di idonei accorgimenti e materiali quali grigliati protetti, elementi prefabbricati analoghi, nonché autobloccanti poggiati su sabbia o soluzioni analoghe;
  - **Acqua**
    - dovranno essere previsti sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche che, qualora tecnicamente possibile, non dovranno essere convogliate nell'impianto fognario. Qualora possibile e per gli utilizzi assentiti, si richiede di impiegare acque prelevate fuori dal pubblico servizio di acquedotto
  - **Contenimento delle forme di inquinamento luminoso**
    - dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
  - **Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici**
    - le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
    - l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
    - tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010. Si dovrà tenere in debito conto degli eventuali impatti con l'avifauna mediante l'impiego di specifici accorgimenti (esempio ridurre le superfici vetrate totalmente trasparenti).
  - Si dovrà prevedere di individuare ed inserire tutte le soluzioni, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica;
  - Dovrà essere prevista in sede progettuale una verifica di impatto acustico al fine di indicare eventuali ulteriori accorgimenti necessari per ridurre le emissioni sonore in modo particolare per le aree di accostamento tra l'attività produttiva e le residenze vicine. Si richiede ancora che vengano valutate le scelte localizzative delle nuove strutture in ragione della loro destinazione d'uso in rapporto con le aree residenziali vicine;
  - La nuova edificazione dovrà rispondere ai requisiti di risparmio energetico previsti per gli edifici a destinazione produttiva dalla L.R. 13 del 28/05/2007 e delle disposizioni Regionali in materia di fonti rinnovabili D.G.R. 45-11967 del 04/08/2009, nonché alle norme di settore;

- In riferimento al trattamento dei rifiuti si rimanda al rispetto delle norme di settore nonché alla verifica con le disposizioni del Piano Regionale della gestione dei rifiuti speciali da attività produttive, commerciali e di servizi.

In sede di attuazione dell'area o su richiesta dell'Amministrazione Comunale, dovranno essere cedute le aree necessarie per la realizzazione della rotatoria prevista sulla S.P. 589 al fine di garantire un'adeguata intersezione di Via Tagliata Sottana, dalla quale è unicamente concesso l'accesso all'area, con la strada provinciale. Lanuova edificazione dovrà rispettare un distacco minimo di mt. 30,00 dalla S.P. 589.

Le due aree P1a corrispondenti agli episodici interventi sorti nella parte nord del territorio comunale e segnalati con i numeri n. 69 e 70 nell'elenco degli interventi previsti dalla "Variante 2006", sono da intendersi come semplice riconoscimento dell'esistente e mantengono al loro interno la fascia di rispetto stradale: per quella ad est della strada 589 è ammesso l'ampliamento del 20% della superficie coperta esistente mentre per quella ad ovest (la n. 70 ricadente in classe geologica 3a) non sono ammessi ampliamenti.

#### Annotazioni

Con la variante parziale n. 10 si è provveduto a riconoscere graficamente l'attività produttiva esistente, localizzata lungo la S.P. 24 e censita a Catasto al Fg.71 mapp. 210-211-378-379, al fine di permetterne una consona e propria localizzazione e delimitazione. Trattasi di introdurre una mera indicazione sulla cartografia di P.R.G. dato che le aziende esistenti localizzate in zona impropria (presente caso in ambito agricolo) sono considerate dallo strumento urbanistico vigente a tutti gli effetti quali aree P1, così come sancito agli effetti del primo comma del presente articolo al quale si rimanda per le specifiche prescrizioni. Per l'area in oggetto si richiede l'adeguamento dell'accesso esistente alle norme del Codice della Strada e del suo Regolamento attuativo, previo parere del Settore Provinciale competente.

Si riferiscono alle aree, a carattere artigianale e industriale, di riordino e di completamento, in parte compromesse da interventi precedenti al P.R.G., e nelle quali sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi.

Prescrizioni.

Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali di completamento sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche esistenti o aggiuntive in relazione alle previsioni socio economiche comunali.

A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art.26 della L.R.U.

A. Destinazioni d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:
  - attività artigianali e industriali di produzione (p1, p2, p3);
  - attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio (p4);
  - attività commerciali (t2);
  - attività di somministrazione alimenti e bevande;
  - attività amministrative e direzionali connesse con le aziende (t1);
  - residenza per il titolare dell'attività ammessa o per il custode (r);
  - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi (s5, s6),
- 2- Sono considerate compatibili:
  - attrezzature pubbliche di interesse generale (g);
  - servizi pubblici (s).
- 3- Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

B. Tipologia di intervento.

- 3- Gli interventi avranno di norma carattere di:
  - manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento per gli edifici esistenti; nuova edificazione.

C. Consistenza edilizia.

- 1- Ampliamenti e nuova costruzione con i seguenti indici:
  - a- rapporto di copertura 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (s5, s6) di cui all'art.21 punti 2 e 3 L.R.U.;
  - b- altezza massima di edificazione fuori terra m.10,00, ad eccezione di silos, di impianti tecnologici, ecc.; tale altezza massima potrà essere consentita solo a seguito di dimostrata necessità ed in sua assenza dovrà essere contenuta in una misura pari alle esistenti o non superiore a m. 8,50;
  - c- distanze dai confini dell'area di pertinenza m.5,00;
  - d- distanza dai fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto, m.10,00 tra fronti finestrate di edifici abitativi;
  - e- distanze dalle strade: vedasi punto G, art. 38.

- 2- Superficie utile di calpestio di abitazione del titolare o del custode non superiore a mq.150 per ogni singola azienda.

#### D. Assetto tipologico

- 1- assetto tipologico di edifici per attività industriali e artigianali fino a 200 addetti;
- 2- assetto tipologico di edifici per il commercio;
- 3- assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare e/o del custode dell'azienda, anche accorpati;
- 4- assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;
- 5- assetto tipologico di edifici integrativi per laboratori, rimesse, stoccaggi, ecc.;
- 6- aree tipologicamente complementari agli usi produttivi ammessi e ai servizi di pertinenza;
- 7- dovranno essere realizzati gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
- 8- dovrà essere garantito, a spese dei concessionari, l'approvvigionamento idrico ad uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purchè preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero delle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;

#### Condizioni

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art.36 della L.R.U.; sono comunque fatte salve le deroghe di cui agli artt.33 e 91 quinquies della stessa L.R.U..

L'attuazione degli interventi nelle aree P2a1/2/3 è subordinato alla preventiva formazione di un Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi dell'art.44 della L.R.U..

Gli interventi nelle restanti aree P2 sono ammessi con Concessione diretta risultando già determinate dal Piano la viabilità di transito, di accesso e di penetrazione, la localizzazione degli impianti e le fasce di protezione; in sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 2 e 3 delle presenti Norme, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, con le seguenti specificazioni: aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici.

L'Amministrazione Comunale comunque, con specifiche deliberazioni consiliari o in sede di Programma di Attuazione, ai sensi degli artt. 32 e 34 L.R.U., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Per l'area P2b di rilocalizzazione la Concessione Edilizia singola dovrà essere provvista di atto di impegno unilaterale, ai sensi del 5° comma dell'art.49 Legge 56/77 che dovrà prevedere la realizzazione di una controstrada di adeguate dimensioni parallela alla Strada Statale e munita di un unico accesso sulla stessa; la cartografia di P.R.G. non riporta alcuna rappresentazione della stessa in quanto le dimensioni della suddetta controstrada, così come la sua conformazione e accesso dovranno essere concordati in sede progettuale con le Autorità competenti (Amministrazione Comunale, ANAS, ecc.).

I servizi nella quantità prevista dalla L.R.U., dovranno essere raggruppati in forma unitaria e localizzati lungo la strada.

Per l'area P2c la Concessione Edilizia singola dovrà essere provvista di atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'art.49 Legge 56/77 che dovrà prevedere:

- 1) la urbanizzazione e dismissione al Comune di una fascia di terreno di almeno m.20,00 parallela alla Strada Statale; all'interno di tale fascia dovrà essere realizzata una controstrada di larghezza minima m. 9,50 in continuazione di quella esistente, senza ulteriore accesso dalla Statale stessa in quanto dovrà essere utilizzato quello attuale al servizio dell'area P3a;
- 2) dismissione al Comune, per la futura viabilità, di una fascia di terreno di larghezza almeno m.8,00 per tutta la lunghezza del lotto nel tratto di confine a monte verso Cuneo;
- 3) demolizione e rifacimento del tratto di recinzione dell'attuale azienda insistente in area P3a per allinearla a quella dell'ampliamento previsto in area P2c.

I servizi, nella quantità prevista dalla L.R.U., dovranno essere raggruppati in forma unitaria e localizzati lungo la strada.

Per l'area P2d la Concessione Edilizia singola dovrà essere provvista di atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'art.49 Legge 56/77 che dovrà prevedere:

- 1) la urbanizzazione e dismissione al Comune di una fascia di terreno di almeno m.20,00 parallela alla Strada Statale; attraverso tale fascia dovrà essere realizzato un unico accesso alla Strada Statale stessa

I servizi, nella quantità prevista dalla L.R.U., dovranno essere raggruppati in forma unitaria e localizzati lungo la Strada Statale.

Per l'area P2e la Concessione Edilizia singola dovrà essere provvista di atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'art.49 Legge 56/77 che dovrà prevedere:

- 1) la urbanizzazione e dismissione al Comune di una fascia di terreno di almeno m.20,00 parallela alla Strada Statale; all'interno di tale fascia dovrà essere realizzata una controstrada di larghezza minima m. 9,50 in continuazione di quella esistente, senza ulteriore accesso dalla Statale stessa in quanto dovrà essere utilizzato quello attuale al servizio dell'area P3a;
- 2) dismissione al Comune, per la futura viabilità, di una fascia di terreno di larghezza almeno m.8,00 per tutta la lunghezza dell'area nel tratto di confine a valle verso Busca.

I servizi, nella quantità prevista dalla L.R.U., dovranno essere raggruppati in forma unitaria e localizzati lungo la Strada Statale.

Per l'area P2g la Concessione Edilizia singola dovrà essere provvista di atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'art.49 Legge 56/77 che dovrà prevedere la urbanizzazione e dismissione al Comune di una fascia di terreno di almeno m.8,00, come individuata in cartografia, onde consentire la realizzazione della rete viabile.

I servizi, nella quantità prevista dalla L.R.U., dovranno essere raggruppati in forma unitaria e localizzati lungo la predetta futura strada.

## Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali dell'art.15 delle presenti Norme.

Gli accessi stradali sulla Strada Statale ove sono fissati dal P.R.G. possono subire aggiustamenti tecnici in sede di esecuzione senza che ciò costituisca variante al Piano stesso. Per le distanze dalla viabilità vedasi le prescrizioni al punto C1; per gli allineamenti vedasi punto G dell'art.38 delle presenti Norme.

Ogni intervento di nuova costruzione ed ampliamento dovrà prevedere:

- una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza con localizzazione delle zone di movimentazioni delle merci separata da percorsi e parcheggi dedicati a clienti e personale e preferibilmente posizionata sul retro degli edifici rispetto alla viabilità di accesso;
- la porzione dell'area che fronteggia direttamente la viabilità di accesso dovrà essere sistemata con impiego di verde di arredo in modo da qualificare le zone di più diretto impatto visivo; in ogni caso dovrà essere sistemata a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni mq. 50, almeno il 20% della superficie fondiaria attinente alla nuova costruzione o all'ampliamento.

La presente norma non si applica qualora la nuova costruzione o l'ampliamento riguardino una quantità edificatoria non rilevante rispetto alle strutture già esistenti (< al 25% dell'esistente e comunque meno di 200 mq. di superficie coperta).

I Piani delle aree per Insediamenti Produttivi, i Piani Esecutivi Convenzionati e gli Strumenti Urbanistici Esecutivi per l'attuazione delle previsioni di attività di tipo produttivo sono assoggettati a preventiva verifica del rispetto dei criteri minimi di compatibilità ambientale e territoriale di cui al D.M. 9 maggio 2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante" Tale analisi è effettuata su tutti i tipi di lavorazione e/o deposito con presenza di sostanze pericolose indipendentemente dall'assoggettabilità delle attività al D.lgs. 334/1999 e s.m.i..

**Per l'area P2h oltre agli spazi pubblici indicati in cartografia è ammessa la monetizzazione della quota parte al fine del pieno soddisfacimento ai sensi di legge.** Per l'area P2h valgono quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle Norme di attuazione e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

- dovranno essere chiaramente evidenziate, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le superfici destinate alla sistemazione e/o alla formazione di aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola;
- le nuove previsioni non dovranno interferire con la vegetazione arborea esistente di rilevanza paesaggistica e/o ambientale (filari, aree boscate, di pertinenza di corpi idrici, etc...) al fine di non mutarne le caratteristiche fisionomiche ed ecosistemiche. In casi di impossibilità di rispettare tale prescrizione dovranno prevedersi sistemi compensativi secondo legge e/o mediante valutazione con il Comune;
- si dovrà provvedere alla messa a dimora lungo i confini dell'area di alberature ad alto fusto integrate con siepi (utilizzando specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce) al fine di creare connessioni paesaggistiche con le aree agricole circostanti;

- le aree a parcheggio pubblico o uso pubblico dovranno garantire un elevato grado di permeabilità dei suoli mediante l'utilizzo di idonei accorgimenti e materiali quali grigliati protetti prato, elementi prefabbricati analoghi, nonché autobloccanti poggiati su sabbia o soluzioni analoghe;
- **Acqua**
  - dovranno essere previsti sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche che, qualora tecnicamente possibile, non dovranno essere convogliate nell'impianto fognario. Qualora possibile e per gli utilizzi assentiti, si richiede di impiegare acque prelevate fuori dal pubblico servizio di acquedotto
- **Contenimento delle forme di inquinamento luminoso**
  - dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
- **Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici**
  - le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
  - l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
  - tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010. Si dovrà tenere in debito conto degli eventuali impatti con l'avifauna mediante l'impiego di specifici accorgimenti (esempio ridurre le superfici vetrate totalmente trasparenti).
- Si dovrà prevedere di individuare ed inserire tutte le soluzioni, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica;
- Dovrà essere prevista in sede progettuale una verifica di impatto acustico al fine di indicare eventuali ulteriori accorgimenti necessari per ridurre le emissioni sonore in modo particolare per le aree di accostamento tra l'attività produttiva e le residenze vicine.
- La nuova edificazione dovrà rispondere ai requisiti di risparmio energetico previsti per gli edifici a destinazione produttiva dalla L.R. 13 del 28/05/2007 e delle disposizioni Regionali in materia di fonti rinnovabili D.G.R. 45-11967 del 04/08/2009, nonché alle norme di settore.

L'attuazione dell'area è soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato al fine di regolamentare le opere urbanizzative necessarie e il reperimento degli standard di legge oltre a quanto previsto dalle presenti norme di attuazione. La nuova edificazione dovrà rispettare un distacco minimo dalla S.P.589 pari a mt 30,00; eventuali alberature dovranno rispettare

quanto previsto all'art. 26, commi 6, 7, 8 del Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Codice della Strada (minimo 6,00 mt. o ribaltamento se l'altezza è maggiore di mt 6,00).

Per il lotto censito a Catasto al Fg. 21, mapp. 644, ricadente in ambito P2 di Via Borgata Marino, a sud del Concentrico, è ammesso l'intervento di ampliamento delle strutture esistenti mantenendo quale distacco dalla pubblica viabilità menzionata l'allineamento del principale corpo di fabbrica posto sul mappale 643.

## ART. 32 - NORME PER LE AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI P3 E INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO

Si riferiscono alle aree, a carattere artigianale e industriale, di nuovo impianto per insediamenti atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro e all'efficienza dei processi produttivi, con la dotazione delle opportune misure antiinquinamento e di salvaguardia ambientale e con la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

Prescrizioni.

Le aree confermate o destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali di nuovo impianto sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche previste in relazione alle evoluzioni socio economiche comunali e intercomunali.

A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art.26 della L.R.U.

In particolare, secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree produttive artigianali e industriali di nuovo impianto si distinguono in:

- P3a: lato meridionale zona industriale a cavallo della strada statale per Cuneo; da attuare con Piano delle aree per Insediamenti produttivi;
- P3b: lato est zona industriale tra la strada statale per Cuneo e la ferrovia; da attuare con Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori.
- P3c: lato ovest zona industriale tra la strada statale per Cuneo e la strada vicinale dell'Ormetto da attuare con Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori.

A. Destinazioni d'uso.

- 1- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:
  - attività artigianali e industriali di produzione (p1, p2, p3);
  - attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio (p4);
  - attività commerciali (t2);
  - attività di somministrazione alimenti e bevande;
  - attività amministrative e direzionali connesse con le aziende (t1);
  - residenza per il proprietario, il direttore, il custode delle attività ammesse (r);
  - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi (s5, s6),
- 2- Sono considerate compatibili:
  - attrezzature pubbliche di interesse generale (g);
  - servizi pubblici (s).
- 3- Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

B. Tipologia di intervento.

- 1- Gli interventi avranno di norma carattere di:
  - nuova costruzione.

C. Consistenza edilizia.

- 1- Nuova edificazione con i seguenti indici
  - a- rapporto di copertura 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (s5, s6) di cui all'art.21 punti 2 e 3 L.R.U.;
  - b- altezza massima di edificazione fuori terra:
    - edifici produttivi: m.12,00;

- edifici accessori (uffici, abitazioni, ecc.): m.8,00;  
ad eccezione di silos, di impianti tecnologici, ecc.;
  - c- distanze dai confini dell'area m.10,00;  
distanze dai confini del lotto: ½ altezza edifici non inferiore a m.5,00;
  - d- distanza dai fabbricati: ribaltamento del fabbricato più alto con un minimo di m.10,00;
  - e- distanze dalle strade: vedasi punto G, art. 38.
- 2- Superficie utile di calpestio di abitazione del titolare e/o del custode non superiore a mq. 200 per ogni singola azienda

#### D. Assetto tipologico

- 1- assetto tipologico di edifici per attività industriali e artigianali;
- 2- assetto tipologico di edifici per il commercio;
- 3- assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari per la residenza del proprietario, del direttore e del custode dell'azienda;
- 4- assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;
- 5- assetto tipologico di edifici integrativi per laboratori, rimesse, per lo stoccaggio, ecc.;
- 6- aree tipologicamente complementari agli usi produttivi ammessi e ai servizi di pertinenza;
- 7- dovranno essere realizzati gli opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
- 8- dovrà essere garantito, a spese dei concessionari, l'approvvigionamento idrico ad uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purchè preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero delle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;

#### Condizioni

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art.36 della L.R.U. ed a quelli dei punti 2 e 3 dell'art.5 delle presenti Norme.

All'attuazione degli interventi è altresì subordinata:

- l'area P3a alla preventiva formazione di un Piano delle aree per Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art.42 della L.R.U., esteso agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzato anche per comparti;
- l'area P3b e P3c alla preventiva formazione di Piani Esecutivi Convenzionati ai sensi dell'art.44 della L.R.U., estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti.

I limiti degli Strumenti Urbanistici Esecutivi comprendono anche le aree destinate alla viabilità e ai servizi previste dal P.R.G. e in particolare:

- P3c1: sono previsti mq. 4.866 di parcheggio (S3) da destinare, al servizio dell'intera area produttiva, alla sosta per gli autocarri in transito.

#### Vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali dell'art.15 delle presenti Norme.

Gli accessi stradali sulla Strada Statale sono indicati dal P.R.G. e possono subire modifiche in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, senza che ciò costituisca variante al Piano stesso. Per le distanze dalla viabilità vedasi le prescrizioni al punto C1.

Ogni intervento di nuova costruzione sulle aree di cui al presente articolo, dovrà prevedere:

- una adeguata sistemazione delle aree libere di pertinenza con localizzazione delle zone di movimentazione delle merci separata da percorsi e parcheggi dedicati a clienti e personale e preferibilmente posizionata sul retro degli edifici non visibili dalla pubblica viabilità;
- una adeguata sistemazione degli elementi accessori quali recinzioni, cancellate, impianti e locali tecnologici etc. che dovranno avere l'aspetto di opera finita con materiali e finiture coerenti con l'edificio principale. Macchinari e strutture tecniche (riscaldamento, raffreddamento e simili) dovranno essere opportunamente integrati rispetto agli edifici principali, mascherati o completati con soluzioni architettoniche confacenti al decoro dei luoghi;
- la porzione dell'area di intervento che fronteggia direttamente la viabilità di accesso dovrà essere oggetto di sistemazione con impiego di verde di arredo in modo da qualificare/riqualificare le zone di più diretto impatto visivo; in ogni caso dovrà essere sistemata a verde privato, con impianto di alberature ad alto fusto nella misura di 1 albero ogni 50 mq., almeno il 20% della superficie fondiaria.
- gli edifici dovranno essere opportunamente rifiniti evitando parti lasciate al rustico o parti prefabbricate grezze.

Ove si ricorra a tipologie prefabbricate, dovranno essere adottate soluzioni che assicurino risultati estetici dotati di coerenza formale e di qualità.

Per le zone P3c1 e P3c2, in sede di S.U.E., dovranno essere previste idonee fasce perimetrali di rispetto ed essere verificate le condizioni di clima acustico nei confronti delle abitazioni esistenti lungo i confini.

I Piani delle aree per Insediamenti Produttivi, i Piani Esecutivi Convenzionati e gli Strumenti Urbanistici Esecutivi per l'attuazione delle previsioni di attività di tipo produttivo sono assoggettati a preventiva verifica del rispetto dei criteri minimi di compatibilità ambientale e territoriale di cui al D.M. 9 maggio 2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante" Tale analisi è effettuata su tutti i tipi di lavorazione e/o deposito con presenza di sostanze pericolose indipendentemente dall'assoggettabilità delle attività al D.lgs. 334/1999 e s.m.i..

Si riferiscono alle sedi viarie rappresentate nelle tavole di Piano, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità di traffico attuale e futuro, della tipologia e della volumetria degli edifici serviti.

Prescrizioni.

Le sedi viarie sono destinate agli usi veicolari e/o pedonali atti a consentire, nel rispetto delle Leggi vigenti e delle presenti Norme, ogni accesso necessario o comunque ammissibile al territorio comunale, od il suo attraversamento.

In esse è consentito, con l'autorizzazione del Sindaco, la realizzazione dei manufatti strettamente occorrenti a garantire la sicurezza e l'efficienza.

L'assetto delle sedi viarie è disciplinato dalle seguenti prescrizioni:

- A. Sedi viarie esterne di interesse statale, regionale e provinciale.  
E' riconosciuto tale interesse al sistema costituito dalla strada statale Cuneo-Saluzzo-Laghi di Avigliana e dalla strada provinciale Busca-Dronero (pedemontana).

Il P.R.G. prescrive il loro adeguamento funzionale e tecnologico mediante:

- 1) qualificazione tipologica secondo le indicazioni del Piano Regionale dei Trasporti, le indicazioni del Programma Provinciale e dei tracciati esistenti.
- 2) Disciplina degli innesti: incroci attrezzati a "livello" (con isole direzionali sopraelevate) in corrispondenza degli insediamenti urbani e produttivi maggiori; isole direzionali a raso e segnaletica agli innesti minori esistenti; nuovi accessi sono consentiti, all'esterno del perimetro degli abitati, secondo i disposti dell'art.28 L.R.U..
- 3) Varianti di nuovo tracciato e nuovi tracciati: Strada Statale Cuneo-Saluzzo, nel tratto di circonvallazione est dell'abitato; Strada Provinciale Busca-Dronero, nel tratto di circonvallazione nord-ovest dell'abitato; la scelta e la definizione delle sedi esecutive per i tracciati e per gli svincoli potrà avvenire sulla base di progetti particolareggiati, anche con lievi modifiche entro le aree vincolate per rispetto stradale, senza che ciò comporti variante al Piano;
- 4) Adeguamento dei tracciati attuali con variazioni di entità comunque contenuta, da realizzare in corrispondenza degli incroci, delle curve strette o a visibilità chiusa, delle livellette di pendenza eccessive, delle aree dissestate, franose o soggette ad allagamento.

- B. Sedi viarie esterne di interesse intercomunale provinciale.  
E' riconosciuto tale interesse al sistema costituito dalle strade provinciali: Busca-Bosco-Cuneo, Villafalletto-Busca-Caraglio, Tarantasca-Busca-Rossana.

Ne sono prescritti:

- 1) qualificazione tipologica secondo le indicazioni del Programma Provinciale e dei tracciati esistenti;
- 2) disciplina degli innesti: isole direzionali a livello in corrispondenza degli insediamenti urbani e produttivi maggiori; isole direzionali a raso e segnaletica

- agli innesti minori esistenti; nuovi accessi sono consentiti, all'esterno del perimetro degli abitati, secondo i disposti dell'art.28 L.R.U.;
- 3) nuovi tracciati: raccordo tra Strade Statali e Strade Provinciali per Caraglio e Dronero: la scelta e la definizione della sede esecutiva per il tracciato e per gli svincoli potrà avvenire sulla base di progetti particolareggiati, anche con lievi modifiche entro le aree vincolate per rispetto stradale, senza che ciò comporti variante al Piano;
  - 4) adeguamento dei tracciati attuali con varianti di entità comunque contenuta da realizzare in corrispondenza degli incroci, delle curve strette o a visibilità chiusa, delle livellette di pendenza eccessive, delle aree dissestate, franose o soggette ad allagamento.

C. Sedi viarie esterne di interesse intercomunale locale e comunale.

E' riconosciuto tale interesse alle altre sedi viarie esterne non prima classificate.

Ne sono prescritti:

- 1) qualificazione tipologica secondo i tracciati esistenti con i necessari adeguamenti già indicati al punto B4;
- 2) disciplina degli innesti mediante isole direzionali a raso o segnaletica.

D. Sedi viarie e piazze interne agli insediamenti abitativi e produttivi esistenti e previsti dal P.R.G..

Ne sono prescritti:

- 1) Per le caratteristiche dimensionali della viabilità in progetto si richiamano le disposizioni del Decreto 05/11/2001 del M.ro Infrastrutture e Trasporti "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".  
Eventuali aree a parcheggio dovranno essere reperite al di fuori della sede stradale in spazi propri.
- 2) rete di raccolta e smaltimento acque di superficie;
- 3) illuminazione pubblica;
- 4) ripristino dei tratti di usura "storici" o "tradizionali" (lastricato, acciottolato, ecc.) per i tratti interni ai centri storici;
- 5) le strade private devono avere una sezione minima di m.3,00 e di larghezza adatta nel caso in cui servano più lotti o edifici;  
devono essere costruite, canalizzate, sistemate e mantenute a cura e spese dei proprietari dei lotti serviti. Qualora costoro non soddisfino tali obblighi il Sindaco, previa diffida può, ai sensi delle vigenti leggi, far eseguire d'ufficio i relativi lavori, recuperando le inerenti spese a carico dei predetti proprietari mediante procedimento di riscossione forzata.

### Condizioni

Le sedi viarie esterne di interesse intercomunale o locale e quelle interne agli insediamenti abitativi e produttivi, sono classificate come "opere di urbanizzazione primaria" ai sensi e per gli effetti dell'art.51 L.R.U..

### Vincoli

In deroga all'art.16 delle presenti Norme, le previsioni del P.R.G. per il sistema viario possono essere attuate anche nelle aree soggette a vincoli ecologici e funzionali dell'art.15, salvo i disposti dell'art.31 L.R.U.

In sede progettuale della nuova viabilità di collegamento tra la SR 589 e la SP Busca – Dronero dovranno essere previste le seguenti misure di mitigazione degli impatti:

- contenimento, per quanto tecnicamente possibile di eventuali rilevati connessi alla massicciata stradale;
- rinaturalizzazione delle scarpate e degli eventuali reliquati;
- congrue soluzioni per facilitare gli accessi alle particelle agricole interrotte;
- congrue soluzioni per conservare la funzionalità della rete idrografica superficiale;

## ART. 34 - NORME PER LE AREE RISERVATE ALLE FERROVIE E AI SERVIZI CONNESSI

F

Si riferiscono alle aree destinate ai tracciati e agli impianti delle Ferrovie dello Stato, con i relativi servizi e attrezzature.

### Prescrizioni.

Le aree destinate o confermate agli impianti e ai servizi ferroviari sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento delle esigenze di comunicazione e trasporto in ordine a funzioni pubbliche di interesse statale, regionale e locale.

Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:  
servizi e attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale (g).

Gli interventi consentiti nelle aree del presente articolo sono quelli necessari alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate.

### Condizioni

L'attuazione degli interventi consentiti è subordinata al rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti (art.81 commi 2, 3, 4 del D.P.R. 24.7.77 n.616 ed art.10 comma 1 della Legge 11.2.81 n.17).

Per quanto riguarda le separazioni dalle proprietà laterali della sede ferroviaria, le servitù e le attività di terzi in prossimità della sede ferroviaria stessa, ai fini della tutela della sicurezza dell'esercizio, si richiamano i disposti del D.P.R. 753/80; per eventuali deroghe si fa riferimento all'art.60 del D.P.R. citato.

### Vincoli

In deroga all'art.16 delle presenti Norme, le previsioni del P.R.G. per il sistema ferroviario possono essere attuate anche nelle aree soggette a vincoli ecologici e funzionali dell'art.15, salvo i disposti dell'art.31 L.R.U.

## TITOLO III° – NORME PARTICOLARI

### ART. 35 – INDAGINI GEOTECNICHE.

Il territorio del Comune di Busca risulta inserito nella “Zona sismica 3” per effetto della D.G.R. n. 11-13058 del 19.01.2010 e pertanto da assoggettarsi alle procedure di controllo e gestione delle attività urbanistico – edilizie finalizzate alla prevenzione del rischio sismico, attuative della nuova classificazione sismica del territorio come previsto dalla D.G.R 12 dicembre 2011, n. 4-3084;

- 1 In riferimento alla situazione geologico-tecnica delle aree, per gli interventi ammessi dal P.R.G., si deve tener conto dei disposti del D.M. 21.1.81 in materia di “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l’esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”.
- 2 Le indagini geologiche e geotecniche devono comunque essere previste per la progettazione di:
  - opere di sostegno a manufatti di materiali sciolti (rilevati, argini, riempimenti e reinterri);
  - reti idriche e fognarie;
  - strade e ferrovie;
  - bacini idrici artificiali e di derivazione di corsi d’acqua;
  - cimiteri e ampliamenti degli stessi;
  - cave, discariche e colmate;
  - trivellazioni di pozzi e sfruttamento di falde idriche;
  - drenaggi e filtri.

Per le opere suddette di notevole importanza deve essere predisposto anche uno studio in funzione della tutela ambientale.

- 3 Nelle aree interessate da nuovi insediamenti e da opere pubbliche di particolare interesse, valgono le indicazioni di indagine di cui alla Relazione geologico-tecnica, prevista dall’art.14, 1° comma punto 2) b L.R.U., facente parte integrante degli allegati tecnici di P.R.G..
- 4 Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico valgono i disposti di cui all’art.30 L.R. 56/77 e s.m.i., per il rilascio delle Concessioni e delle Autorizzazioni.
- 5 Le limitazioni di intervento e le prescrizioni derivanti dalla classificazione geologico-tecnica operata ai sensi della circ. P.G.R. 7/LAP/96 e successiva N.T.E. e del P.A.I. contenute nel presente articolo e dalle connesse rappresentazioni cartografiche sono vincolanti e prevalenti su ogni altro elemento di P.R.G..
- 6 Classe I
  - 6.1 Nelle aree urbane ed extraurbane individuate dal P.R.G.C. in Classe I sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di bassa o nulla pericolosità che contraddistingue questa classe.

6.2 Tutti gli interventi di nuova edificazione ricadenti in Classe I saranno consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.88 e, se ricadenti in ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico, alla L.R. n.45/89.

## 7 Classe II p,c

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

7.2 Tutti gli interventi di nuova edificazione ricadenti in Classe II<sub>p,c</sub> dovranno essere congruenti con l'eventuale potenziale situazione di rischio, con indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una Relazione geologico-tecnica, comprendente l'analisi geomorfologica dell'intorno significativo, nonché geotecnica dei litotipi costituenti il versante o la base di fondazione dell'opera. La Relazione geologico-tecnica dovrà fare esplicito riferimento al D.M. 14.01.2008 (ex D.M. 11.03.88). Il rispetto del D.M. 14.01.2008 (ex D.M. 11.03.88) dovrà comunque essere garantito in tutti gli altri tipi d'intervento: manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, mutamento di destinazione d'uso, ecc...

7.3 Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Pertanto si dovranno prevedere ed evitare situazioni che pregiudichino la fruibilità dei terreni adiacenti per motivi vari, tra cui sbancamenti eccessivi o non risarciti al piede, riporti di terreno non stabilizzato sui versanti, sbarramenti e ritombamenti di compluvi, immissione di acque concentrate su versanti, assenza o carenza di rete di drenaggio superficiale, opere e difese spondali che tendono ad orientare la corrente su proprietà confinanti o indirizzino l'eventuale esondazione sui terreni degli opposti frontisti, ecc...

7.4 Nell'ambito della Classe II<sub>p,c</sub> saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità, giacitura e stato di conservazione del substrato di fondazione. Ogni nuova opera d'arte impegnativa (es. P.E.C., edifici pubblici, ecc...) dovrà essere preceduta da adeguate ed approfondite verifiche ed analisi.

7.5 Relativamente alle aree di nuova trasformazione urbanistica individuate dal P.R.G. e sue future Varianti si farà richiamo, per quanto riguarda le prescrizioni geologico-tecniche, alle relative singole schede.

## 8 Classe III indifferenziata

8.1 Nelle aree individuate dal P.R.G.C. in Classe III indifferenziata gli interventi edilizi ammessi, riferiti all'esistente, sono i seguenti:

- manutenzione dell'esistente;
- restauro e risanamento conservativo;
- realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali ed adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti;

- realizzazione di volumi tecnici, ampliamento delle unità abitative, dotazione di volumi pertinenziali;
- ristrutturazione edilizia ed ampliamento “una tantum” per adeguamento igienico-sanitario e funzionale-distributivo;
- cambi di destinazione d'uso nel solo caso di modesti interventi che non implicino un aumento del rischio.

8.2 Nelle aree individuate dal P.R.G.C. in Classe III indifferenziata gli interventi edilizi ammessi, riferiti alle attività agricole presenti, sono i seguenti:

- possibilità di realizzare nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente.

8.3 Prescrizioni per tutti gli interventi in Classe III indifferenziata:

- le ristrutturazioni, gli ampliamenti ed i cambi di destinazione d'uso saranno condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere, se ritenuto necessario, gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Nuovi edifici per attività agricole e residenze rurali dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE-1989 e dal D.M. 11.03.88.

8.4 All'interno della Classe III indifferenziata e della Classe IIIA (per quest'ultima ad esclusione dei settori individuati in frana attiva, frana quiescente e frana stabilizzata, trasposti sulla Carta di Sintesi ed entro le fasce fluviali A, B, C, Ee, Eb, Em), ai sensi dell'art. 6.1 della Nota tecnica Esplicativa alla Circolare PGR n.7/LAP-1996, potranno essere condotte eventuali future analisi di dettaglio finalizzate ad individuare eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti. L'analisi di maggior dettaglio può essere rinviata ad eventuali future Varianti di Piano, in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche, che dovranno essere supportate da studi geomorfologici di dettaglio adeguati.

## 9 Classe III-A

9.1 Nelle aree individuate dal P.R.G.C. in Classe III-A non sono ammessi interventi di nuova edificazione, sia civile che rurale, e cioè nuovi edifici, ampliamenti, sopraelevazioni, fatta eccezione ai casi indicati nei commi 9.3 e seguenti. E' consentita la sola manutenzione dell'esistente. Per eventuali problematiche di individuazione delle estese ed articolate aree in oggetto, non sempre chiaramente leggibili o segnalate con la specifica sigla negli elaborati di progetto, si dovrà fare riferimento a quanto previsto dalla “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Tavole 2a - 2b /2013/GEO);

9.2 Nelle aree individuate dal P.R.G.C. in Classe III-A sono sempre ammesse le pratiche agricole, le sistemazioni superficiali finalizzate alla rinaturalizzazione e alla costituzione e fruizione di parchi naturalistici, gli interventi di ripristino e di formazione di opere di difesa idraulica, di consolidamento dei versanti e di sistemazione ambientale.

- 9.3 Nelle aree individuate dal P.R.G.C. in Classe III-A a pericolosità molto elevata per esondazione e dissesti di carattere torrentizio (Fascia A, Ee) sono consentiti:
- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
  - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici ed impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
  - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico;
  - gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili d'interferenza antropica;
  - le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
  - la ristrutturazione e la realizzazione d'infrastrutture puntuali e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato del dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti.
- 9.4 Nelle aree individuate dal P.R.G.C. in Classe III-A a pericolosità elevata (fascia B, Eb) sono consentiti, oltre quanto già indicato nel precedente comma:
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.
- 9.5 Nelle aree individuate dal P.R.G.C. in Classe III-A a pericolosità moderata (Fascia C, Em) sono consentiti, oltre quanto già indicato nel precedente comma:
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue.

## 10 Classe III-B2

- 10.1 Nelle aree individuate dal PRG in Classe III-B<sub>2</sub> l'attuazione delle previsioni di PRG è subordinata all'esecuzione degli interventi di riassetto territoriale necessari per la tutela del patrimonio insediativo esistente e per la sicurezza degli occupanti. Pertanto saranno ammessi interventi di nuova edificazione soltanto a seguito della esecuzione effettiva delle opere e degli interventi infrastrutturali, che dovranno essere riconosciuti idonei dall'Amministrazione. Sui cronoprogrammi, redatti in conformità alla Circolare P.G.R. n.7/LAP-1996, art. 7.10, relativi alle aree riconosciute in Classe III-B<sub>2</sub>, il PRG individua quali sono gli interventi strutturali e non in grado di garantire l'edificabilità delle aree in condizioni di sicurezza. Il cronoprogramma è da intendersi come un'indicazione di massima per gli interventi previsti per la specifica area. In assenza degli interventi di riassetto territoriale sono ammessi soltanto i tipi d'intervento sull'edificato esistente tali da non aumentare il carico antropico né quello urbanistico. Per aumento del carico antropico ed urbanistico si intendono: nuove unità abitative e cambi di destinazione d'uso per la realizzazione di nuove unità abitative o produttive.

## 11 Classe III-B4

- 11.1 Nelle aree individuate dal PRG in Classe III- B4 l'attuazione delle previsioni di PRG è subordinata all'esecuzione degli interventi di riassetto territoriale necessari per la tutela del

patrimonio insediativo esistente e per la sicurezza degli occupanti. Anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico. Sui cronoprogrammi, redatti in conformità alla Circolare P.G.R. n. 7/LAP – 1996, art. 7.10, relativi alle aree riconosciute in Classe III-B4, il PRG individua quali sono gli interventi strutturali e non in grado di garantire un aumento delle condizioni di sicurezza. Il cronoprogramma è da intendersi come un'indicazione di massima per gli interventi previsti per la specifica area. Nella classe III-B4 è ammessa soltanto la manutenzione dell'esistente e l'adeguamento igienico-funzionale.

- 12 Il Piano Comunale di protezione Civile dovrà essere redatto tenendo in considerazione la criticità delle aree individuate nelle Classi III-B d'idoneità urbanistica.
- 13 Nelle aree di Classe I<sub>p,c</sub> e III, dove ammissibile nel rispetto delle restrizioni contenute nel presente articolo, per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, con ampliamento e/o mutamento, cambio di destinazione d'uso o che determinino un sensibile incremento del carico agente sulle fondazioni, dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 14.01.2008 (ex D.M. 11/03/1988) e dovrà essere prodotta una relazione geologico-tecnica che certifichi l'ammissibilità dell'intervento ed individui tutte le necessarie cautele e prescrizioni esecutive.
- 14 La classificazione alfanumerica "CL. n. che compare nelle tavole di progetto con sovrapposizione classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica deve intendersi riferita alla predetta classificazione in numeri romani utilizzata negli elaborati di indagine geologica.

ART. 35 BIS – DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 28/99

Fermo restando che il Comune procederà a verificare la compatibilità degli interventi proposti e del presente articolo appurando l'esigenza di eventuali modifiche per l'adeguamento del PRG alla vigente regolamentazione del settore commerciale come ulteriormente modificata con la DCR n. 191-43016 del 20/11/2012, **Il presente articolo si applica per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa.** Si stabilisce quanto segue:

1. L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio è consentito sul territorio comunale nel rispetto **delle seguenti norme e delle relative successive modifiche ed integrazioni:** D. Lgs. 114/98, della L.R. 28/99 e s.m. ed i., della D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012 **24.3.06 nr. 59 - 10831**, di seguito denominata "indirizzi e criteri regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.
2. Il P.R.G.C. individua con perimetro riportato nella apposita tavola le seguenti zone di insediamento commerciale:
  - a) addensamenti commerciali:
    - A1 addensamento storico rilevante denominato "Capoluogo";
    - A4 addensamento urbano minore, denominato "Corso Giovanni XXIII - Corso Romita".
  - b) localizzazioni commerciali:
    - L1 localizzazione urbana non addensata "SR 589 Corso Romita"
    - L1 localizzazione urbana non addensata "SP 174 Busca – Caraglio"
    - L2 localizzazione urbano-periferica non addensata denominata "S. Barnaba" **(riconosciuta in virtù delle "ulteriori disposizioni" degli indirizzi e criteri regionali).**
3. Possono inoltre essere riconosciute, in sede di procedimento per il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali **inerenti a medie e grandi strutture di vendita**, localizzazioni urbane L1 mediante l'applicazione di tutti i parametri di riconoscimento previsti dagli "indirizzi e criteri regionali", senza alcuna possibilità di deroga, **come previsto** dall'art. 14, comma 3 **degli** dei citati "Indirizzi e criteri regionali", nelle aree ove il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.
4. L'individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni sopraindicati è esaustiva e preclude la possibilità di ulteriori riconoscimenti, salvo quanto precisato nel comma 3 precedente.

È fatta salva la possibilità, mediante ricorso a variante del presente strumento urbanistico e a preventiva riapprovazione di Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita, di riconoscere ulteriori zone di insediamento commerciale.
5. La compatibilità territoriale delle diverse "tipologie delle strutture distributive" è fissata

inderogabilmente nella tabella A) allegata alla deliberazione consiliare di approvazione dei ai predetti Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

6. Esternamente agli addensamenti ed alle localizzazioni commerciali di cui ai commi 2 e 3 precedenti, è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G.C. prevede la destinazione commerciale al dettaglio.

7. Le variazioni della superficie di vendita definite "fisiologiche" all'art. 15, comma 9 degli "indirizzi e criteri regionali", sono soggette ad autorizzazione dovuta e sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di P.R.G.C. ma per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi di cui ai commi seguenti. Tale disposizione si applica anche alle strutture distributive di dimensione maggiore del vicinato già esistenti ricadenti all'esterno delle zone di insediamento commerciale **Le nuove aperture, i trasferimenti, le variazioni di superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali sono subordinati al rispetto dell'art. 15 degli "indirizzi e criteri regionali", della L.R. 28/99 e del D. Lgs. 114/98.**

8. Per le attività commerciali di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15, c. 10, degli "indirizzi e criteri regionali" relativamente agli accorpamenti ed al comma precedente, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s. m. ed i. è stabilito nella misura del 100% della S.U.L. commerciale ed è attribuito interamente al parcheggio per il 90% al parcheggio e per il 10% al verde. Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applicano il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "indirizzi e criteri regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate, per le medie strutture ricadenti nell'addensamento A1 e A4 non si applica la formula per il calcolo dei parcheggi riportata nell'art. 25 degli "indirizzi e criteri regionali". In caso di ampliamento di un esercizio commerciale diverso da quello fisiologico già disciplinato nel comma 7, la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.

Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione di seguito indicata.

9. È ammessa la possibilità di monetizzazione delle aree per servizi nei seguenti casi, previa documentata dimostrazione della impossibilità o dell'inopportunità di reperire i servizi stessi nell'area di pertinenza dell'intervento:

- per gli esercizi di vicinato;
- per le medie strutture ricadenti nell'addensamento A1, purché aventi superficie di vendita inferiore o uguale a 400 mq..

**Con riferimento agli articoli 25, commi 5 bis e 5 ter, e 26, comma 2, degli "Indirizzi regionali" è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi nei seguenti casi:**

- **nella zona di insediamento commerciale di tipo A1 è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi per esercizi con superficie di vendita fino a mq. 250; per superfici maggiori è prescritta la dismissione o l'asservimento delle aree a parcheggio, ammettendosi la monetizzazione delle aree a verde pubblico, a discrezione dell'Amministrazione Comunale;**

- nelle aree di P.R.G., non ricadenti in A1, ove è consentita la destinazione commerciale è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi per esercizi con superficie di vendita fino a 250 mq. fatta salva la possibilità dell'Amministrazione di richiedere la dismissione o l'asservimento per particolari esigenze funzionali locali;
- per le medie e grandi strutture di vendita, oggetto di trasferimento ai sensi dei commi 13, 14 e 16 dell'articolo 15 degli "Indirizzi regionali" negli addensamenti storici rilevanti (A1), negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A4) e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L1);
- per la superficie di vendita ampliata delle medie e grandi strutture di vendita, oggetto di ampliamento ai sensi dei commi 7 e 9 dell'articolo 15 degli "Indirizzi regionali" in tutte le zone d'insediamento commerciale.

Nel caso in cui sussistano la possibilità e l'opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.

10. Il rilascio dei titoli abilitativi relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 1.500 mq è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D. Lgs. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4.000. Si richiamano i commi 7 e seguenti dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m..
11. Fermo restando quanto previsto nelle "Ulteriori disposizioni" degli "indirizzi e criteri regionali" gli interventi edilizi relativi ad attività commerciali al dettaglio nella localizzazione L2, sono subordinati alla preventiva formazione di S.U.E..  
In assenza di S.U.E., per le attività commerciali al dettaglio sono comunque consentiti mediante intervento diretto:
  - manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento delle attività commerciali esistenti purché ciò non produca cambio di tipologia di struttura distributiva;
  - attivazione di esercizi di vicinato.
12. Il rilascio delle autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita ubicate in localizzazioni L2 è subordinato alla corresponsione di un onere urbanizzativo aggiuntivo, come previsto dal comma 4ter, art. 17 degli "indirizzi e criteri regionali".  
**Sono soggette al pagamento dell'onere aggiuntivo tutte le autorizzazioni relative a nuove aperture, trasferimenti di sede, ampliamenti della superficie di vendita, variazioni di settore merceologico o di tipologia distributiva per le grandi strutture di vendita la cui richiesta di autorizzazione è stata presentata a far data dal 23 gennaio 2004. Dal 23 gennaio 2004 al 5 aprile 2006 erano soggette alla corresponsione dell'onere aggiuntivo le richieste di autorizzazione per grandi strutture di vendita ubicate nelle localizzazioni di programmazione L2 e L3, dal 6 aprile 2006 sono soggette alla corresponsione dell'onere tutte le grandi strutture indipendentemente dalla loro localizzazione.**
13. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6, comma 3, lettera c) del D.Lgs. 114/98.  
La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di

esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrano tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.

Gli interventi di cui al capoverso precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

14. Si richiama il rispetto degli articoli 23, 25, 26, 27 e 28 degli “indirizzi e criteri regionali”, **nonché la D.G.R. n. 44-6096 del 12/07/2013 per l'applicazione del Protocollo ITACA inerente gli edifici commerciali.**

ART. 35 TER –DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI DI CUI ALLA  
LEGGE REGIONALE 28/99

1. L'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è consentito nel rispetto della L.R. 38/2006 e s.m. ed i., della D.G.R. 08.02.2010 n. 85-13268, nonché in base alle presenti norme di attuazione e ai "Criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande" nel seguito denominati brevemente "Criteri".
2. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si possono insediare:
  - a) nelle parti del territorio comunale ove il P.R.G.C. ammette la destinazione di commercio al dettaglio che - ai sensi dell'art. 6, c. 1 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-13268 - rende conforme l'insediamento degli esercizi in questione. All'interno di questi ambiti il Comune ha individuato nei propri "Criteri" le realtà minori a rischio desertificazione.
  - b) nelle aree e/o negli edifici anche se isolati ove il P.R.G.C. ammette espressamente l'attività di somministrazione.
3. Il fabbisogno di superficie a parcheggio per un esercizio di somministrazione è determinato, in generale, dando applicazione alle seguenti disposizioni normative:
  - art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;
  - art. 2 della L. 122/1989 (cosiddetta "legge Tognoli");
  - art. 8 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-12268 e formule in esso riportate.Il procedimento generale di calcolo del fabbisogno di superficie a parcheggio è definito nell'art. 6 dei "Criteri". Per i casi che derogano dall'impostazione generale e che, quindi, comportano la considerazione solo di alcuni dei riferimenti di calcolo sopra indicati o che, al limite, non richiedono la valutazione del fabbisogno di superficie a parcheggio, si richiamano le disposizioni regionali.

Lo standard della L.R. 56/77 e s.m. relativo ai parcheggi cui occorre far riferimento per gli esercizi in argomento è fissato nella misura del 50% dello standard di cui all'art. 21 della L.R. richiamata.

Per il soddisfacimento dello standard relativo alle aree pubbliche, posto che il calcolo dovrà essere effettuato tenendo conto di quanto già eventualmente dismesso e/o vincolato per la destinazione in essere, si opererà come appresso previsto:
  - nei casi previsti dalle disposizioni regionali si potrà procedere alla monetizzazione delle aree a standard, fatto salvo la possibilità del loro reperimento con accettazione da parte del Comune;
  - ove non opera la monetizzazione le aree a standard potranno anche essere reperite sulle aree private (superficie fondiaria) a seguito di convenzione ove si stabilisce tra il resto la durata del vicolo.
4. Il soddisfacimento del fabbisogno di aree a parcheggio, o la loro monetizzazione quando ne ricorrano le condizioni, è elemento obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni e dei permessi di costruire e deve essere dimostrato nei casi di attività soggetta a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). I casi

di esclusione dalle verifiche del fabbisogno di parcheggio sono indicati nelle norme regionali e nei “criteri”.

5. La superficie di riferimento per il calcolo del fabbisogno di parcheggi con le formule di cui all’art. 8 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-13268 è la superficie di somministrazione. La porzione di suolo destinata al servizio dei consumatori e posta all’esterno dell’esercizio (dehor), variamente delimitata, coperta o scoperta, appositamente attrezzata, non è computata ai fini del calcolo del fabbisogno di parcheggi (pur facendo parte della superficie di somministrazione), salvo il caso in cui l’allestimento di tale spazio sia soggetto a permesso di costruire.
6. Il calcolo del fabbisogno di parcheggi per le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande esercitate, nello stesso locale, in abbinamento ad altra attività commerciale o artigianale (es. esercizio di vicinato, pizza al taglio, ecc.) si effettua applicando le disposizioni del presente articolo, limitatamente alla porzione del locale individuata quale superficie destinata alla somministrazione; nel caso in cui il fabbisogno sia riconducibile esclusivamente allo standard previsto dall’art. 21 della L.R. 56/77, la SUL rilevante ai fini del calcolo dei parcheggi è limitata alla porzione del locale destinata alla somministrazione, comprensiva altresì degli spazi non costituenti superficie di somministrazione purché afferenti, in proporzione, a detta superficie.
7. Negli addensamenti A.1 e nelle localizzazioni L.1 il fabbisogno di parcheggio è monetizzabile secondo le procedure e le modalità previste al riguardo dal Comune mediante apposito provvedimento.
8. Le attività di somministrazione devono svolgersi nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell’art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D.Lgs. 42/2004 con le procedure indicate nell’art. 8 dei “Criteri comunali”.
9. L’art. 7 dei “Criteri comunali”, cui si fa rimando, indica i casi in cui è necessario effettuare verifiche di impatto sulla viabilità.
10. Per quanto non esplicitato in questo articolo, si fa rimando ai “Criteri comunali”.

## ART. 36 – TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO E DELL'AMBIENTE.

Oltre al rispetto delle Leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dall'inquinamento, nonché delle Leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale non è consentito:

- a) aprire cave fuori dalle aree appositamente individuate;
- b) alterare e modificare le condizioni naturali di vita degli animali, salvo la lotta alle specie gravemente nocive;
- c) danneggiare e distruggere i vegetali di ogni specie e in particolare raccogliere erbe, fiori, frutti da bosco oltre i limiti fissati nell'ambito della normativa regionale;
- d) abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore ambientale e paesaggistico o scientifico;
- e) costruire nuove strade veicolari, salvo quelle specialmente previste dal Piano; qualora a causa di acque irruenti o dilaganti si renda necessario effettuare opere idrauliche e lavori di difesa degli abitati contro alluvionamenti e frane, rientranti nelle opere idrauliche di 5° categoria ai sensi del T.U. 25.7.1904 n.523, modificato dalla Legge 13.7.1911 n.774, l'esecuzione dei lavori è fatta a cura e spese del Comune che può chiamare a concorrere nelle spese i proprietari interessati, con ruolo di riparto, da riscuotersi coattivamente con i privilegi fiscali;
- f) effettuare deversamenti delle acque di uso domestico sul suolo; intercettare la falda freatica con conseguente eduazione delle acque alla superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, in occasione di scavi, sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi per trivellazioni non autorizzati;
- g) creare invasi artificiali per irrigazione con fondo e diga in terra;
- h) costruire muri di sostegno senza drenaggi efficienti dal lato controripa;
- i) restringere gli alvei mediante muri di sponda e opere di copertura o modificare l'assetto idraulico del letto mediante discariche, traverse, sbarramenti con reti metalliche, ecc., o mutare la pendenza e la direttrice del deflusso anche di singoli tratti di rii;
- l) eseguire movimenti di terra (sbancamenti, rilevati) per la creazione di terrazzi, piazzali, giardini in pendio, senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzatori;
- m) eseguire scavi in sottosuolo di gallerie o altri vani (interrati, scantinati, autorimesse, ecc.) laddove queste variazioni indotte nella consistenza e nell'assetto naturale del suolo interessino spessori rilevanti di terreni della copertura eluvio-colluviale;
- n) impermeabilizzare cortili, viali, ecc. mediante manti bituminati o cementizi, ecc., senza la previsione di opere che assicurino una corretta regimentazione e lo smaltimento delle acque piovane.

Ogni intervento di trasformazione urbanistico-edilizia che interessi il reticolo irriguo esistente dovrà garantirne la piena funzionalità e a tal fine dovranno essere concordate con i Consorzi irrigui gestori le necessarie modalità operative.

In sede di elaborazione degli strumenti urbanistici esecutivi dovrà essere analizzato e documentato il contesto territoriale visivamente percepibile al fine di evidenziare gli elementi paesaggistici di pregio che dovranno essere oggetto di valorizzazione adottando gli opportuni accorgimenti per salvaguardare le principali visuali sceniche.

## ART. 37 – TUTELA DELL'ECOLOGIA VEGETALE.

Nelle zone agropastorali e boschive vige la normativa prescritta dal R.D. 30.12.23 n.3267, dal suo regolamento approvato con R.D. 16.5.26 n.1126, dall'art.5 R.D. 13.2.33 n.215 e dalle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Provincia di Cuneo, nonché dalla L.R. 4/2009 e s.m..

Pertanto chiunque intenda realizzare opere che comportino la trasformazione dei boschi naturali o artificiali, in altre qualità di coltura, o il mutamento di destinazione dei boschi stessi. Dovrà preventivamente chiedere ed ottenere l'autorizzazione della Giunta della Camera di Commercio Industria artigianato e Agricoltura, prevista dall'art.7 del R.D. 30.12.23 n.3267.

Chiunque poi debba effettuare movimenti di terra a qualsiasi scopo, dovrà farne preventiva dichiarazione, ai termini dell'art.30 del Regolamento approvato con R.D. 16.5.26 n.1126, all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

A norma dell'art.56 L.R.U. è vietato, salvo motivata autorizzazione del Comune, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore ambientale e paesistico; si considerano tali tutte le latifoglie radicate sul territorio aventi a petto d'uomo diametro non inferiore a cm.15, con l'esclusione di essenze infestanti e delle essenze da frutto; identico carattere viene riconosciuto anche a tutte le conifere aventi a petto d'uomo diametro non inferiore a cm.10.

## TITOLO IV° – NORME TRANSITORIE E FINALI

### ART. 38 – CARATTERISTICHE EDILIZIE.

Per la definizione delle caratteristiche edilizie si fa riferimento al Regolamento Edilizio vigente. Vengono comunque confermati i seguenti punti per una migliore lettura della metodologia costruttiva.

#### A. Volumi tecnici.

Si intendono i locali per gli apparecchi che devono necessariamente essere posti al di sopra dell'ultimo piano per il buon funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (ad esempio i locali macchine ascensori, vasi di espansione, ecc.).

Tali volumi devono avere dimensioni, misurate in pianta, non superiori a m.3,50 x 3,50 e non devono essere più alti di m.4,00 rispetto all'altezza massima di edificazione; i volumi eccedenti anche parzialmente tali sagome dovranno essere conteggiati nell'altezza.

#### B Asservimento all'edificazione.

La superficie del lotto edificabile dovrà essere interamente e permanentemente asservita al fabbricato e/o al complesso di fabbricati.

La quantità di edificazione risultante dall'applicazione delle densità fondiarie, può essere sempre trasferita da un lotto ad un altro quando questi siano contermini, della stessa proprietà e facciano parte delle stesse aree di insediamento.

Il trasferimento di cubatura tra lotti della stessa proprietà, non contermini, ma comunque all'interno di aree della stessa normativa, è ammesso solo in presenza di strumento urbanistico attuativo che includa tutte le aree interessate dal trasferimento.

Il trasferimento di volume tra lotti della stessa proprietà, non contermini, è ammesso nelle zone destinate ad attività residenziale agricola, secondo le modalità dell'art.25 della L.R.U..

L'asservimento alla edificazione di una superficie e/o il trasferimento di cubatura, di cui ai commi precedenti, deve risultare da apposito vincolo trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

Tutte le aree, la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori, sono destinate a "non edificandi".

#### C Distanze tra fabbricati - confrontanze.

Nel Centro Storico e nelle aree di recupero ambientale le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive tipo tettoie, bassi fabbricati, ecc..

In caso di intervento nelle zone di cui sopra, nonché in altre zone quando si conservino gli edifici preesistenti, si richiamano le norme fissate dal Codice Civile.

La nuova edificazione nelle zone di completamento e le ricostruzioni nelle zone da mantenere allo stato di fatto, quando non ammesse in aderenza, dovranno osservare la distanza minima assoluta di m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la nuova edificazione nelle zone di nuovo impianto dovrà altresì osservare la confrontanza, tra pareti finestrate di edifici antistanti uguale alla distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m. 10,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di PPE di iniziativa pubblica .

**D Distanze dai confini.**

Nelle zone di completamento e di nuovo impianto, nonché in quelle da mantenere allo stato di fatto, fatto salvo quanto previsto per le distanze tra i fabbricati, la distanza degli edifici dai confini del lotto in proprietà è indicato in m.5,00, in assenza di prescrizioni particolari nella normativa specifica delle Aree.

Nelle zone di restauro e risanamento e in quelle di ristrutturazione edilizia e per interventi di ristrutturazione nelle altre zone si richiamano le disposizioni del Codice Civile.

I volumi emergenti fino a m.1,20 dal piano campagna possono essere edificati a confine del lotto di pertinenza e non rientrano nel calcolo del rapporto di copertura purchè la copertura sia agibile pedonalmente e/o sistemata a verde.

**E Aree a parcheggio privato.**

Negli interventi di nuova costruzione, salva diversa specifica prescrizione di zona, deve essere destinata a parcheggio un'area pari a mq. 1,00 ogni mc. 10,00 costruiti. Tale area deve essere ricavata nel lotto in cui sorge la costruzione e fuori dalla sede stradale.

**F Alberature e verde privato.**

La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono riconosciute quali fattori di qualificazione ambientale.

L'Autorità comunale, con ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti di assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici.

La vegetazione non può oltrepassare il limite fra la proprietà ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m rispetto al medesimo.

È fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale, o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.

Qualora, per qualsiasi causa, cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati.

L'Autorità comunale può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi ed arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.

Negli interventi edificativi di nuova costruzione, nelle aree di completamento e di nuovo impianto, fatto salva ogni diversa specifica disposizione di zona, è fatto obbligo di destinare, sistemare e mantenere a verde privato almeno il 30% dell'area libera del lotto fabbricabile.

In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo le aree a verde pubblico dovranno essere concentrate in spazi centrali e funzionali alla loro destinazione .

**G Allineamenti stradali**

Gli interventi edificativi, fatto salvo quanto topograficamente individuato, dovranno rispettare i seguenti arretramenti stradali:

- centro storico ed aree a carattere documentario di recupero ambientale : si dovranno rispettare gli allineamenti esistenti;
- altre zone perimetrate, all'interno del centro abitato:
  - m. 6
- altre zone perimetrate all'esterno del centro abitato:
  - m. 20 da SR 589 e strade provinciali;
  - m. 10 da strade comunali
- zone agricole:
  - m. 30 da SR 589 e strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede superiore o eguale a m. 10,50;
  - m. 20 da strade provinciali o comunali con larghezza della sede inferiore a m. 10,50;
  - m. 10 per le strade vicinali private ad uso pubblico.

#### H Verande.

Non rientrano nel conteggio della volumetria le verande, fisse o mobili, realizzate su balconi, terrazzi o logge, di profondità non superiore a m.1,50; tali verande sono ammesse solo se insistono su facciate non prospicienti spazi pubblici e se sono costruite con tipologie e caratteristiche uniformi per ogni edificio.

#### I Costruzioni accessorie di pertinenza delle residenze.

Le costruzioni accessorie e di pertinenza delle residenze sono ammesse secondo la normativa specifica delle singole aree, nel rispetto delle seguenti prescrizioni

##### A) di consistenza quantitativa:

i nuovi inserimenti devono rispettare il rapporto di copertura del lotto su cui insistono, compreso i fabbricati comunque già esistenti.

I depositi di attrezzi per usi agricoli o di servizio alla conduzione dell'area del lotto possono avere una superficie utile lorda massima di mq. 20,00.

I bassi fabbricati destinati ad autorimessa possono avere, uno o due posti auto, per edificio unifamiliare, con dimensione non eccedente i mq. 30,00 utili netti; un posto auto per ogni alloggio per edifici plurifamigliari con dimensione non eccedente i mq. 15,00 per ogni singolo posto auto, accostati uno all'altro sul terreno di pertinenza.

##### B) di assetto qualitativo:

Il nuovo inserimento deve derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine dell'uniformità dell'impianto tipologico esistente, mediante prosecuzioni o contrapposizioni simmetriche dei fabbricati:

Nei casi di costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare devono essere coerenti con essi.

Nei casi di costruzione fuori terra devono essere impiegate forme e materiali coerenti con il contesto ambientale, escludendo comunque i prefabbricati in lamiera o altri materiali ritenuti incompatibili.

Nei casi di costruzioni interrato, queste devono essere coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm. 30, dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati escluso quello di accesso.

In caso di interventi esterni sul fabbricato principale esistente sul lotto è prescritto l'adeguamento alle caratteristiche dimensionali e tipologiche accessorie esistenti sul lotto stesso.

I bassi fabbricati, a destinazione pertinenziale, possono essere edificati in aderenza agli edifici abitativi di proprietà esclusiva, sullo stesso lotto di pertinenza, purchè la loro copertura sia più bassa del davanzale di eventuali finestre. Nel caso di edifici in comproprietà fatti salvi i diritti di terzi.

Quando non in aderenza la distanza dei bassi fabbricati dall'edificio principale esistente sullo stesso lotto di pertinenza non sarà inferiore a mt. 5,00 ed il fronte verso tale edificio non potrà eccedere l'altezza di mt. 3,00.

E' ammessa la costruzione a confine del lotto di pertinenza, di bassi fabbricati pertinenziali, solamente qualora si provi di avere eseguito con il proprietario confinante interessato, una debita convenzione trascritta che oltre all'assenso formale, vincoli il coerente medesimo ad effettuare l'eventuale edificazione in aderenza, di altro basso fabbricato di uguale altezza, per tutto lo sviluppo della parete cieca a confine e con identico sistema tipologico di copertura.

I bassi fabbricati possono essere comunque costruiti sia in aderenza ad altri fabbricati, sia sul confine di proprietà esclusivamente nel rispetto delle norme del Codice Civile.

#### L Costruzioni in arretramento.

Nel caso di demolizione e ricostruzione in arretramento, di edificio o di recinzione e nel caso di arretramento con nuove recinzioni, previo accordo con atto di impegno unilaterale con la P.A. sulla base di un arretramento minimo di mt. 1,00 salvo casi particolari, è a carico del proponente di provvedere al ripristino ed alla sistemazione a perfetta regola d'arte dell'area reliquata di arretramento nonché al contestuale riconoscimento e cessione gratuita del reliquato ad uso pubblico.

#### M Eliminazione delle barriere architettoniche

Ai fini del superamento delle barriere architettoniche l'attuazione di tutti gli interventi edilizi pubblici e privati previsti dal PRGC, compresa la realizzazione dei percorsi esterni pedonali, abbinati e non alle sedi veicolari, è subordinata al rispetto dei disposti della Legge 09.01.1989 n. 13 del D.M. 14.06.1989 n. 236, della Legge 30.03.1971 n. 118, del D.P.R. 27.04.1978 n. 384, del DPR 503/96 e di altra disposizione in materia di barriere architettoniche.

Inoltre la realizzazione di nuovi tracciati di infrastrutture a rete, o la manutenzione di quelli esistenti sui sedimi stradali che comportano il ripristino di marciapiedi, devono prevedere il collegamento con la sede viaria mediante adeguate rampe di raccordo.

Il sindaco, nella realizzazione di opere e infrastrutture pubbliche, oltre che il rilascio del permesso di costruire, accerta che sia garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

#### N Recinzioni.

Nelle aree di Centro Storico e di recupero ambientale è vietato modificare le recinzioni prospicienti strade ed aree pubbliche nel caso in cui rivestano caratteristiche di interesse ambientale.

In caso di parziale rifacimento o completamento dovranno essere realizzate in muratura rifinita ad intonaco ed avere uguale altezza delle precedenti, ovvero dovranno uniformarsi alle preesistenti in caso di significativo valore storico-documentario.

Le nuove recinzioni dovranno invece adeguarsi alle norme del R.E. ed osservare, quando non risulti opportuno rispettare gli allineamenti esistenti, un distacco di m. 1,50 dal ciglio stradale nelle aree urbane e di m. 3,00 dalle strade pubbliche nelle aree agricole.

#### ART. 39 – DEROGHE.

Si richiama l'art. 70 del R.E..

#### ART. 40 – DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO.

Le attività svolte in contrasto con le destinazioni d'uso coerenti e compatibili delle aree, devono nel tempo trasferirsi nelle zone di pertinenza, con l'osservanza dell'art.53 L.R.U..

Il Comune dispone in sede di formazione dei P.P.A. i termini e le modalità con cui gli insediamenti agricoli, artigianali, industriali, commerciali e direzionali esistenti da rilocalizzare e in contrasto con le destinazioni d'uso prescritte per le singole aree, devono essere trasferiti.

Per i fabbricati che ospitano attività in contrasto sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### ART. 41 – MODIFICHE E VARIANTI ALLE INDICAZIONI DI PIANO.

Il Comune potrà disporre il tracciato definitivo delle strade di grande viabilità, previste dal P.R.G., in accordo con gli altri Enti interessati e coerentemente agli strumenti urbanistici territoriali e sovracomunali.

Le strade previste dal P.R.G. potranno subire lievi variazioni conseguenti alla loro progettazione esecutiva, come previsto nell'art.33 delle presenti Norme, dando comunque luogo a fasce di rispetto di ampiezza uguale a quelle originarie; tali variazioni non costituiscono variante al P.R.G. e dovranno essere contenute all'interno della fascia di rispetto riportata sulle tavole di P.R.G..

#### ART. 42 – ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G..

Il Piano Regolatore Generale Comunale entrerà in vigore dopo l'approvazione con Deliberazione della Giunta Regionale e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esso.

A decorrere dalla data della deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino all'approvazione si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art.58 della L.R.U..



<b>INSEDIAMENTI RESIDENZIALI : R2</b> a carattere documentario di recupero ambientale. (Assimilata alla zona A D.m: 1444/68 art. 2)	Art. 19	<span style="font-size: 2em; font-weight: bold; text-decoration: underline;">R2</span>
---	---------	--

Concentrico – Zone marginali al centro storico R2a area vecchia Filanda e vecchio Mulino – oltre Rio Taluto
--

<b>CARATTERISTICHE DELL'AREA</b>  Superficie territoriale :       mq.    72.604 Capacità insediativa residenziale n. :  1.651 ( <i>di cui n. 1.735 teoricamente già esistenti</i> )
--

<b>A.</b>	<b>PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO</b>  <u>Coerenti:</u> r – s1 – s3 – s4 – t1 – t2 – t3 – p4 : residenza, servizi per istruzione, interesse comune e parcheggi pubblici, attività direzionali e commerciali, attività artigianale locale di servizio (v. norme). <u>Compatibili:</u> s2 – g – h1 : verde pubblico, servizi e attrezzature di interesse generale, attività agricola zootecnica esistente (v. norme).																								
<b>B.</b>	<b>PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b>  Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia																								
<b>C.</b>	<b>PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA</b>  <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">Densità volumetrica fondiaria</td> <td style="width: 10%;">mc./mq.</td> <td style="width: 10%;">=</td> <td style="width: 40%;">Esistente + 20 %</td> </tr> <tr> <td>Rapporto di copertura</td> <td>mq./mq.</td> <td>=</td> <td>Esistente</td> </tr> <tr> <td>Altezza massima</td> <td>m.</td> <td>es.</td> <td>p. f. t. Esistenti</td> </tr> <tr> <td>Distacchi da confini</td> <td>m.</td> <td>es.</td> <td>o Codice Civile</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">da edifici</td> <td>m.</td> <td>es.</td> <td>“ “</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">da strade</td> <td>m.</td> <td></td> <td>art. 38 lettera G</td> </tr> </table>	Densità volumetrica fondiaria	mc./mq.	=	Esistente + 20 %	Rapporto di copertura	mq./mq.	=	Esistente	Altezza massima	m.	es.	p. f. t. Esistenti	Distacchi da confini	m.	es.	o Codice Civile	da edifici	m.	es.	“ “	da strade	m.		art. 38 lettera G
Densità volumetrica fondiaria	mc./mq.	=	Esistente + 20 %																						
Rapporto di copertura	mq./mq.	=	Esistente																						
Altezza massima	m.	es.	p. f. t. Esistenti																						
Distacchi da confini	m.	es.	o Codice Civile																						
da edifici	m.	es.	“ “																						
da strade	m.		art. 38 lettera G																						
<b>D.</b>	<b>PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO</b>  Edifici abitativi: mono o plurifamiliari, per attività direzionali, commerciali, artigianali per servizi pubblici e impianti tecnici. Edifici abitativi per ricettività alberghiera. Edifici per attività del settore primario ammesse. Edifici per attività distributive inferiori a mq. 300.																								

<b>CONDIZIONI</b> Art. 36 L.R.U. (deroghe art. 33 e 91 quinquies) R2 concessione diretta o S.U.E. –
--

<b>VINCOLI</b>	vedi art. 19
----------------	--------------

<b>INSEDIAMENTI RESIDENZIALI : R3</b> da mantenere allo stato di fatto. (Assimilata alla zona B D.M. 1444/68 art. 2)	Art. 20	<b><u>R3</u></b>
--	---------	------------------

Abitato recente: Concentrico, San Chiaffredo, San Vitale, Castelletto, Bosco, San Martino, Bealotto, San Giuseppe.
--

<b>CARATTERISTICHE DELL'AREA</b>
Superficie territoriale : mq. <b>873.610876.473</b>
Capacità insediativa residenziale n. 3.963 (di cui 3.743 teoricamente già esistenti)

<b>A.</b>	<b>PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO</b>  <u>Coerenti:</u> r – s – t1 – t2 – t3 – g : residenza, servizi pubblici e attività di interesse generale, attività direzionali, commerciali, ricettive e ricreative. <u>Compatibili:</u> p4 : attività artigianale di produzione piccolo locale e di servizio.																								
<b>B.</b>	<b>PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b>  Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia Ampliamento Demolizione e ricostruzione																								
<b>C.</b>	<b>PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA</b>  <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Densità volumetrica fondiaria</td> <td>mc./mq.</td> <td>0.50</td> <td>o esistente se magg.</td> </tr> <tr> <td>Rapporto di copertura</td> <td>mq./mq.</td> <td>50%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altezza massima</td> <td>m.</td> <td>10.50</td> <td>p.f.t. 3;</td> </tr> <tr> <td>Distacchi da confini</td> <td>m.</td> <td>5.00</td> <td>½ ribalt. o aderenza</td> </tr> <tr> <td>da edifici</td> <td>m.</td> <td>10.00</td> <td>o aderenza</td> </tr> <tr> <td>da strade</td> <td>m.</td> <td></td> <td>art. 38 lettera G</td> </tr> </table>	Densità volumetrica fondiaria	mc./mq.	0.50	o esistente se magg.	Rapporto di copertura	mq./mq.	50%		Altezza massima	m.	10.50	p.f.t. 3;	Distacchi da confini	m.	5.00	½ ribalt. o aderenza	da edifici	m.	10.00	o aderenza	da strade	m.		art. 38 lettera G
Densità volumetrica fondiaria	mc./mq.	0.50	o esistente se magg.																						
Rapporto di copertura	mq./mq.	50%																							
Altezza massima	m.	10.50	p.f.t. 3;																						
Distacchi da confini	m.	5.00	½ ribalt. o aderenza																						
da edifici	m.	10.00	o aderenza																						
da strade	m.		art. 38 lettera G																						
<b>D.</b>	<b>PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO</b>  Edifici abitativi mono o plurifamiliari, per attività direzionali, commerciali, ricettive, per servizi pubblici e impianti. Edifici destinati ad attività distributive. Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, produttivi ammesse e usi sociali e per il tempo libero.																								

<b>CONDIZIONI</b>	vedi art. 20
-------------------	--------------

<b>VINCOLI</b> Culturali, Funzionali:	vedi art. 20
---------------------------------------	--------------

<b>INSEDIAMENTI RESIDENZIALI : R4</b> di completamento. (Assimilata alla zona B D.M. 1444/68 art. 2 )	Art. 21	<span style="font-size: 2em; font-weight: bold; text-decoration: underline;">R4</span>
---	---------	--

<p>Concentrico e Frazioni:</p> <p>R4a: parte del Concentrico e San Rocco;  R4b: San Chiaffredo centro, concentrico ;  R4c: Concentrico periferia, San Chiaffredo periferia e Frazioni.  <b>R4c1: Castelletto</b>  R4rc : Area da riqualificare ai margini del Parco del Roccolo, attuata con concessione diretta</p>
--

<p><b>CARATTERISTICHE DELL'AREA</b></p> <p>Superficie territoriale :       mq.    <b>110.741</b><b>113.015</b>  Capacità insediativa residenziale n    <b>1.016</b><b>1.024</b> (di cui 936 teoricamente già esistenti.)</p>
--

<b>A.</b>	<p><b>PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO</b></p> <p><u>Coerenti:</u> r – s – t1 – t2 – t3 :  residenza, attività direzionali, commerciali, ricettive e ricreative, servizi pubbl.  <u>Compatibili:</u> g - p4 :  attività di interesse generale, attività artigianale di produzione piccolo locale e di servizio.</p>															
<b>B.</b>	<p><b>PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b></p> <p>Nuova costruzione  Demolizione  Riqualificazione urbanistica</p>															
<b>C.</b>	<p><b>PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">Densità volumetrica fondiaria</td> <td style="width: 20%;">mc./mq.</td> <td style="width: 40%;"> R4a: 1.00  R4b: 1.50  R4c: 0.50 *  <b>R4c1: 0.471</b>  R4rc 0,20 </td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"> * Sul mappale identificato a catasto al foglio 57 mapp. 2.143 in Via Pes di Villamarina è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva pari a mc. 50 rispetto a quanto desumibile dall'applicazione dell'indice. </td> </tr> <tr> <td>Rapporto di copertura</td> <td>mq./mq.</td> <td>40%; 15% per l'area R4rc</td> </tr> <tr> <td>Altezza massima</td> <td>m.</td> <td> R4a: 7.50  R4b: 10.50  R4c: 7.50  <b>R4c1: 7.50</b>  R4rc 7,50 </td> </tr> <tr> <td>p. f. t.</td> <td></td> <td> R4a: 2  R4b: 3  R4c: 2 </td> </tr> </table>	Densità volumetrica fondiaria	mc./mq.	R4a: 1.00 R4b: 1.50 R4c: 0.50 * <b>R4c1: 0.471</b> R4rc 0,20	* Sul mappale identificato a catasto al foglio 57 mapp. 2.143 in Via Pes di Villamarina è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva pari a mc. 50 rispetto a quanto desumibile dall'applicazione dell'indice.			Rapporto di copertura	mq./mq.	40%; 15% per l'area R4rc	Altezza massima	m.	R4a: 7.50 R4b: 10.50 R4c: 7.50 <b>R4c1: 7.50</b> R4rc 7,50	p. f. t.		R4a: 2 R4b: 3 R4c: 2
Densità volumetrica fondiaria	mc./mq.	R4a: 1.00 R4b: 1.50 R4c: 0.50 * <b>R4c1: 0.471</b> R4rc 0,20														
* Sul mappale identificato a catasto al foglio 57 mapp. 2.143 in Via Pes di Villamarina è consentita la realizzazione di una volumetria aggiuntiva pari a mc. 50 rispetto a quanto desumibile dall'applicazione dell'indice.																
Rapporto di copertura	mq./mq.	40%; 15% per l'area R4rc														
Altezza massima	m.	R4a: 7.50 R4b: 10.50 R4c: 7.50 <b>R4c1: 7.50</b> R4rc 7,50														
p. f. t.		R4a: 2 R4b: 3 R4c: 2														

				<b>R4c1: 2</b> R4rc: 2
	Distacchi da confini	m.	5.00	½ ribalt. o aderenza
	da edific	m.	10.00	o aderenza
	da strade	m.		art. 38 lettera G
<b>D.</b>	PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO			vedasi art. 21

<b>CONDIZIONI</b>	vedasi art. 21
-------------------	----------------

<b>VINCOLI</b>	vedasi art. 21
----------------	----------------

<b>INSEDIAMENTI RESIDENZIALI : R5</b> di nuovo impianto.	Art. 22	<b><u>R5</u></b>
---	---------	------------------

<p>R5 a: Concentrico periferia lato Dronero</p> <p>R5a1a – R5a1b: Concentrico periferia lato Dronero da attuare con P.C.C.</p> <p>R5 b - R5b2: Concentrico periferia lato Saluzzo, San Rocco, San Chiaffredo, Castelletto</p> <p>R5br: Concentrico da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato.</p> <p>R5c: Concentrico edilizia economico popolare</p> <p>R5c1: Concentrico, da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato</p> <p>R5d1: San Rocco, da attuare con Piano per l'Edilizia Economico Popolare</p> <p>R5d2: San Rocco, da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato da elaborare unitamente al P. E. E. P. dell'area R5d1 per quanto riguarda il disegno urbanistico</p> <p>R5d3: Periferia strada per Dronero, da attuare con Piano per l' Edilizia Economico Popolare</p> <p>R5e: Borgata Bealotto (S. Barnaba), da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato</p> <p>R5f – R5f3 – R5f1 – R5g – R5g1 – R5g2 – R5h: San Rocco, da attuare con Piano Esecutivo Convenzionato.</p> <p>R5i: Concentrico periferia lato Dronero</p> <p>R5l – R5m - R5mc – R5n – R5o – R5o1 – R5o2 – R5o3 – R5o4 – R5o5 – R5o7 – R5o8: Concentrico lato collina</p> <p>R5p: Concentrico lato S. Quintino</p> <p>R5q – R5r – R5r1 – R5r2 – R5r3: San Chiaffredo e San Giuseppe</p>
--

<p><b>CARATTERISTICHE DELL'AREA</b></p> <p>Superficie territoriale : mq. <b>377.907349.563</b></p> <p>Capacità insediativa residenziale n. <b>4.0213.924</b> ( di cui 2.198 teoricamente già esistenti)</p>
---

<b>A.</b>	<p><b>PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO</b></p> <p><u>Coerenti</u>: r – s; solo in R5a e R5b : t1 – t2 – t3 residenza, servizi pubblici, (R5a e R5b) attività direzionali, commerciali, ricettive e ricreative.</p> <p><u>Compatibili</u>: g ; solo in R5a e R5b : p4 attività di interesse generale, (R5a e R5b) attività artigianale di produzione piccolo locale e di servizio.</p>
<b>B.</b>	<p><b>PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b></p> <p>Nuova costruzione Manutenzione ordinaria e straordinaria</p>



	R5a1a/b:	2	7,50	
	R5b:	2	7,50	
	R5b2:	2	7,50	
	R5br:	3	10,50	
	R5c:	3	10,50	
	R5c1:	3	9,00	da computare come piano di riferimento 0,00 la quota media di Via Carlo Alberto Dalla Chiesa
	R5d:	4	13,00	
	R5d3:	2	7,50	
	R5e:	2	7,50	
	R5f:	2	7,50	
	R5f3:	2	7,50	
	R5fl:	2	7,50	
	R5g:	2	7,50	
	R5g1:	2	7,50	
	R5g2:	2	7,50	
	R5h:	2	7,50	
	R5i:	2	7,50	
	R5l:	2	7,50	
	R5m:	3	10,50	
	R5mc:	2	7,50	
	R5n1:	3	10,50	
	R5n2:	3	10,50	
	R5o:	3	10,50	
	R5o1:	2	7,50	
	R5o2:	2	7,50	
	R5o3:	2	7,50	
	R5o4:	2	7,50	
	R5o5:	2	7,50	
	R5o7:	2	7,50	
	R5o8:	3	10,50	
	R5p:	2	7,50	
	R5q:	3	10,50	
	R5r:	2	7,50	
	R5r1:	2	7,50	
	R5r2:	2	7,50	
	R5r3:	2	7,50	
	Distacchi da confini di zona	m.	5.00	1/2 ribalt.
	da edifici	m.	10.00	confr. o aderenza
	da strade	m.		art. 38 lettera G
<b>D.</b>	<b>PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO</b>			
	Edifici abitativi monofamiliari, edifici abitativi plurifamiliari, per servizi pubblici e impianti, per usi sociali e culturali.			
	Edifici per commercio, attività direzionali e attrezzature ricettive.			
	Edifici destinati ad attività distributive.			
	Aree tipol. compl. Usi abitativi, produttivi ammessi, sociali e tempo libero.			

<b>CONDIZIONI</b>	Art. 22
<b>VINCOLI</b>	vedasi art. 22



<b>D.</b>	<p><b>PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO</b></p> <p>Edifici abitativi plurifamiliari, per servizi pubblici e impianti, per usi sociali culturali polifunzionali, per attività direzionali, commercio, per attività ricettive e ricreative, per attività distributive.</p> <p>Aree tipologicamente complementari ad usi abitativi e produttivi ammessi, agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero.</p>
-----------	--

<b>CONDIZIONI</b>	<p>Art. 36 L.R.U. ( deroghe art. 33 e 91 quinquies)</p> <p>Piani Particolareggiati (art. 38 39 40 L.R.U.) – Art. 26 L.R.U.</p>
-------------------	--

<b>VINCOLI</b>	<p>vedi art. 23</p>
----------------	---------------------

<b>AREE PER SERVIZI LOCALI : S</b> S1 – S2 – S3 – S4 – S5 – S6	Art. 24	<b>S</b>
---	---------	----------

Concentrico, Frazioni e Aree Produttive

**CARATTERISTICHE DELL'AREA**

Superficie territoriale : mq. **599.985588.409**  
 Capacità insediativa residenziale n. 136 (di cui 120 teoricamente già esistenti. )

<b>A.</b>	<b>PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO</b>  <u>Coerenti:</u> s1 – s2 – s3 – s4 : istruzione, parco gioco sport, parcheggi pubblici, attività di interesse comune.  <u>Compatibili:</u> s5 – s6 - g : servizi per impianti produttivi, per impianti direzionali e commerciali, servizi e attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico generale.																								
<b>B.</b>	<b>PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b>  Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia Completamento, ampliamento Nuova costruzione Demolizione e ricostruzione																								
<b>C.</b>	<b>PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA</b> (V. NORME)  <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>Densità volumetrica fondiaria</td> <td>mc./mq.</td> <td>=</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Rapporto di copertura</td> <td>mc./mq.</td> <td>=</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altezza massima</td> <td>m.</td> <td>=</td> <td>p. f. t.=</td> </tr> <tr> <td>Distacchi da confini</td> <td>m</td> <td>=</td> <td></td> </tr> <tr> <td>da edifici</td> <td>m.</td> <td>=</td> <td></td> </tr> <tr> <td>da strade</td> <td>m.</td> <td>=</td> <td></td> </tr> </table>	Densità volumetrica fondiaria	mc./mq.	=		Rapporto di copertura	mc./mq.	=		Altezza massima	m.	=	p. f. t.=	Distacchi da confini	m	=		da edifici	m.	=		da strade	m.	=	
Densità volumetrica fondiaria	mc./mq.	=																							
Rapporto di copertura	mc./mq.	=																							
Altezza massima	m.	=	p. f. t.=																						
Distacchi da confini	m	=																							
da edifici	m.	=																							
da strade	m.	=																							
<b>D.</b>	<b>PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO</b>  Edifici : per usi scolastici, per il tempo libero, per usi sociali plurifunzionali.  Aree tipologicamente complementari ai servizi.																								

**CONDIZIONI** Possibili P . E . C . (art. 43 L . R . U . con art. 36 L . R . U . )  
 S2 – S4 collina : P . E . C . (art. 43 L . R . U . )  
 S in R6: P . P . (artt. 38 39 40 L . R . U . – artt. 36)

**VINCOLI** Culturali, Ecologici, Funzionali. vedi art. 24

<b>AREE PER SERVIZI E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE : G</b>	Art. 25	<b>G</b>
--	---------	----------

Concentrico : Centrale SIP, Centrale Elettrica ENEL  
 Depuratore presso Concentrico lungo il Maira.  
 Area Gb- Sportiva (Kartodromo )  
 Area Gc – ricettiva- alberghiera

**CARATTERISTICHE DELL'AREA**

Superficie territoriale :       mq.       156.917  
 Capacità insediativa residenziale n.       =

<b>A.</b>	<p><b>PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO</b></p> <p>Coerenti: g – s : Art. 25</p> <p>Compatibili: r : Art. 25</p>
<b>B.</b>	<p><b>PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b></p> <p>Manutenzione ordinaria e straordinaria          Restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia          Demolizione          Ampliamento          Nuova costruzione</p>

<b>C.</b>	<p><b>PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA</b></p> <p>Area Gb = Art. 25</p> <p>Densità territoriale 0,08 mc/mq.  Rappporto di copertura 20%  Numero piani fuori terra 2  Altezza massima mt. 7,00</p> <p>Area Gc Art. 25  Densità territoriale 0,30 mc/mq.  Rappporto di copertura 30%  Numero dei piani 2  Altezza massima mt. 7,50</p> <p>Distacchi</p> <table border="0"> <tr> <td>da confini</td> <td>m.</td> <td>5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>da edifici</td> <td>m.</td> <td>minimo mt. 10</td> <td>confr. o aderenza</td> </tr> <tr> <td>da strade</td> <td>m.</td> <td></td> <td>Art. 25</td> </tr> </table>	da confini	m.	5		da edifici	m.	minimo mt. 10	confr. o aderenza	da strade	m.		Art. 25
da confini	m.	5											
da edifici	m.	minimo mt. 10	confr. o aderenza										
da strade	m.		Art. 25										
<b>D.</b>	<p><b>PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO</b> <span style="float: right;">vedi Art. 25</span></p>												

<b>CONDIZIONI</b>	vedi Art. 25
-------------------	--------------

<b>VINCOLI</b> Culturali, Ecologici, Funzionali.	vedi Art. 25
--	--------------



<b>D.</b>	<b>PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO</b>  Edifici abitativi mono e plurifamiliari, per ricettività alberghiera, per servizi e usi sociali plurifunzionali. Aree tipologicamente complementari agli usi di servizio educativo e ricreativo. Impianti modesti e provvisori per giardinaggio, sistemazione a verde. Attrezzature e impianti per usi sociali educativi e ricreativi.
-----------	--

<b>CONDIZIONI</b>	Attrezzature e impianti : S. U. E.
-------------------	------------------------------------

<b>VINCOLI</b>	vedi Art. 26
----------------	--------------

AREE inedificabili agricole: di rispetto alla viabilità, alle ferrovie, ai cimiteri, alle sponde dei fiumi e torrenti.	Art. 27	<b><u>I2</u></b>
--	---------	------------------

Territorio comunale.

**CARATTERISTICHE DELL'AREA**

Superficie territoriale :       mq.  
 Capacità insediativa residenziale       n.       =

<b>A.</b>	<p><b>PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO</b></p> <p><u>Coerenti:</u> h :</p> <p>attività agricole che non comportino modifiche all'assetto naturale o alla visibilità.</p> <p><u>Compatibili:</u> s2 – s3 – g – r (solo I2) :</p> <p>servizi pubblici a verde e parcheggi pubblici, servizi di interesse generale, residenza esistente.</p>
<b>B.</b>	<p><b>PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b></p> <p>Manutenzione ordinaria e straordinaria (v.art. 27 delle norme di attuazione)</p> <p>Restauro e risanamento conservativo (I2)</p> <p>Ristrutturazione edilizia (I2)</p>
<b>C.</b>	<p><b>PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA</b></p> <p>Densità volumetrica fondiaria                       mc/mq       =   Esistente</p> <p>Rapporto di copertura                                mc./mq .   =   Esistente</p> <p>Altezza massima                                        m .   es.</p> <p>p . f . t .       Esistenti</p> <p>Distacchi    da confini                                m    es.</p> <p>              da edifici                                     m .   es.</p> <p>              da strade                                    m .        Art. 38 lettera G</p>

<b>D.</b>	<b>PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO</b>  V. norme.( art. 27,28 NdA )  Aree tipologicamente ordinate agli usi previsti dai commi 3 e 5 art. 27 L. R. U. e ai servizi.
-----------	--

<b>CONDIZIONI</b>	Art. 27 L. R. U. Art. 36 L. R. U. (deroghe art. 33 e 91 quinquies)
-------------------	---

<b>VINCOLI</b>	vedi Art. 27
----------------	--------------

<b>AREE PRODUTTIVE AGRICOLE : H</b>	Art. 29	<b><u>H</u></b>
-------------------------------------	---------	-----------------

<p><b>H1:</b> territorio comunale extra urbano.</p> <p><b>H1a:</b> area agricola di tutela ambientale compresa tra la strada di cornice ed il limite del vincolo Idrogeologico ( area precollinare )</p> <p><b>H2:</b> zona adiacente al concentrico entro la circonvallazione nord-ovest; zona sud San Rocco.</p> <p><b>H2c:</b> area collinare ( compresa nel vincolo idrogeologico ad esclusione delle aree diversamente individuate dal PRGC ).</p> <p><b>H2rc:</b> zona adiacente al parco del Roccolo definita area agricola di tutela al Roccolo.</p>
--

<p><b>CARATTERISTICHE DELL'AREA</b></p> <p>Superficie territoriale : mq. <b>59.251.012</b><b>59.268.714</b></p> <p>Capacità insediativa residenziale n. <b>4.580</b><b>4.596</b> (<i>Inferiore ai 6.652 teoricamente già esistenti,</i> <i>per riduzione della superficie territoriale )</i></p>
--

<b>A.</b>	<p><b>PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO ( vedi lettera A punti 1,2,3,4 )</b></p> <p>Coerenti: h1 – h2 – h3 - r :</p> <p>attività agricole, zootecniche e forestali, colture specializzate, residenza in funzione esclusiva della conduzione dei fondi (escluso H2)</p> <p>Compatibili: s – s5 – r :</p> <p>servizi pubblici; attrezzature funzionali per settore produttivo primario (escluso H2); residenza esistente.</p>
<b>B.</b>	<p><b>PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO ( lettera B punti 1,2,3 )</b></p> <p>Manutenzione ordinaria e straordinaria per edifici esistenti  Restauro e risanamento conservativo per edifici esistenti  Ristrutturazione edilizia ( solo H2c ed H2rc.)  Ristrutturazione , Ampliamento, Ricostruzione, Nuova costruzione (solo H1)  Vincoli particolari per le zone H2c – H1a – H2rc con il punto F/1 – F/2 ed F/3</p>

<b>C.</b>	<b>PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA (V. NORME art. 29 lett. "c" )</b>		
	Densità volumetrica fondiaria	mc/mq	0.06 0.05 0.03 0.02 0.01 0.001
	Rapporto di copertura	mc./mq.	30%
	Altezza massima	m.	8.50
	p . f . t .		2
	Distacchi	da confini da edifici da strade	aderenza o m. 5.00 o aderenza m. 10.00 fronti fin – m.3 b. f. m. Art. 38 lettera G
<b>D.</b>	<b>PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO</b>		
	Edifici: abitativi mono e plurifamiliari, per attività settore primario, per usi sociali plurifunzionali. Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore primario e usi sociali. Stalle, silos, locali per lavorazione prodotti, ecc.		

**CONDIZIONI** Art. 36 L. R. U. (deroghe art. 33 e 91 quinquies)  
Art. 25 L. R. U. – Art. 9 L. 10/77

**VINCOLI** Culturali, Ecologici, Funzionali. vedi Art. 29  
Nella zona H2c si applicano le prescrizioni di cui alla lettera F1  
Nella zona H1a si applicano le prescrizioni di cui alla lettera F2  
Nella zona H2rc si applicano le prescrizioni di cui alla lettera F3



<b>D.</b>	PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO	vedi Art. 30
-----------	------------------------------------	--------------

<b>CONDIZIONI</b>		vedi Art. 30
-------------------	--	--------------

<b>VINCOLI</b>	Culturali, Ecologici, Funzionali	vedi Art. 30
----------------	----------------------------------	--------------

<b>AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI: P2</b> di completamento.	Art. 31	<b><u>P2</u></b>
---	---------	------------------

Lungo Strada Statale per Cuneo, oltre Frazione di San Rocco.  
P2a . Filatura Val Varaita

**CARATTERISTICHE DELL'AREA**

Superficie territoriale : mq. **304.653308.550**  
Capacità insediativa residenziale n. 82 ( di cui 68 teoricamente già esistenti.)

<b>A.</b>	<p><b>PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO</b></p> <p>Coerenti: p1 – p2 – p3 – p4 – t1 – t2 - r - s5 – s6 :</p> <p>attività artigianali e industriali di produzione, attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, attività amministrative e direzionali connesse con le aziende, attività commerciali, residenza per titolare e/o custode, attrezzature per insediamenti produttivi e commerciali.</p> <p>Compatibili: s – g :</p> <p>servizi pubblici e attrezzature di interesse generale.</p>
<b>B.</b>	<p><b>PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b></p> <p>Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia Ampliamento (v. norme) Nuova edificazione</p>

<b>C.</b>	<b>PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA</b>		
	Densità volumetrica fondiaria	mc/mq /	alloggi mq. 150
	Rapporto di copertura	50%	
	Altezza massima	m .	vedi Art. 31
	p . f . t . =		
Distacchi	da confini	m. 5.00	
	da edifici	m. 10.00	fronti fin
	da strade	m.	Art. 38 lettera G
<b>D.</b>	<b>PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO</b>		vedi Art. 31

<b>CONDIZIONI</b>	vedi Art. 31
-------------------	--------------

<b>VINCOLI</b>	vedi Art. 31
----------------	--------------

<b>AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI: P3</b> di nuovo impianto.	Art. 32	<b><u>P3</u></b>
--	---------	------------------

P3 a: lato meridionale zona industriale a cavallo della strada statale per Cuneo, oltre frazione San Rocco.
P3 b: lato est zona industriale tra la strada statale per Cuneo e la ferrovia.
P3 c: lato ovest zona industriale tra la strada statale per Cuneo e la strada vicinale dell'Ormetto da attuare con Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori.

<b>CARATTERISTICHE DELL'AREA</b>
Superficie territoriale : mq. 248.781
Capacità insediativa residenziale n. 156 (di cui 150 teoricamente già esistenti.)

<b>A.</b>	<b>PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO</b>
	Coerenti: p1 – p2 – p3 – p4 – t1 – t2 – r – s5 – s6 : attività artigianali e industriali di produzione; attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio; attività amministrative e direzionali connesse con le aziende; attività commerciali; residenza per titolare e/o custode; attrezzature per insediamenti produttivi e commerciali. Compatibili: s – g : servizi pubblici e attrezzature di interesse generale.
<b>B.</b>	<b>PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b>
	Nuova edificazione
<b>C.</b>	<b>PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA</b>
	Densità volumetrica fondiaria mc./mq. / Rapporto di copertura 50% alloggi mq. 200 Altezza massima edifici accessori m. 8.00 m. 12.00 p . f . t. = Distacchi da confini area m . 10.00 ; lotto m. 5.00 1/2 ribalt . da edifici m. 10.00 ribaltamento da strade m. Art. 38 lettera G
<b>D.</b>	<b>PRESCRIZIONI DI ASSETTO TIPOLOGICO</b>
	vedi Art. 32
<b>CONDIZIONI</b>	
	vedi Art. 32
<b>VINCOLI</b>	
	vedi Art. 32