

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI MOROZZO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Approvato con deliberazione
G.R. n. 13-23150
del 18-11-1997

Variante Generale n.1
approvata con D.G.R.
n. 13-8537
del 07-04-2008



PROGETTO DEFINITIVO

VARIANTE PARZIALE N.8 art. 17, 7° c., LR. 56/77 e LR. 41/97

2008

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – articoli variati –

il Sindaco

adottato con delibera C.C. n°

in data

STUDIO DI URBANISTICA Ing. Manlio Dardo

l'incaricato

CUNEO – Corso Galileo Ferraris, 11 – Tel. 0171-67052
Fax 0171-435445 E-mail: ing.dardo@libero.it

Collaboratori: Arch. Miranda Lamberti
Arch. Silvio Tassone

INDICE

<u>PREMESSA</u>		Pag. 2
- ART. 14 -	Aree residenziali esistenti e di completamento (R.C.)	Pag. 3
- ART. 20 -	Aree per insediamenti produttivi e commerciali di nuovo impianto (P.N.)	Pag. 7
- ART. 21 -	Area turistica – ricettiva e per attività ricreative (A.T.)	Pag. 10
- ART. 24 -	Aree agricole	Pag. 11
- ART. 38 -	Bassi fabbricati	Pag. 19
- ART. 44 -	Recinzioni	Pag. 20
<u>TABELLE DI ZONA</u>		Pag. 22

ARTICOLI VARIATI

PREMESSA

Il testo delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale n. 1 vigente approvata con D.G.R. n. 13-8537 del 07.04.2008 viene variato negli articoli 14, 24, 38 e 44; gli articoli 20 e 21 sono stati modificati per recepire le modifiche introdotte “ex - officio” dalla Delibera 13-8537/2008 suddetta.

Il testo degli articoli viene proposto per intero e le modifiche introdotte dalla presente Variante Parziale n. 8 sono evidenziate in “*carattere corsivo grassetto*”.

- ART. 14 - Aree residenziali esistenti e di completamento (R.C.)

Le aree residenziali esistenti e di completamento sono le zone urbanizzate destinate, nel rispetto delle previsioni del P.R.G.C., dei vincoli e degli 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. Nelle aree comprese negli ambiti A.1. "Addensamento storico rilevante"; A.4. "Addensamento commerciale urbano minore" e L.1. "Localizzazione commerciale urbana non addensata" evidenziate sulla tavola 3-2.2/V₁A sono ammesse attività di vendita al dettaglio previa verifica di quanto definito al successivo articolo 43 "Insediamenti commerciali". Gli esercizi di vicinato sono sempre ammessi. Ogni intervento dovrà rispettare le prescrizioni contenute nello stesso articolo 43 delle N.T.A.

Le previsioni del P.R.G. si attuano, di norma, con interventi diretti tramite permesso di costruire, 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 delibere consiliari, ai sensi dell'art. 32, 2° c. e art. 34, 1° c. della L.R. 56/77 e s.m.

Nel rispetto delle presenti norme e delle tabelle allegate, sono ammessi i seguenti interventi:

1) Interventi sui fabbricati esistenti:

- adeguamento igienico e funzionale mediante aumento "una tantum" di cubatura del 20% della volumetria esistente e comunque mc 75 sono sempre consentiti. L'aumento suddetto dovrà avvenire nel rispetto delle distanze fissate dalle tabelle di zona. Salvo il rispetto della massima altezza fissata dalle tabelle di zona, l'aumento

potrà avvenire anche in sopraelevazione, in questo caso potranno essere mantenuti i fili di fabbricazione esistenti definiti dalle murature sottostanti;

- adeguamento di altezza dei piani preesistenti, nei limiti di cui al successivo art. 35;
- ricostruzione senza alterazione di volumetria, salvo quanto previsto al punto precedente;
- parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
- demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nel rispetto della superficie coperta e dell'altezza preesistenti, salva la verifica delle distanze prescritte nelle tabelle di zona; valgono anche, comunque, le definizioni dell'Art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 come modificato ed integrato dal D. Lgs. 27.12.2002 n. 301;
- utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, quando tali strutture siano incorporate nel nucleo abitativo preesistente con esclusione tassativa delle tettoie e nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali del fabbricato originario;
- utilizzazione a fini abitativi delle strutture esistenti non destinati a civile abitazione (porticati, tettoie, ex officine), con possibilità di demolizione e ricostruzione con il recupero della volumetria preesistente e nel rispetto delle distanze, delle altezze e del rapporto di copertura, fissati dalle tabelle di zona;
- per il fabbricato residenziale compreso nell'area R.C.₅ appositamente evidenziato sulla tavola 3-2.2/V₁A "Assetto del Capoluogo" sono ammessi interventi nel limite della ristrutturazione edilizia di tipo A, deve essere mantenuto il porticato esistente e devono essere salvaguardati gli elementi di pregio.

Si applicano, inoltre, le seguenti norme:

- in ogni caso non sono ammesse scale esterne aggettanti rispetto al filo dei balconi e la formazione di maniche interne;
- la chiusura dei volumi riutilizzati dovrà essere effettuata senza alterarne i caratteri tipologici, architettonici ed estetici della preesistenza;
- le coperture dovranno essere di tipo tradizionale.

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. 38, purchè siano rispettate le 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 degli edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salve le norme successive;
- i fabbricati di cui trattasi non potranno superare ***i mq. 25 di superficie coperta ed, inoltre, non potranno essere in numero superiore ad uno per ogni unità immobiliare,*** e dovranno essere eseguiti con tecniche e materiali simili ai fabbricati esistenti;
- la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore ad 1/2 della superficie fondiaria totale;
- la tipologia del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti;
- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

- 2) Nuovi interventi edilizi nei lotti liberi, individuati sulla cartografia di Piano, che alla data di entrata in vigore del P.R.G.C., risultino serviti da accesso diretto da via pubblica o di uso pubblico e siano già dotati delle infrastrutture tecniche, ovvero il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato. Le altezze massime, gli indici di densità edilizia e i limiti massimi di confrontanza e di distanza dai confini sono fissati dalle tabelle di zona.

Gli spazi pubblici a verde e parcheggi, contrassegnati dalla cartografia di Piano sui lotti edificabili, dovranno essere realizzati a cura e spese del concessionario contestualmente all'attuazione dei lotti e dismessi gratuitamente al Comune o mantenuti ad uso pubblico a scomputo della quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria riferita, nelle tabelle parametriche comunali a detti servizi.

Non possono essere monetizzati spazi pubblici individuati cartograficamente.

E' consentita la monetizzazione a favore del Comune degli spazi pubblici in progetto qualora già dotati di recinzione fissa. In questo caso dovrà sempre essere garantita sul lotto la quota parte di parcheggi pubblici (2,50 mq/ab).

L'attuazione dei lotti ubicati nel Capoluogo compresi nelle aree R.C.4, lungo Via Boetti e R.C.5, adiacenze Piazza Barbero, appositamente evidenziati sulla Tavola 3-2.2/V₁A, dovrà avvenire previa stipula di atto unilaterale di impegno, ai sensi del 5° comma art. 49 L.R. n. 56/77, dal quale risulti l'obbligo dei richiedenti stessi:

- ad eseguire a loro cura e spesa tutte le opere di urbanizzazione primaria (aree verdi, viabilità, acquedotto, fognatura ed illuminazione pubblica) secondo un progetto delle opere stesse approvato dalla Commissione edilizia;
- alla dismissione gratuita di tutta l'area individuata e destinata alla realizzazione di aree verdi attrezzate e parcheggi per il lotto in area R.C.5 ed alla dismissione gratuita della viabilità di accesso di larghezza pari a m. 6,00 individuate sulla tavola di Piano tav. 3-2.2/V₁A; inoltre, sempre per il lotto in area R.C.5, dovrà risultare l'obbligo della realizzazione del servizio igienico pubblico, sulla base di un progetto concordato con il Comune ed approvato dal Comune.

L'attuazione degli interventi dovrà essere unitaria ed estesa agli interi ambiti evidenziati in cartografia.

L'atto di impegno unilaterale dovrà prevedere che le aree risultino accorpate ed accessibili, ai fini di una migliore fruizione dei nuovi insediamenti; dovrà inoltre definire la viabilità interna ai lotti con particolare attenzione agli accessi e agli opportuni spazi di manovra necessari ad un idoneo utilizzo delle aree interessate

garantendo la realizzazione della viabilità prevista e delle aree per servizi pubblici contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi.

Nel lotto edificato individuato in area R.C.₁₅ di Frazione Trucchi come “lotto edificabile con apporto di cubatura” è consentita la realizzazione di una cubatura complessiva (compreso quella esistente) di mc. 2.300.

Nel lotto edificabile compreso nell'area R.C.₈ del Capoluogo appositamente evidenziato sulla Tavola 3-2.2/VP₈ di Variante Parziale n. 8, è ammessa la realizzazione della cubatura di mc. 632.

Per ogni intervento dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 28 e negli Studi geologici e idrogeologici redatti dal geologo ROCCO RIZZO.

- ART. 20 - Aree per insediamenti produttivi e commerciali di nuovo impianto
(P.N.)

E' l'area P.N.₂ evidenziata sulla tavola 3-2.2/V_{1A} “Assetto del Capoluogo”, con destinazione d'uso di cui all'art. 17 ***priva*** di strutture e ***destinata*** all'insediamento di nuovi impianti per attività produttive (industriali ed artigianali) e commerciali al dettaglio e all'ingrosso. Nelle aree comprese nell'ambito dell'addensamento commerciale urbano minore A.4. evidenziato sulle tavole 3-2.2/V_{1A} “Assetto del Capoluogo” sono ammesse attività di vendita al dettaglio nel rispetto di quanto definito dal successivo articolo 43 “Insediamenti commerciali”.

Nell'area P.N.₂ (parte) gli interventi sono subordinati alla formazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) i cui ambiti sono individuati sulla cartografia di Piano.

Nell'ambito dell'area P.N.₂ più vicino al Capoluogo, l'attuazione degli interventi potrà avvenire tramite permesso di costruire assoggettato ad atto di impegno per la predisposizione degli spazi pubblici di cui all'Art. 21, p.ti 2) e 3) della L.R. 56/77 e per l'accettazione d'uso del proprio accesso per l'innesto con la ex S.S. n. 22 ora S.P. n. 422 da parte dei proponenti il P.E.C. per la restante parte dell'area P.N.₂.

Inoltre il Comune potrà, eventualmente, se ne ricorrono le necessità tecniche di impianto dell'area, consentire la monetizzazione a favore del Comune stesso di una quota parte dei suddetti spazi pubblici di cui all'art. 21, L.R. n. 56/77 e s.m.i., non superiore al 10% della superficie territoriale, inerente le attrezzature sportive, centri e servizi sociali e mense; dovrà comunque essere sempre garantita la quantità minima di parcheggi pubblici prevista dallo stesso art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

Nell'area P.N.₂ (parte) lo strumento urbanistico esecutivo dovrà rispettare le seguenti norme:

- 1) il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari a 1/2 della superficie fondiaria;
- 2) la distanza minima dai confini non inferiore alla metà dell'altezza media del corrispondente fronte, col minimo di m. 5,00;
- 3) la distanza minima dal ciglio stradale pari a m. 10,00;
- 4) per gli edifici destinati alla residenza ammessi come indicati al precedente art. 17 deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 20 mq per ogni 100 mc di costruzione;
- 5) la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti produttivi, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie (non è compresa la viabilità), è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale, ai sensi dell'Art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., destinata ai nuovi insediamenti. Per l'area P.N.₂ il Comune potrà eventualmente, se ne ricorrono le necessità tecniche di impianto dell'area, consentire la monetizzazione a favore del Comune stesso di una quota parte della suddetta dotazione di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., non superiore al 10% della superficie territoriale, inerenti le attrezzature sportive, centri e servizi sociali e mense; dovrà comunque essere sempre garantita la quantità minima di parcheggi pubblici prevista dallo stesso art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- 6) per la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti commerciali al dettaglio si rimanda al successivo articolo 43 delle presenti

norme;

- 7) ciascun insediamento dovrà disporre di un'ulteriore area di parcheggio, aperta al pubblico durante le ore di attività dell'azienda e posta al di fuori di sedi stradali, di dimensioni non inferiore al 10% della superficie fondiaria; tale area è computabile ai fini del conteggio degli indici di densità;
- 8) dovrà essere destinata a verde e realizzata contestualmente all'intervento, da formarsi con alberi di medio ed alto fusto, almeno il 10% della superficie fondiaria al netto degli spazi pubblici esistenti e previsti dal P.R.G. e delle aree di cui al precedente punto 5);
- 9) garantire la realizzazione delle aree per servizi pubblici e la viabilità in progetto, contestualmente agli interventi di nuova edificazione.

Per ogni intervento dovranno essere rispettate le prescrizioni relative alla Classe II contenute nel successivo articolo 28 e negli "Studi geologici e idrogeologici" redatti dal geologo dott. ROCCO RIZZO.

L'insediamento delle attività produttive dovrà inoltre essere subordinato all'osservanza delle norme e regolamenti di settore in relazione alla sicurezza degli impianti ed ai vari tipi di inquinamento acustico ed ambientale. In particolare l'attivazione di interventi in aree produttive esistenti in prossimità delle aree residenziali, dovrà sempre prevedere la realizzazione, sul confine interessato, di una corona esterna di terreno naturale di idonee dimensioni e con idonee barriere antirumore e antinquinamento, costituite da fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone di medio ed alto fusto, e da siepi sempre verdi autoctone.

Il rumore prodotto nelle aree produttive dovrà essere contenuto nel limite della classe acustica di appartenenza riportata sulla tavola del "Piano di zonizzazione acustica" vigente di cui alla L.R. 52/2000.

- ART. 21 - Area turistica-ricettiva e per attività ricreative (A.T.)

Il P.R.G. individua un'area turistica-ricettiva e per attività ricreative in parte esistente e funzionante in località Ruata con ristorante, parcheggio e laghetto pesca facilitata da confermare ed ampliare nell'area di proprietà.

Occorre tenere presente che il lago artificiale esistente è comunque sempre fonte di potenziale inquinamento della falda acquifera superficiale e conseguentemente gli interventi ed attività ivi svolte dovranno essere compatibili con le necessarie esigenze di tutela.

Nell'area sono ammessi, tramite permesso di costruire diretto:

- l'ampliamento "una tantum" pari al 20% della volumetria esistente del fabbricato ad uso ristorante ed abitazione;
- la realizzazione di nuovo fabbricato di cubatura massima pari a 1.200 mc., destinato a servizi connessi alle attività ricreative-sportive (pesca facilitata) quali: bar, locali accessori e tecnici ed eventuali locali abitativi per una residenza unifamiliare.

Il permesso di costruire dovrà prevedere una dotazione minima di mq. 2,50 per ogni presenza-utenti per parcheggi così come previsti dall'Art. 21, punto 1 lettera d) della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni oltre i parcheggi privati in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di cubatura esistente e prevista, da formalizzare mediante stipula di atto di impegno unilaterale ai sensi del 5° c. Art. 49, L.R. 56/77 e s.m.i.

Le destinazioni d'uso ammesse sono, oltre a quelle proprie dell'area, anche quelle a residenza per il proprietario o il personale di custodia.

La normativa specifica per l'area è precisata nelle tabelle di zona allegata alle presenti N.T.A.

Per ogni intervento dovranno essere osservate le prescrizioni relative alla classe II contenute nel successivo art. 28 e negli "Studi geologici e

idrogeologici” redatti dal geologo dott. ROCCO RIZZO. La porzione ricompresa nella fascia di rispetto del pozzo di captazione è inedificabile, ma partecipa ai computi planovolumetrici; inoltre per ogni intervento ricadente nell’area di tutela del pozzo dovranno essere rispettate le normative di legge vigenti ed acquisiti gli occorrenti pareri (Ente gestore dell’acquedotto, ARPA, ASL, Direzione Regionale Tutela Risorse Idriche).

- ART. 24 - 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 in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli od associati, purchè non abbiano caratteristiche industriali o commerciali.

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

Le concessioni relative all'edificazione delle residenze rurali potranno essere rilasciate ai soggetti di cui al 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77; le concessioni relative alle strutture agricole necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni delle aziende configurabili come attività agricole ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, potranno essere rilasciate ai proprietari dei fondi o a chi ne abbia titolo.

In assenza di azienda agricola configurabile come attività ai sensi dell'Art. 2135 suddetto, sono inoltre rilasciate concessioni 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.

I suddetti fabbricati dovranno avere una superficie coperta inferiore o uguale a 20 mq ed un solo piano fuori terra per un'altezza massima non superiore a mt. 2,80 (il piano seminterrato costituisce p.f.t.) e dovranno essere giustificati dalla presenza di una superficie da coltivare di dimensione non inferiore a

1.000 mq.; non dovranno risultare posizionati in prossimità delle aree perimetrate e dovranno avere un numero limitato di aperture; dovranno inoltre essere rifiniti all'esterno in intonaco rustico a tinte tradizionali o in pietra locale a vista e, tegole curve piemontesi (coppi) in copertura.

L'edificabilità delle strutture tecniche propriamente agricole si intende riferita ad opere destinate a:

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

Le strutture tecniche aziendali:

- non potranno superare gli 8,50 m 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 di tipo aziendale e non intensivo, o concimaie ed allevamenti industriali, o comunque molesti, rispettare le distanze imposte dall'art. 26 delle presenti N.T.A.;
- devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di permesso di costruire conto del regime dei venti e della ubicazione del nucleo abitativo adiacente salvo le prescrizioni del successivo articolo 26; 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 a 2/5;
- la distanza minima dai confini è di metri cinque;
- rispetto ai fabbricati esistenti la costruzione di strutture tecniche che non siano stalle, allevamenti o concimaie, è consentita in aderenza o a non meno di 10 metri.

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi edificatori nelle zone agricole è 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 L.R. 61/84. Tale atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; sono fatti salvi i disposti di cui al 9-10-11 comma del già richiamato art. 25 della L.R. 56/77.

La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
- 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 deve essere superiore a 2/5;
- l'altezza massima: m. 10,00 e deve distare dai confini di proprietà in misura non inferiore ai 5 metri e da altri edifici in misura non inferiore a 10 metri;
- distanza minima dalle stalle e dai ricoveri animali: m. 20,00;
- i fabbricati dovranno essere eseguiti con tecniche e materiali simili ai tradizionali: murature in mattoni a vista o intonacati, strutture del tetto in legno o in c.a. con passafuori in legno, copertura in laterizio color rosso, serramenti in legno;
- la tipologia dei fabbricati e la pendenza dei tetti dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle dei fabbricati esistenti.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i limiti fissati al 12° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., riferiti alle colture in atto o in progetto; in particolare:

- terreni a colture protette in serre fisse: mc 0,06 per mq;
- 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.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1500 mc.

Ai fini del computo dei volumi edificabili è ammesso l'accorpamento di singole aree, non contigue, di una stessa azienda agricola, al lordo dei volumi abitativi già esistenti. Inoltre:

- non è 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 ed abbandonati";
- sono computabili i terreni non contigui formanti un'unica azienda agricola, ancorchè siti nel territorio di un Comune limitrofo. In tal caso l'accorpamento dei volumi avverrà sull'area di un solo Comune.

Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- a) sono sempre consentiti il consolidamento e la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento. Questi ultimi dovranno avvenire nel rispetto dei parametri fissati per la nuova edificazione;
- c) gli edifici originariamente abitativi possono essere restaurati o ristrutturati, con assoluta esclusione di demolizioni e ricostruzioni esterne che potranno essere ammesse solamente per gli edifici dichiarati, da perizia asseverata di un tecnico abilitato, non più idonei al recupero per motivi di staticità. La ricostruzione dovrà avvenire nei limiti della volumetria e delle dimensioni perimetriche esistenti; l'altezza potrà essere modificata soltanto in applicazione all'Art. 35 delle presenti norme. La posizione del nuovo fabbricato potrà subire lievi modifiche solo in seguito a motivata deliberazione del Consiglio Comunale.
E' sempre consentita l'aggiunta di volumi necessari a migliorare le condizioni igieniche e funzionali e per l'installazione di impianti tecnologici necessari alle esigenze dell'abitazione in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente, 25 mq sono sempre consentiti, qualora a tal fine non siano utilizzabili i volumi di cui al punto successivo.
Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata anche a fini residenziali ed entro i limiti di cui al punto precedente, 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 e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze uni o bifamiliari.
Ogni intervento è 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; 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 agricole, individuati sulla cartografia di P.R. e/o su quelli per i quali cessi l'utilizzo ai fini agricoli (c. 10 Art. 25 L.R. n. 56/77), sono ammessi interventi di cui alle lett. c) e d) precedenti, volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, anche con destinazione residenziale extra-agricola e/o con altre destinazioni compatibili con la residenza come la creazione di punti di ristoro o per attività agroturistica di cui al precedente art. 10, previo rilascio di permesso di costruire anche a soggetti diversi da quelli precisati al 3° c. dell'Art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.; è comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona. In particolare nel caso di destinazione ad alloggi agroturistici si dovrà tener conto di quanto indicato dalla Legge n. 3 del 15.4.1985 "Disciplina delle strutture ricettive extra-alberghiere" e dalla normativa vigente in materia. I fabbricati abbandonati all'attività agricola in periodi successivi all'adozione della Variante n.1 e, quindi, non individuati in cartografia, sono sottoposti alla normativa di cui al presente punto e), senza che ciò costituisca variante al Piano, quando lo stato di abbandono sia stato accertato dalla Commissione per l'Agricoltura.

I fabbricati rurali abbandonati all'uso agricolo ubicati ad ovest del Capoluogo, lungo la strada Comunale del Cantatore e appositamente evidenziati sulla tavola 3-2.2/V₁A "Assetto del Capoluogo" è consentito il recupero a fini produttivi, dovranno quindi essere reperiti le aree a servizi pubblici o di uso pubblico per insediamenti produttivi, pari al 10% della superficie fondiaria ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

- e1) Per gli edifici rurali abbandonati ubicati su terreni posti ai margini settentrionali del Capoluogo, rispettivamente lungo la strada Provinciale di Morozzo-S. Albano e lungo la strada Comunale dei Cavallanti, evidenziati sulla Tav. n. 3-2.2/V₁A "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" e sulla Tav. n. 3-2.1/V₁A "Assetto del territorio comunale (1:5.000)" è consentito l'intervento di ristrutturazione urbanistica a destinazione residenziale extra-agricola. Tale intervento dovrà essere

assoggettato a strumento urbanistico esecutivo (P.E.C. o P. di R.) esteso ai fabbricati ed alle aree di pertinenza i cui ambiti sono contrassegnati sulle tavole suddette. In detti ambiti gli S.U.E. dovranno prevedere l'insediamento della volumetria recuperata (demolita e rilocalizzata) la cui entità è definita nelle rispettive tabelle di zona e la previsione degli spazi pubblici o ad uso pubblico in ragione di 2,50 mq/ab. per parcheggio (oltre il parcheggio privato) e di mq. 12,5/ab. per verde attrezzato. In particolare: lo S.U.E. relativo ai fabbricati ubicati lungo la strada Provinciale dovrà prevedere un unico accesso; lo S.U.E. relativo ai fabbricati ubicati lungo la strada Comunale dei Cavallanti dovrà definire un progetto di opere di urbanizzazione primaria (aree verdi, viabilità, acquedotto, fognatura ed illuminazione pubblica) coordinato con quello relativo alla adiacente area di espansione A.E.₂. Dovranno essere rispettati i parametri di altezza, di distanza dai confini, di distanza fra i fabbricati ed il rapporto di copertura fissati dalle Tabelle di zona n. 59 e n. 60;

f) per gli edifici esistenti sul territorio comunale ed adibiti ad uso abitativo per residenze extragricole 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. 35;
- ristrutturazione edilizia senza alterazioni della volumetria salvo quanto disposto al punto precedente non costituisce aumento di volumetria il recupero con mutamento d'uso delle strutture esistenti non abitative qualora adiacenti al fabbricato oggetto della ristrutturazione;
- parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
- modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq di superficie utile sono comunque consentiti fatte salve le prescrizioni fissate nelle tabelle di zona; tali modesti ampliamenti sono consentiti esclusivamente qualora non sia possibile il recupero della volumetria di fabbricati non abitativi esistenti.

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. 38, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- i fabbricati di cui trattasi non potranno superare *i mq. 25 di superficie coperta ed, inoltre, non potranno essere in numero superiore ad uno per ogni unità immobiliare*; dovranno essere eseguiti con tecniche e materiali simili ai fabbricati esistenti;
- la tipologia dei fabbricati e la pendenza dei tetti 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 .

Per tutto quanto non è 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.

Nell'area di proprietà del demanio militare individuata sulla Tav. 3-2.2/V₁A “Assetto del Capoluogo (1:2.000)” come “Area militare, ora abbandonata, sono consentiti gli interventi propri del Demanio stesso. Qualsiasi intervento, comunque dovrà essere sottoposto al parere della Giunta Comunale e della Commissione Edilizia.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alla tavola di progetto 3-2.5/V₁A “Vincoli”, in particolare dovrà essere riferita l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo articolo 28 e nella “Relazione geologica” redatta dal geologo dott. ROCCO RIZZO.

- ART. 38 - Bassi fabbricati

Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per una altezza non superiore a mt 2,60 misurata secondo i principi definiti dal successivo articolo 53.

L'altezza massima di m 2,60 è data dall'altezza misurata sulla facciata più alta.

Essi dovranno essere computati nella superficie coperta mediante il rapporto di copertura previsto nelle tabelle di zona e non nel volume edificabile.

I suddetti bassi fabbricati potranno essere costruiti a norma del Codice Civile o anche, previo consenso scritto del vicino confinante, in confine di proprietà; essi non danno diritto al proprietario del fondo limitrofo di richiedere la concessione per la costruzione in confine invocando la costruzione preesistente. Questi sarà tenuto al rispetto delle distanze dai confini stabilite dalla singola tabella di zona o potrà addossare al basso fabbricato esistente un altro fabbricato rispondente alle norme del presente articolo.

Il basso fabbricato dovrà essere coperto a tetto piano o con falde aventi pendenza massima del 30%; non è consentito realizzare sul confine di proprietà sopraelevazioni oltre la linea di imposta minima della copertura.

La preesistenza sul confine di un basso fabbricato, in quanto tale, concede al vicino confinante la possibilità di costruire ad una distanza minima pari a 5 m., oppure in aderenza, unicamente per addossare un altro basso fabbricato.

Nell'applicazione del presente articolo si specifica che le esigenze supplementari per superfici di deposito, magazzino, sosta coperta e autorimessa soddisfatte dai bassi fabbricati non potranno superare *i mq. 25* di superficie coperta ed, inoltre, non potranno essere in numero superiore ad uno per ogni unità immobiliare.

- ART. 44 - Recinzioni

In tutte le zone indicate dal Piano Regolatore Generale le recinzioni verso le vie pubbliche e gli spazi pubblici ad uso pubblico e le vie private debbono essere "a giorno" e non superare l'altezza massima di **mt 2,20**.

Esse dovranno essere costruite nella parte fuori terra da uno zoccolo in muratura di mattoni o in calcestruzzo di altezza non superiore a mt 0,60 dal suolo, sormontato da recinzioni tali da consentire il massimo di visibilità trasversale.

Le suddette recinzioni, all'interno del centro abitato, definito ai sensi del D.P.R. 495/92 e s.m., potranno essere realizzate:

- sui fili di fabbricazione indicati da recinzioni già esistenti o indicati dal Piano per i nuclei classificati in zone di recupero;
- per le strade esistenti valgono le seguenti limitazioni:
strade statali: distanza minima mt. 3,00 dal ciglio bitumato
strade provinciali: distanza minima mt. 2,00 dal ciglio bitumato
strade comunali e vicinali di uso pubblico: distanza minima mt. 1,70 dal ciglio bitumato
strade interpoderali: distanza minima mt. 1,50.

Dovranno comunque essere rispettati gli arretramenti stabiliti dal nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione ed attuazione.

Al di fuori del centro abitato valgono le distanze dal confine stabilite dal "Nuovo Codice della Strada" di cui al D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e 26.4.1993, n. 147.

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente richieste dagli Enti, proprietari delle strade.

Le recinzioni dovranno essere ubicate parallelamente all'asse della strada prospiciente.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati rispetto al filo di fabbricazione della recinzione di m 4,00 o rientrare di m. 2,00 per una lunghezza minima di m. 8,00. Gli accessi carrai da realizzare nelle aree produttive dovranno essere arretrati rispetto al filo di fabbricazione della recinzione di m. 6,00 per una lunghezza minima di m. 8,00.

Anche in divisione di proprietà, recinzioni o muri divisorii, dovranno avere le stesse caratteristiche delle recinzioni descritte al 1° e 2° comma.

Possono essere concesse autorizzazioni in deroga, a quanto prescritto in caso di restauro e completamento di recinzioni esistenti, quando non si abbiano, ad esclusivo giudizio della Commissione Edilizia, a riscontrare ragioni negative di carattere tecnico od estetico.

Comunque l'altezza della muratura piena non può superare ***ml 2,20*** dal suolo.

In deroga ai limiti di altezza, gli strumenti urbanistici esecutivi relativi alle aree produttive potranno prevedere recinzioni realizzate con pareti piene aventi altezze massime pari a m. 2,30, elevabili a m. 3,00 previo consenso scritto del vicino confinante.