

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- articoli variati -

### PREMESSA

Il testo delle Norme di Attuazione della Variante Generale n. 4 al P.R.G.C. approvata con deliberazione G.R. n. 10-3875 del 25.09.2006, (che comprendeva la Variante parziale n. 1 approvata con D.C.C. n. 34 del 13.12.2003) viene variato con modifiche ai seguenti articoli: art. 10 – art. 11 – art. 13 – art. 14 – art. 15 – art. 18 – art. 21 ed art. 24. Viene aggiunto con il nuovo articolo 20 bis “Insediamenti commerciali”.

Per ogni articolo, dato nell’intero testo, le modifiche effettuate vengono stampate in ***carattere corsivo grassetto***. Gli articoli modificati e le tabelle modificate vengono inseriti nel fascicolo “Norme Tecniche di Attuazione – Articoli variati”.

Vengono modificate, le seguenti tabelle di zona: Tab. N. 2 dell’area R.C.<sub>1</sub>, Tab. N. 4 dell’area R.C.<sub>3</sub>, Tab. N. 6 dell’area R.C.<sub>5</sub>, Tab. N. 11 dell’area A.R. e Tab. N. 15 dell’area P.C.<sub>1</sub>. Ora le tabelle sono denominate tab. n. 2/V.P.<sub>2</sub>, tab. n. 4/V.P.<sub>2</sub>, tab. n. 6/V.P.<sub>2</sub>, tab. n. 11/V.P.<sub>2</sub> e tab. n. 15/V.P.<sub>2</sub>. Le modifiche alle tabelle vengono evidenziate in carattere ***“corsivo grassetto”***.

- ART. 10 - Aree destinate ad usi residenziali

Le aree residenziali sono quelle destinate, nel rispetto degli indici e dei vincoli contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione, prevalentemente alla residenza.

In esse sono ammessi usi sussidiari ed attività compatibili con la destinazione abitativa quali: uffici, negozi, magazzini, depositi, attività professionali ed artigianali di servizio (non nocive e non moleste), attività ricettive (alberghi, ristoranti), edifici pubblici e di interesse pubblico.

*E' ammesso il commercio al dettaglio nel rispetto di quanto definito al successivo articolo 20 bis.*

Sono esclusi depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie e ricoveri di animali per allevamento.

Le aree libere di pertinenza dei fabbricati devono essere sistemate a giardino, orto, o pavimentate; non sono ammessi accumuli a cielo libero di materiali e rottami in genere.

Le aree residenziali si distinguono, anche per le specifiche modalità di attuazione, in diverse aree e sub-aree omogenee, di cui ai successivi articoli.

- ART. 11 - Area edificata di origine antica di recupero ambientale (Centro storico)

Le aree di centro storico sono quelle individuate ai sensi degli Artt. 24 e 81 della L.R. 56/77 la cui delimitazione é stata approvata dai competenti organi regionali.

Sono le parti dell'abitato di interesse ambientale, o anche solamente documentario, ove per le condizioni di degrado ed obsolescenza si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

In tali aree gli obiettivi principali sono la conservazione, il risanamento, la ricostruzione, una migliore utilizzazione ed, in generale, la rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività) o tramite Piani di Recupero (P.R.E.) o Piani Particolareggiati Esecutivi (P.P.E.).

Il P.R.G. indica, tramite la Tav. 17/V-A "Planimetria di progetto IV - Assetto del nucleo antico" scala 1:1.000, gli interventi ammessi sia con intervento diretto che tramite Piani di Recupero.

Il rilascio di permesso di costruire é subordinato alla formazione di Piano di Recupero per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (così come definito al successivo Art. 31), fatte salve diverse prescrizioni riportate in cartografia.

In assenza dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi diretti di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A

così come definiti al successivo art. 31 e fatte salve diverse prescrizioni riportate in cartografia. In sede di ristrutturazione edilizia é applicabile il disposto di cui al successivo art. 33. E' sempre ammesso, con permesso di costruire, per ogni fabbricato residenziale preesistente, in un'unica soluzione, un incremento di

superficie di mq 25 per ogni unità abitativa, per il miglioramento igienico e funzionale, purché tale ampliamento si integri con il tessuto architettonico preesistente e non ne costituisca una superfetazione ed un'occupazione di area libera.

Inoltre:

- le aree libere o rese libere sono inedificabili
  
- non é ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici, ad eccezione delle parti degli stessi irrimediabilmente degradate; il livello di degrado dovrà essere certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. si dovrà prevedere l'eliminazione di tettoie, baracche, depositi, accumuli di materiali, ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di permesso di costruire, incompatibili con l'ambiente.

Le destinazioni d'uso in atto sono di norma, confermate: sono consentite, nei limiti di cui al precedente art. 10, variazioni delle destinazioni d'uso. E' ammessa altresì, con permesso di costruire diretto, l'utilizzazione anche a fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio dell'agricoltura. Nelle aree comprese nell'ambito A.1. "Addensamento storico rilevante" sono ammesse attività di vendita al dettaglio previa verifica **di quanto definito dal successivo articolo 20 bis**. Ogni intervento dovrà rispettare le prescrizioni contenute nel successivo articolo 20 bis.

E' consentita la monetizzazione a favore del Comune delle aree destinate a verde e parcheggi pubblici previste da nuovi, eventuali, interventi e mutamenti d'uso esclusivamente quando venga dimostrata l'esistenza di aree pubbliche atte a soddisfare tali esigenze.

Per il decoro dell'ambiente il Sindaco potrà imporre ai proprietari degli edifici che non presentino le sufficienti condizioni di manutenzione, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, nonché presentino condizioni statiche inaccettabili per la pubblica incolumità, l'esecuzione di tutte quelle opere che risultino indispensabili per ovviare agli inconvenienti suddetti.

In ogni caso il Comune potrà, in sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione, o con specifiche deliberazioni consiliari, indicare gli interventi sugli immobili, aree o complessi edilizi, che in aggiunta alle indicazioni del P.R.G., dovranno essere subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.

I progetti da attuarsi, sia con C.E. singola che mediante S.U.E., debbono comunque rispettare le seguenti modalità costruttive e prescrizioni:

- le coperture devono essere ricostruite in coppi laterizi o tegole laterizie o in pietra secondo sagoma e particolari architettonici tali da conservare le caratteristiche tipologiche esistenti dell'edificio interessato dall'intervento e più in generale della zona;
- le finestre, balconi, cornicioni, gronde, comignoli, ingressi, luci, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale non possono, di norma subire alterazioni contrastanti rispetto a quella originaria; in particolare é consentito soltanto l'uso dei serramenti in legno e chiusure esterne a persiane gelosie o ante piene in legno; inoltre i balconi dovranno essere eseguiti in lastre di pietra, se preesistevano di tale tipo, oppure in solettina di cemento di spessore cm 8 - 10 con modiglioni in pietra o cemento intonacato tradizionale;
- le volte, se non in condizioni statiche precarie a tutela della pubblica incolumità, devono essere mantenute ed i solai in legno di pregevole fattura devono essere ripristinati con le caratteristiche tipologiche preesistenti;
- é prescritto il mantenimento della pietra a vista, ove preesistente, intonaci di finitura rustici, ringhiere in ferro conformi al preesistente o se mancanti, non contrastanti con le tipologie di zona;
- non é consentito l'uso, sulla facciata principale e sugli altri prospetti, di rivestimenti di muri o stipiti di finestre e porte in marmo, materiale ceramicato o similari. Fa eccezione l'uso della pietra di Luserna o simile, martellinata per zoccolature, davanzali, soglie o gradini scale esterne;

- in caso di ricostruzione (come consentita dai singoli interventi definiti dall'Art. 31) di muri perimetrali obsoleti non é consentita la modifica dei fili di fabbricazione preesistenti e l'incremento della superficie utile di calpestio.

Per ogni intervento edilizio ed urbanistico da attuarsi nell'area dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità secondo quanto definito dalla tavola 16/V<sub>4</sub> "Assetto del Capoluogo" e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 25 e nella Relazione "Geologico Illustrativa" a cura del Geologo dott. Luca TAVERNA.

Nelle aree comprese nell'ambito A.1. "Addensamento storico rilevante" sono ammesse attività di vendita al dettaglio previa verifica della compatibilità territoriale definita dalla tabella A allegata al successivo articolo 20 bis. Ogni intervento dovrà rispettare le prescrizioni contenute nel successivo articolo 20 bis.

- ART. 13 - Aree residenziali esistenti e di completamento

Le aree residenziali esistenti e di completamento sono le zone urbanizzate destinate, nel rispetto delle previsioni del P.R.G., dei vincoli e indici contenuti nelle N.T.A. e nelle relative Tabelle di Zona, prevalentemente alla residenza.

In esse sono ammessi usi sussidiari ed attività compatibili con la destinazione abitativa di cui al precedente Art. 10.

Le previsioni del P.R.G. si attuano, di norma, con interventi diretti tramite permesso di costruire o denuncia di inizio di attività ove autorizzabile, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati o Piani di Recupero) quando le infrastrutture tecniche e sociali delle aree risultano insufficienti o quando sia necessaria una ristrutturazione del tessuto urbanistico esistente.

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate in sede di formazione di Programma Pluriennale di Attuazione o con specifiche deliberazioni consiliari ai sensi dell'art. 32, 2° comma e art. 34, 1° comma della L.R. 56/77.

In assenza di strumento attuativo e nel rispetto delle presenti norme e delle tabelle allegate, é consentito operare con permesso di costruire diretto o denuncia di inizio attività se consentito, nei casi seguenti:

1) Interventi sui fabbricati esistenti:

- adeguamento igienico sanitario con ampliamenti una-tantum non superiori per ogni unità abitativa al 20% del volume esistente e comunque a 60 mc e adeguamento di altezza dei piani preesistenti, nei limiti di cui al successivo art. 33; ***detto ampliamento del 20% quando inferiore a mc. 60, i suddetti mc. 60 sono comunque sempre consentiti. Inoltre detto ampliamento “una tantum” non deve intendersi concesso “una sola volta per tutta la vita del fabbricato” ma è consentito per “una sola volta” per il tempo di validità della vigente Variante Generale n. 4 al P.R.G.C.;***
- ristrutturazione senza alterazione di volumetria, salvo per quanto previsto al punto precedente;
- parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate; il deterioramento dovrà essere certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nell'assoluto rispetto delle dimensioni perimetriche e di altezza preesistenti; salva la verifica della volumetria massima che non dovrà comunque superare quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità previsto per la zona;
- utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente.

- *ampliamento del fabbricato esistente al Foglio n. 10 particella 61 ubicato in Via Comunale Alba in area R.C.<sub>1</sub> (proprietà Adriano Maria Angela) appositamente contrassegnato sulla Tav. 16/V.P.<sub>2</sub> "Assetto del Capoluogo" che potrà avvenire sul filo di fabbricazione esistente in rispetto alla Via e conservando, in rispetto al fabbricato antistante posizionato dall'altra parte della Via, la distanza preesistente anche se inferiore a mt. 10,00;*
- per esigenze supplementari di deposito, magazzino, sosta coperta, costruzione di bassi fabbricati e tettoie, come definiti dall'art. 36 "Bassi fabbricati", nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - . il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salvo le norme successive;
  - . i fabbricati di cui trattasi non potranno superare i 30 mq di superficie coperta ed essere in numero non superiore ad uno ogni unità immobiliare e dovranno essere eseguiti con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, struttura del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;
  - . la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati e bassi fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore ad 1/3 della totale superficie fondiaria;
  - . per l'altezza del fabbricato e la distanza dai confini e dagli altri fabbricati valgono le norme di cui all'art. 36;
  - . non sono ammesse strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

La normativa specifica é articolata nel Regolamento Edilizio Comunale.

- 2) Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi esclusivamente nei lotti liberi individuati nella cartografia di Piano.

In essi sono ammessi interventi diretti solo se gli stessi alla data di entrata in vigore del P.R.G. risultano serviti di accesso diretto da via pubblica o di uso

pubblico, nonché già dotati di infrastrutture tecniche, ovvero quando il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato.

Tali interventi dovranno rispettare le tipologie edilizie prevalenti e l'indice di utilizzazione massimo previsto dalle relative tabelle di zona.

La normativa specifica é articolata dall'art. 32 del Regolamento Edilizio Comunale e dall'art. 6 delle presenti norme, dovranno comunque essere mantenute le tipologie degli edifici contigui esistenti.

Le altezze massime e i limiti massimi di confrontanza e di distanza dai confini sono fissati dalle Tabelle di Zona.

Per l'attuazione del lotto libero edificabile in area R.C.<sub>1</sub> il progetto dovrà contenere soluzioni che coordinino e gestiscano l'accesso al lotto con la rete viaria pubblica esistente. Comunque il Comune, al momento dell'approvazione del progetto, potrà dettare le opportune prescrizioni a tutela della rete viaria suddetta. In fase esecutiva dovranno essere adottate le seguenti cautele: sostegno degli scavi in fase di cantiere e finale, adozione di drenaggi a tergo dei muri, regimazione delle acque superficiali.

L'attuazione dei lotti liberi appositamente segnalati in cartografia (Tav. 16/VP<sub>2</sub>) compreso nell'area R.C.<sub>3</sub>, dovrà avvenire previa stipula di atto di impegno unilaterale, ai sensi del 5° c. art. 49 L.R. n. 56/77, dal quale risulti l'obbligo dei richiedenti stessi:

- alla dismissione gratuita degli spazi pubblici evidenziati sulla tavola di piano. Detti spazi pubblici potranno essere diversamente disposti purchè ne sia mantenuta la stessa quantità cartografata;
- ad ampliare la viabilità esistente che dovrà essere utilizzata come unico accesso alla strada Comunale di Montelupo.

Per l'attuazione dei lotti liberi compresi nell'area R.C.<sub>5</sub>, nella fase esecutiva, dovranno essere adottate le seguenti cautele: sostegno degli scavi in fase di cantiere e finale, adozione di drenaggi a tergo dei muri, regimazione delle acque superficiali. Per il lotto ubicato ad ovest della strada è ammesso un unico accesso alla stessa strada; per il lotto posto ad est dovrà essere utilizzato l'accesso esistente. ***Per il lotto ubicato ad Ovest, con Variante parziale n. 2 la superficie fondiaria è fissata in mq. 3.480, l'indice di densità edilizia fondiaria è fissato in 0,3448 mc./mq. e la massima cubatura realizzabile di mc. 1.200.***

Per tutti gli interventi, sia sui fabbricati esistenti che per i nuovi fabbricati, dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità, secondo

quanto definito dalla tavola 16/V<sub>4</sub>-A “Assetto del Capoluogo”, e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 25 e nelle Relazioni “Geologico Illustrativa” e “Geologico tecnica sulle aree interessate dai nuovi insediamenti” a cura del geologo dott. Luca TAVERNA.

- ART. 14 -            Area di espansione residenziale in attuazione

L'area di espansione residenziale in attuazione é quella dotata di strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.), di cui all'art. 43 della L.R. 56/77 e s. m., approvato ed in parte attuato.

Per essa valgono le prescrizioni fissate dallo strumento urbanistico approvato.

***Non sono consentite varianti al P.E.C. approvato con convenzione stipulata in data 02.08.1993 atto notarile n. 42063 in quanto ormai priva di validità. L'attuazione dei lotti di P.E.C. al momento dell'approvazione della Variante Parziale n. 2 ancora liberi, potranno essere edificati con permesso di costruire diretto secondo i parametri edilizi urbanistici e le cubature previste a suo tempo dal suddetto P.E.C. Dovranno sempre e comunque essere completate le opere di urbanizzazione secondo il progetto di P.E.C.***

Per ogni intervento edilizio ed urbanistico da attuarsi nell'area dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità, sulla base di quanto definito dalla tavola 16/VP<sub>2</sub> “Assetto del Capoluogo” (gli interventi edificatori dovranno avvenire al di fuori dell'ambito di non edificabilità individuato sulla tavola suddetta), e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 25 e nella Relazione “Geologico tecnica sulle aree interessate dai nuovi insediamenti” a cura del geologo dott. Luca TAVERNA.

- ART. 15 - Area residenziale di nuovo impianto

E' l'area a destinazione residenziale, totalmente o parzialmente prive di infrastrutture pubbliche, individuata per l'ampliamento dell'aggregato urbano.

In essa il P.R.G.C. si attua per mezzo di permesso di costruire diretto, previa redazione di apposito S.U.E. che garantisca la cessione delle aree a servizio, il corretto inserimento ambientale delle strutture con tipologie e materiali consoni alla zona agricola circostante, la dotazione di una idonea viabilità di servizio (cfr. Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 5 novembre 2001), con stipula di atto unilaterale di impegno ai sensi del 5° c., art. 49 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Nell'area di cui al 1° comma è ***ammesso il commercio al dettaglio nel rispetto di quanto definito al successivo Art. 20 bis.***

Nell'area di espansione residenziale l'indice di fabbricabilità territoriale é fissato nella misura di 0,50 mc/mq, con una concentrazione fondiaria massima di 0,80 mc/mq.

La distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore a mt 10; la distanza dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt 5.

L'individuazione topografica operata dalle Tavole di Progetto di P.R. delle aree per servizi di cui all'Art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, potrà essere diversamente disposta nell'ambito di un progetto plano-volumetrico dell'area da sottoporre al preventivo parere della Commissione igienico-edilizia, ferma restando la quantità complessiva prevista.

Per ogni intervento edilizio ed urbanistico da attuarsi nell'area dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nella Relazione "Geologico tecnica sulle aree interessate dai nuovi insediamenti" a cura del geologo Luca TAVERNA.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nel precedente art. 6 delle presenti norme e nell'art. 32 del R.E.C.

- ART. 18 - Aree per insediamenti produttivi

Le aree per insediamenti produttivi sono riservate ad edifici ed attrezzature per le attività artigianale, industriale e commerciale ***all'ingrosso ed al dettaglio***. Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali al dettaglio nelle diverse aree ***dovrà essere rispettato quanto previsto al*** successivo articolo 20 bis. Ogni intervento ammesso dovrà rispettare le prescrizioni contenute nel successivo articolo 20 bis.

Sono altresì ammesse nuove costruzioni per l'insediamento di magazzini, silos, depositi, uffici, ecc.; edifici ed attrezzature per attività ricreative socio-culturali e per il tempo libero degli addetti.

Non sono ammesse costruzioni adibite a residenze salvo quelle per il proprietario e il custode qualora ne sia dimostrata la necessità. Le unità abitative non dovranno essere comunque più di due e la superficie utile massima complessiva non dovrà superare i 190 mq.

Nelle aree di cui al 1° comma sono vietati gli insediamenti produttivi che per ragioni di igiene, sicurezza e pubblica incolumità, devono essere mantenuti ad una congrua distanza da altri insediamenti o da residenze.

L'esistenza delle caratteristiche igieniche, di sicurezza e pubblica incolumità, di cui al comma precedente, sono dichiarate con giudizio insindacabile del Consiglio Comunale previo parere dell'Ufficiale Sanitario e, ove occorra, dalla Commissione Edilizia.

L'insediamento delle attività produttive dovrà comunque essere subordinato all'osservanza delle disposizioni sugli agenti inquinanti dell'aria, dell'acqua e del suolo in ordine alle norme vigenti in materia.

Le aree destinate ad insediamenti produttivi si dividono in:

- aree produttive esistenti che si confermano;
- aree produttive di completamento e di riordino.

Per ogni intervento edilizio ed urbanistico consentito da attuarsi nelle aree suddette dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità secondo quanto definito dalla Tavola 16/VP<sub>2</sub> "Assetto del Capoluogo", e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 25, nelle Relazioni "Geologico Illustrativa" e "Geologico tecnica sulle aree interessate dai nuovi insediamenti" a cura del geologo dott. Luca TAVERNA.

Le prescrizioni particolari per le classificazioni suddette sono riportate agli articoli seguenti.

**- ART. 20 bis - Insediamenti commerciali**

*In applicazione della D.C.R. n. 59-10.831 del 24.03.2006 il Comune di SINIO ha approvato i "Criteri Comunali ai sensi dell'art. 8, c. 3 D. Lgs. 114/98 e dell'Art. 4, c. 1 L.R. n. 28/99 per il commercio" di cui fanno parte le "Norme Attuative" che hanno natura precettiva e vincolante e alle quali si rimanda.*

*Mediante l'approvazione dei "Criteri Comunali", ai sensi dell'articolo 6 delle "Norme Attuative" nel Capoluogo è stato riconosciuto: l'Addensamento storico rilevante A.1. rappresentato sulla tavola 16/VP<sub>2</sub> "Assetto del Capoluogo (1:2.000)".*

*L'ammissibilità degli insediamenti commerciali al dettaglio nell'addensamento A.1. (riconosciuto) è definita dalla tabella A della "Compatibilità territoriale dello sviluppo" contenuta nell'articolo 7 "delle Norme Attuative" dei "Criteri Comunali" approvati al quale si rimanda.*

*La compatibilità territoriale dello sviluppo è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.*

*Non sono state riconosciute le localizzazioni commerciali urbane L.1. e le localizzazioni commerciali urbano – periferiche L.2.; non è stata prevista la possibilità di riconoscere nuove localizzazioni L.1.*

*Per maggior chiarimento circa le definizioni, la classificazione del Comune, la classificazione delle tipologie di strutture distributive si richiamano i rispettivi articoli 3, 4 e 5 delle “Norme Attuative” dei “Criteri Comunali”.*

*Si precisa che gli esercizi di vicinato sono consentiti anche esternamente all'addensamento A.1. nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 6 e 23 della D.C.R. n. 59-10831/2006, purchè ricadenti in aree in cui è consentita, la destinazione commerciale al dettaglio.*

*Per quanto riguarda: nuove aperture, trasferimenti, variazioni della superficie e di settore merceologico, si richiama l'articolo 8 delle “Norme Attuative” dei “Criteri Comunali”.*

*Le aree per le attrezzature di servizio degli insediamenti commerciali al dettaglio sono di seguito definite nel rispetto dell'articolo 9 delle “Norme Attuative” dei “Criteri Comunali”.*

*Ai sensi dell'articolo 21, 1° c. numero 3) e 2° c., della L.R. 56/77 e dell'art. 25 “Indirizzi Generali” D.C.R. 59-10831/2006 per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree per attrezzature di servizio non dovrà essere inferiore ai seguenti valori:*

*per insediamenti commerciali con superficie di vendita fino a mq. 400:*

- nei casi di intervento nei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e nelle aree di completamento la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento;*
- nei casi di intervento nelle aree di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento.*

*La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni.*

*Ai sensi dell'articolo 26 "Indirizzi generali" D.C.R. 59-10831 nell'addensamento commerciale A.1. per gli esercizi con superficie di vendita fino a mq. 250 è ammessa la monetizzazione delle aree da destinare a servizi. Tale possibilità è ammessa solo quando venga dimostrata l'impossibilità di reperire le aree stesse.*

*Dovranno inoltre essere reperiti i parcheggi ad autorimesse privati ai sensi dell'articolo 2, L. 122/89.*

*Ai sensi dell'articolo 11 delle "Norme Attuative" dei "Criteri Comunali" i permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto dell'articolo 26 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.*

*Per quanto non espressamente riportato nel presente articolo si rimanda alle "Norme Attuative" dei "Criteri Comunali" approvati e agli "Indirizzi Generali" di cui alla D.C.R. n. 59-10831/2006, alla L.R. n. 28/99 e al D. Lgs. n. 114/98.*

- ART. 21 -            Aree agricole

Le aree agricole sono quelle destinate esclusivamente alle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura o ad attività ad esse connesse, quali la trasformazione dei prodotti agricoli, purché non abbiano caratteristiche industriali o commerciali.

In tali aree é consentito realizzare strutture agricole tecniche o fabbricati residenziali rurali.

Per quanto riguarda l'edificazione delle residenze rurali le relative concessioni potranno essere rilasciate ai soggetti di cui al 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 modificato con L.R. 61/84; per quanto concerne le strutture agricole necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni delle aziende configurabili come

attività agricole ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, i relativi permessi di costruire potranno essere rilasciate ai proprietari dei fondi o a chi ne abbia titolo.

Sono inoltre rilasciati permessi di costruire in assenza di azienda agricola, ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo, per l'edificazione di fabbricati ad uso deposito attrezzi agricoli necessari alla conduzione del fondo anche a non imprenditori a titolo principale e/o non coltivatori diretti purché abbiano in proprietà una quantità minima di terreno pari a 3 giornate piemontesi.

I suddetti fabbricati dovranno avere una superficie coperta inferiore o uguale a 20 mq ed un solo piano fuori terra (il piano seminterrato costituisce p.f.t.), dovranno inoltre essere rifiniti all'esterno in intonaco rustico a tinte tradizionali o a pietra locale a vista e tegole curve piemontesi (coppi) in copertura.

L'edificabilità di strutture tecniche si intende riferita ad opere destinate a:

- ricovero ed allevamento del bestiame;
- serbatoi idrici;
- ricovero attrezzi o macchine agricole;
- raccolta, lavorazione, conservazione dei prodotti agricoli derivanti dalla conduzione del fondo.

Le strutture tecniche aziendali:

- non possono superare otto metri di altezza, eccezion fatta per i silos e per le altre opere tecniche che richiedono - per la loro natura - maggiore altezza;
- devono, quando si tratti di stalle del tipo aziendale e non intensivo, o concimaie e allevamenti industriali, o comunque molesti, rispettare le distanze imposte dall'art. 23 delle presenti N.T.A.;

- devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti e dell'ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente.

Possono altresì essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale:

- il rapporto di copertura, riferito al lotto, non può essere superiore ad un terzo;
- la distanza minima dai confini é di metri cinque;
- rispetto ai fabbricati esistenti della stessa proprietà la costruzione di strutture tecniche che non siano stalle, allevamenti o concimaie, é consentita in aderenza o a non meno di 5 metri.

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi edificatori nelle zone agricole é subordinato alla presentazione al Sindaco dell'atto di impegno dell'avente diritto che preveda quanto stabilito al 7° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 modificato con la L.R. 61/84. Tale atto é trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; sono fatti salvi i disposti di cui ai commi 9 - 10 - 11 del già richiamato art. 25 della L.R. 56/77.

La costruzione di fabbricati residenziali é soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
- l'avente titolo della concessione non deve poter disporre di altra abitazione idonea;
- l'accesso all'edificio deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;

- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privato; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto non sia superiore ad un terzo;
- l'altezza dell'edificio non deve superare i due piani (8 metri) e distare dai confini di proprietà in misura non inferiore a cinque metri e dagli altri edifici abitativi non meno di dieci metri;
- sono fatti salvi i seguenti indici di densità fondiaria (da intendersi riferite alle colture in atto o in progetto):
  - . terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq;
  - . terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq;
  - . terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 per mq;
  - . terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
  - . terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiore a 500 mc. per ogni azienda.

Ai fini del computo dei volumi edificabili é ammesso accorpamento di singole aree non contigue di una stessa azienda agricola, al lordo dei volumi abitativi già esistenti;

- non é consentito l'accorpamento con aree non pertinenti, per coltura in atto, all'azienda agricola interessata;
- non sono computabili, ai fini del calcolo della superficie, i terreni catastalmente classificati "incolti";

- é ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale di 5 Km.;
- *in ogni caso le cubature per residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. Per l'azienda agricola Tenuta Loirano s.a.s. di Rivetto Alessandro & C. di località Lirano n. 2 di vasta estensione (giornate piemontesi 110), derivante dall'accorpamento di almeno due aziende agricole all'origine autonome, è consentita una ulteriore suppletiva cubatura per residenza di mc. 800 sempre con il rispetto degli indici di densità fondiaria stabiliti dal precedente comma.*
- per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi é ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i **1.500** mc;
- il rilascio del permesso di costruire é altresì subordinato al deposito di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, debitamente trascritta nei Registri Immobiliari, recante il vincolo sopraindicato e la costituzione di servitù "non edificandi" sui terreni vincolati;
- venga sottoscritto o atto pubblico o scrittura privata autentica debitamente trascritta nei registri immobiliari dal quale risulti il vincolo dell'edificio della destinazione d'uso al servizio dell'azienda, fatti salvi i casi previsti dall'art. 25 comma 7° ed 8° della legge 56/77 e s.m.i. L'atto di impegno deve contenere anche le sanzioni di cui all'art. 68 stessa legge.

Quando si tratti di cooperative o associazioni agricole regolarmente costituite per l'allevamento di animali o per la trasformazione e conservazione di prodotti agricoli, é consentito realizzare, insieme alle strutture tecniche, anche l'alloggio di servizio-custodia.

In tal caso l'edificio abitativo dovrà insistere sul lotto che comprende la struttura tecnica e non potrà superare i 450 mc.

Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- a) é sempre consentito il consolidamento e la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) le strutture tecniche isolate o non congiunte con un nucleo originariamente abitativo devono mantenere l'originaria destinazione d'uso;
- c) gli edifici originariamente abitativi possono essere restaurati o ristrutturati, con assoluta esclusione di demolizioni e ricostruzioni esterne, nei limiti della volumetria e delle dimensioni perimetriche esistenti; l'altezza potrà essere modificata soltanto in applicazione all'Art. 33.

E' sempre consentita l'aggiunta dei volumi necessari per migliorare le condizioni igieniche e funzionali delle abitazioni, in misura non superiore al 20% del volume abitativo esistente e qualora, a tal fine, non esistano altri volumi utilizzabili di cui al punto successivo.

Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nella parte abitativa.

Ogni intervento é subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona, valutate dalla Commissione Edilizia e da questa prescritte anche in relazione ai materiali da usare;

- d) gli interventi di cui alla lettera che precede sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto, anche se privato, all'energia elettrica e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni di igiene adeguate.

Gli accessi viari, pedonali o carrabili, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell'intervento, salva diversa valutazione della Commissione Edilizia e l'esecuzione delle opere come sopra consentite non costituisce titolo per chiedere la modifica di tali accessi;

- e) sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende stesse, individuati sulla cartografia definitiva di P.R.G. **e su quello individuato in prossimità dell'area R.C.4 in Via Bricchi – Costa dalla Variante parziale n. 2**, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento del 20%

della volumetria esistente calcolati secondo le indicazioni di cui al R.E.C., volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, anche con destinazione residenziale extra-agricola e per destinazioni compatibili con la residenza quali: trattoria, locanda, affitta camere, negozi *al dettaglio*, previo rilascio di concessione edilizia anche a soggetti che non svolgono attività agricola a titolo principale; é comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona.

L'ulteriore individuazione di fabbricati abbandonati dall'attività agricola, quando ne sia accertato lo stato di fatto, potrà avvenire anche successivamente all'approvazione del P.R.G. mediante deliberazione Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al piano.

Per il fabbricato abbandonato ubicato ad est del concentrico lungo la strada Comunale per Montelupo, appositamente segnalato sulle tavole 15/VP<sub>2</sub> e 16/VP<sub>2</sub> è consentito, previa verifica di legittimità della struttura residenziale esistente, l'aumento di cubatura "una-tantum" di mc. 150; tale ampliamento dovrà avvenire sul lato opposto alla strada Comunale;

- f) per gli edifici esistenti sul territorio comunale ed adibiti ad uso abitativo per residenze extragricole, contrassegnati sulla cartografia di Piano, sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - adeguamento igienico-sanitario e di altezza dei piani preesistenti, nei limiti del successivo Art. 33;
  - ristrutturazione edilizia senza alterazioni della volumetria salvo quanto disposto al punto precedente;
  - parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate: il grado di deterioramento dovrà essere certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale;
  - 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; 25 mq di superficie utile sono comunque consentiti fatte salve le prescrizioni fissate nelle tabelle di zona;
  - *per il fabbricato esistente in Borgata Bricchi al Foglio n. 4 particella 280 di proprietà Costa Miranda appositamente individuato sulla Tav. 15/VP<sub>2</sub>*

***“Assetto del territorio (1:5.000)” di Variante parziale n. 2, è consentito un’apporto di cubatura “una tantum” di mc. 160 oltre l’ampliamento del 20% consentito dal precedente punto.***

- g) per il fabbricato ubicato in località Molino di SINIO, appositamente evidenziato sulla tavola 15/VP<sub>2</sub> “Assetto del territorio”, é consentito il mutamento d’uso per laboratorio artigianale ad uso panificio, fatto salvo il rispetto delle norme sanitarie in materia e sulle distanze, nonché delle fasce di inedificabilità di cui all’Art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- h) ***per l’area contrassegnata sulla Tav. 15/VP<sub>2</sub> “Assetto del territorio (1:5.000)” di Variante parziale n. 2 lungo la strada Provinciale da Alba a Sinio (al Catasto al Foglio n. 1 particelle 41 parte e 73 parte) come “Area per deposito temporaneo di materiali inerti e frantumazione occasionale di materiali provenienti da demolizioni”, è consentita la prosecuzione dell’attuale uso di deposito oltre detta frantumazione occasionale con il rispetto delle seguenti condizioni e prescrizioni:***
- ***che l’autorizzazione sia a titolo “precario” rinnovabile annualmente alla sua scadenza;***
  - ***che ad insindacabile giudizio del Comune e della Commissione edilizia, il Responsabile del Servizio possa non procedere al rinnovo precario quando intervengano fattori di incompatibilità con le adiacenti aree agricole e con i caratteri ambientali della zona; in questo caso lo smantellamento dovrà avvenire a cura e spese della Ditta senza alcuna rivalsa sul Comune;***
  - ***che detto deposito e la frantumazione non mettano in essere opere e/o manufatti infissi stabilmente al suolo;***
  - ***che il deposito e la frantumazione avvengano nell’area contrassegnata in cartografia di P.R. di Classe II Geomorfologica non invadendo l’area di Classe IIIa<sub>1</sub> delimitata dalla vigente Variante Generale n. 4 adeguata al P.A.I. in quanto inidonea a dette attività;***
  - ***che venga rispettata per il rumore la Classe III acustica delle aree agricole fissata dalla vigente classificazione acustica Comunale .***

Inoltre, relativamente agli edifici di cui al presente punto f), le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta,

potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie come definiti al successivo Art. 36 purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- i fabbricati di cui trattasi non potranno superare i 50 mq di superficie coperta, computata al lordo dei bassi fabbricati già esistenti, e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, strutture del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;
- la tipologia del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle dei fabbricati esistenti e circostanti;
- per i limiti di distanza dai confini valgono le prescrizioni fissate dalle tabelle di zona;
- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, coperture) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

Gli interventi relativi agli allevamenti zootecnici possono essere autorizzati nelle aree agricole secondo le prescrizioni di cui al successivo articolo 23.

Per l'edificio a destinazione artigianale funzionante, appositamente segnalato sulla cartografia di Piano, ubicato a sud del concentrico, lungo la Provinciale per Alba, è consentito il proseguimento delle funzioni in atto per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della Variante n. 4 al P.R.G.C., e l'ampliamento per soli adeguamenti igienico funzionali dell'edificio legittimamente realizzato (cfr. Art. 9 delle N.T.A. del P.A.I.). Sono fatte salve le distanze da confini, dai fabbricati, dalle strade e dal torrente previste per le aree agricole.

***Per l'edificio in località Cascina Steilot di proprietà Morengo Pierino al Foglio n. 7 particella 501 appositamente individuato sulla Tav. 15/VP<sub>2</sub> "Assetto del territorio (1:5.000)" di Variante parziale n. 2, è consentito per l'unità immobiliare di mq. 89 il mutamento d'uso da magazzino agricolo in laboratorio***

***artigianale. Dovrà essere rispettata per il rumore la Classe III acustica delle aree agricole fissate dalla vigente Classificazione Acustica Comunale.***

Per quanto non compreso nel presente articolo si fa riferimento ai disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Si richiama quanto precisato al precedente art. 6.

Per ogni intervento edilizio ed urbanistico, ove consentito, da attuarsi nelle aree agricole del presente articolo si dovranno rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle Tavole di Progetto: tav. 9/VP<sub>2</sub> “Vincoli”, tav. 16/VP<sub>2</sub> “Assetto del Capoluogo” e tav. 15/VP<sub>2</sub> “Assetto del territorio” in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 25 e nella “Relazione Geologico Illustrativa” del geologo dott. Luca TAVERNA.

#### ART. 24 - Aree di tutela ambientale

Le aree di tutela ambientale sono le fasce verdi attorno al Nucleo antico di rilevante interesse ambientale; esse sono inedificabili a tutti gli effetti, comprese le infrastrutture non direttamente connesse alla irrigazione dei fondi. ***Fa eccezione l'area di mq. 1.200 appositamente contrassegnata sulla Tav. 16/VP<sub>2</sub> “Assetto del Capoluogo (1:2.000)” di Variante parziale n. 2, costituente sito di casa dell' “Osteria del Maiale Pezzato”, quest'ultima ricompresa nell'attigua area R.C.<sub>2</sub> del Capoluogo. La suddetta area potrà essere solamente attrezzata a verde o verde attrezzato sportivo con annessa piscina di servizio all'attrezzatura Turistico-ricettiva esistente e funzionante.***

Sui fabbricati esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di risanamento conservativo; per le strutture precarie tipo tettoia o baracche é ammessa la sola demolizione.

E' consentita la realizzazione di percorsi pedonali e di recinzioni nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 41.

In esse non si può dare luogo al taglio di alberi di qualsivoglia impiego, all'accumulo di materiali, all'apertura di cave e di discariche, senza averne preventivamente conseguito la concessione o l'autorizzazione.

In esse é ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi é immodificabile.

## INDICE

<u>PREMESSA</u>		Pag. 1
- ART. 10 -	Aree destinate ad usi residenziali	Pag. 2
- ART. 11 -	Area edificata di origine antica di recupero ambientale (Centro storico)	Pag. 2
- ART. 13 -	Aree residenziali esistenti e di completamento	Pag. 6
- ART. 14 -	Area di espansione residenziale in attuazione	Pag. 10
- ART. 15 -	Area residenziale di nuovo impianto	Pag. 11
- ART. 18 -	Aree per insediamenti produttivi	Pag. 12
- ART. 20 bis -	Insedimenti commerciali	Pag. 13
- ART. 21 -	Aree agricole	Pag. 15
- ART. 24 -	Aree di Tutela ambientale	Pag. 24
<u>TABELLE DI ZONA</u>		Pag. 26