

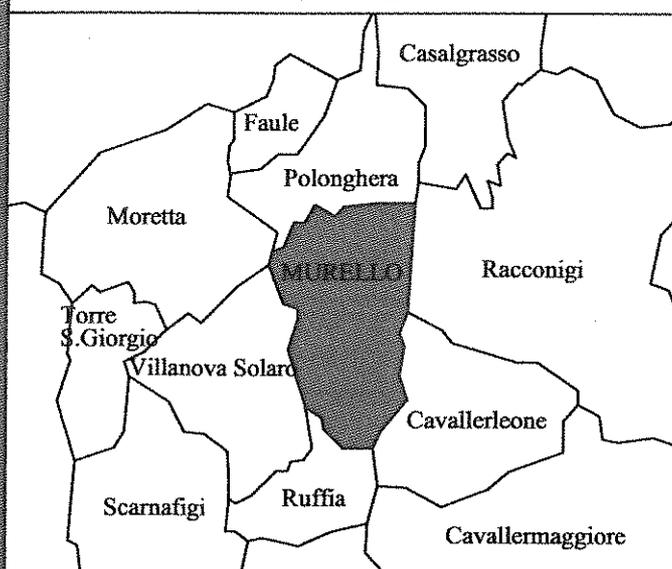
REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO



COMUNE DI MURELLO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
LEGGE REGIONALE 5/12/77 N°56 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

VARIANTE N.1



ADEGUAMENTO ALLA NOTA ASSESSORILE PROT. N.4146 DEL 16/03/01

NORME TECNICHE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO :

DELIBERA N°. DEL

REDATTO DA:  
**ARCH. CARLO MARIA LANZILLOTTA**  
VIA DANTE ALGHIERI, 11 CAP.12023 CARAGLIO (CN)  
TEL./FAX 0171619633 E-Mail: lanzillottacarlo@libero.it

ORDINE  
DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA  
DI CUNEO

- 227 -

DOTT. ARCHITETTO  
CARLO MARIA  
LANZILLOTTA

maggio 2001

agg.cartografico aprile 1997

Le varianti apportate alle Norme Tecniche di Attuazione seguenti sono evidenziate in *grassetto corsivo*

## TITOLO I - PRESCRIZIONI GENERALI.

### Art. 1 - Finalità, obiettivi e criteri del Piano.

Le finalità, gli obiettivi e i criteri del P.R.G., così come indicati nella Delibera Programmatica e specificati nella Relazione Illustrativa, secondo quanto previsto dalla L.R. N° 56/77 e successive modificazioni, 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 ed ambientale;
- riqualificare il tessuto edilizio ed urbanistico, soprattutto nelle aree periferiche;
- permettere una equilibrata espansione dei centri abitativi, sulla base di previsioni demografiche e socioeconomiche;
- riordinare gli insediamenti produttivi;
- soddisfare il fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- difendere attivamente il patrimonio agricolo rimasto e le attività connesse;
- garantire il coordinamento programmatico degli interventi pubblici e privati.

### 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, sarà sottoposto a revisione alla scadenza del termine di cinque anni dalla data di approvazione e comunque alla data di approvazione del Piano Territoriale.

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. N° 56/77 e *successive modifiche ed integrazioni*; stabiliscono le prescrizioni, le condizioni e i vincoli; integrano le definizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

### Art. 3 - Elaborati del P.R.G.

Gli elaborati costitutivi del Piano, come prescritto nell'art. 14 della L.R. N° 56/77 e *successive modifiche ed integrazioni*, sono:

- La relazione illustrativa;
- Gli allegati tecnici comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche;
- Le tavole di Piano in scala 1:25.000, 1:5.000, 1:2.000, 1:1.000; e quelle elencate in indice delle presenti norme;
- Le Norme di Attuazione comprensive di tabelle illustranti le caratteristiche d'uso e di edificazione per ogni singola normativa.

Fanno altresì parte della documentazione di Piano gli elaborati relativi alle indagini geologiche ed idrologiche costituiti da relazioni e tavole.

#### Art. 4 - Definizioni.

Al fine dell'applicazione delle norme che seguono, si fa riferimento alle seguenti definizioni, fermo restando che più puntuali indicazioni potranno essere contenute nel Regolamento Edilizio.

- 1) AREA: quando non diversamente specificato, si intende per area una parte del territorio comunale topograficamente individuata nelle tavole omogenee operative che precisano le destinazioni di uso ammesse, i tipi di intervento con i relativi parametri e le modalità di attuazione.
- 2) CELLULA EDILIZIA: si intende un insieme organico e funzionale di elementi edili e di superfici libere ad essi afferenti, e dotato di conveniente accesso.
- 3) DESTINAZIONE D'USO: si intende per destinazione d'uso di una cellula come sopra definita l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che, 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 un passaggio dall'una all'altra delle classi d'uso distintamente elencate nelle presenti norme.
- 4) 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.
- 5) SUPERFICIE TERRITORIALE: si intende la superficie lorda dell'area o delle porzioni di area su cui è previsto l'intervento edificatorio, comprensiva cioè di tutti gli spazi coperti e scoperti, pubblici e privati, esistenti e/o previsti dal P.R.G.C. o dai Piani Urbanistici Esecutivi.
- 6) SUPERFICIE FONDARIA: si intende il lotto o i lotti in proprietà catastalmente definiti, al netto di eventuali spazi pubblici esistenti e/o previsti dal P.R.G.C. o dai Piani Urbanistici Esecutivi.
- 7) VOLUME COSTRUIBILE: si calcola moltiplicando gli indici di edificabilità fondiaria secondo le prescrizioni delle presenti N.T.A. per le relative superfici edificabili. Ai fini della verifica della cubatura dell'edificio di cui al comma precedente si procederà al computo dei volumi di ciascun piano, conteggiati come prodotto della superficie definita dal perimetro esterno dell'edificio, compresi sporti chiusi, bowindows, verande chiuse, per l'altezza intercorrente tra l'estradosso dei relativi piani di pavimento. Si calcola in ogni caso nella cubatura dell'edificio il sottotetto quando risponde a tutti i requisiti dei locali di abitabilità la cui definizione sarà contenuta nel Regolamento Edilizio.  
Ai fini della determinazione della cubatura dell'edificio di cui ai commi precedenti sono esclusi: balconi, logge, gallerie, sottotetti, senza i requisiti di locali di abitabilità, portici, pilotis, fienili, tettoie e rimesse.
- 8) DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE: si intende il rapporto tra il volume edilizio, edificato o edificabile, e la superficie territoriale dell'area di riferimento.  
Essa è espressa in mc/ha.
- 9) DENSITA' EDILIZIA FONDARIA: si intende il rapporto tra la consistenza edilizia edificata o edificabile e la superficie dell'area fondiaria pertinente edificabile, al netto quindi degli spazi pubblici di ogni tipo, esistenti o previsti dal P.R.G. e dagli strumenti urbanistici esecutivi.
- 9a) INDICE FONDIARIO DI CUBATURA: il rapporto espresso in mc. per mq. tra il volume edilizio edificato o edificabile e la superficie fondiaria di pertinenza come sopra definita.
- 9b) INDICE FONDIARIO DI SUPERFICIE: il rapporto, espresso in mq. per mq. tra superficie utile lorda di solaio sviluppata a tutti i piani negli edifici esistenti o edificabili e la superficie fondiaria di pertinenza come sopra definita.
- 9c) INDICE FONDIARIO DI COPERTURA: il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta degli edifici esistenti o previsti (compresi i bassi fabbricati) e la superficie come sopra definita.
- 9d) SUPERFICIE COPERTA: si intende la superficie determinata dalla proiezione sull'area di pertinenza del profilo massimo degli sporti chiusi.
- 10) INTERVENTO URBANISICO: si intende il complesso delle operazioni e degli interventi edilizi, previsti da uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, nell'ambito interessato.

11) 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.

Anche ai sensi dell'art. 31 L. 457/78, dell'art. 13 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e della circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/56/URB del 27/04/84 "Definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art. 13 della Legge 5/12/77 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni" fatte salve le ulteriori definizioni in sede di strumento urbanistico in relazione alla peculiarità del tessuto edilizio considerato, i principali tipi di intervento edilizio si intendono così specificati:

11a) MANUTENZIONE ORDINARIA: "Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio".

11b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA: si intendono "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso".

Tali interventi sono da intendersi limitatamente a quelli che non comportano modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie dell'edificio.

E' comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione, qualsiasi modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenze delle scale e delle rampe, del tipo e delle pendenze delle coperture, nonché qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso.

11c) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: si intendono "gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenza dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

11d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: si intendono "gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti"

11e) COMPLETAMENTO: si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime planivolumetriche degli edifici".

11f) AMPLIAMENTO: si intendono, anche ai fini dell'art. 3 L. 10/77 e dell'art. 33 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, le nuove opere, sulla stessa area di proprietà al momento dell'adozione del P.R.G., funzionalmente connesse con impianti o insediamenti; esistenti, di cui si prevede la conservazione o la ristrutturazione con le attuali destinazioni, gli interventi di ampliamento dovranno rispettare comunque le diverse prescrizioni contenute nelle norme e/o nelle tabelle di zona.

11g) NUOVO IMPIANTO: si intendono "gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, disciplinate dal Piano con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche".

#### **Art. 5 - Standards Urbanistici 21/22 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.**

Il P.R.G. prevede le aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, di interesse comunale e intercomunale, dimensionate con standards a metro quadrato per ogni abitante.

1) Aree per attrezzature e servizi di livello comunale per aree residenziali.

Parametri assunti per il dimensionamento:

a) Comuni con popolazione residente inferiore a 2.000 abitanti (prevista).

Tipo di servizio	Pop. Residente
Istruzione	4,5
Attrezz. Comuni	2,0
Verde, gioco, sport	9,0
Parcheggi pubblici	2,5
<i>TOTALE</i>	18,0

2) Aree per attrezzature e servizi di livello comunale per insediamenti produttivi artigianali e industriali.

Tipo di servizi

Parcheggio 10% della superficie dell'area destinata a ins. prod.

Verde attrezzature sportive e altro 10% della superficie dell'area destinata a ins. prod.

Le aree risultanti dall'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti 1 e 2 rappresentano la dotazione minima.

E' fatta salva l'elevazione di detto minimo, a seconda delle particolari situazioni locali, individuabili sulle tavole di previsione del P.R.G. in scala 1:5.000.

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

### Art. 6 - Strumenti Urbanistici Attuativi.

Il P.R.G. prevede parti di territorio da sottoporre a piani urbanistici e parti in cui ammettere l'intervento diretto.

I piani urbanistici esecutivi sono quelli previsti all'art. 32 L.R. 5/12/77 N° 56 e successive *modifiche ed integrazioni* e precisamente:

- piani particolareggiati (P.P.) di cui agli artt. 13 e segg. della Legge 17/8/1942 N° 1150 e successive modificazioni e all'art. 27 della L. 22/10/1971 N° 865;
- piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.);
- piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.);

cui si aggiungono:

- piani per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 18/4/1962 e successive modificazioni;

- piani di insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui alla L. 22/10/1971 N° 865 - art. 27.
- piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.REC.) di cui agli artt. 25 e 30 della L. 5/8/1978 N° 457.

#### **Art. 7 - Piani particolareggiati(P.P.).**

I Piani particolareggiati sono piani urbanistici redatti dal Comune secondo quanto disposto degli artt. 13 e seguenti della Legge 17/8/1942 N° 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.P. deve contenere:

- a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- b) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse generale;
- c) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione dell'unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e di uso da adattare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche;
- e) l'individuazione degli immobili o di parte dei medesimi, da espropriare, o da sottoporre a occupazione temporanea, al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;
- f) i termini di attuazione del piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti con l'indicazione delle relative priorità;
- g) norme tecniche di attuazione del P.P.;
- h) previsione della spesa occorrente per l'attuazione del P.P.

Gli elaborati del P.P. sono quelli elencati all'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il P.P. adottato con deliberazione del C.C. è depositato presso la Segreteria e pubblicato per estratto all'Albo Pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i 30 giorni successivi, osservazioni nel pubblico interesse alle quali il Comune controdeduce, apportando eventuali modifiche al Piano.

La deliberazione del Consiglio Comunale ha efficacia dal momento in cui la deliberazione stessa sia diventata esecutiva ai sensi di legge; copia della deliberazione del Consiglio Comunale, completa degli elaborati costituenti il Piano particolareggiato, è trasmessa per conoscenza alla Regione.

Nelle parti del territorio da salvaguardare ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. l'approvazione dei Piani particolareggiati è altresì subordinata al parere conforme della Commissione **Regionale** di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il P.P. è approvato, salvo il caso di cui sopra, con Deliberazione del Consiglio Comunale. L'approvazione conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste nel P.P.

I P.P. possono essere formati in tutte le zone residenziali individuate dal Piano Regolatore.

L'iter è conforme ai disposti dell'art. 40 della Legge Regionale N° 56/77 e s.m.i.

Il P.P. può prevedere la formazione di comparti edificatori secondo le norme e con la procedura di cui all'art. 23 della Legge 17/8/1942 N° 1150 e art. 46 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 8 - Piani Esecutivi di Iniziativa Privata Convenzionata (P.E.C.).**

I P.E.C. sono Piani Urbanistici Esecutivi redatti dai privati ed approvati dal Comune *ai sensi dell'art. 43 delle L.R. 56/77 e s.m.i.*

Il progetto di P.E.C. comprende gli elaborati di cui all'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed è presentato al Sindaco unitamente allo schema della convenzione da stipulare con il Comune.

La Convenzione deve prevedere (art. 45 L.R. 56/77 e s.m.i.):

- 1) La cessione gratuita entro i termini stabiliti, delle aree necessarie, per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- 2) Il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art. 5 della Legge 28/1/1977 N°10 *e successive modificazioni* ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario e di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art. 11 della Legge 28/1/1977 N° 10 *e successive modificazioni* e le modifiche per il trasferimento delle opere al Comune;
- 3) I progetti degli edifici e delle opere da realizzare portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la concessione di cui all'art. 4 L. 28/1/1977 N° 10 *e successive modificazioni*;
- 4) I termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 5) Le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulandi, per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento.

Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto, il Sindaco decide l'accoglimento il motivato rigetto.

Il progetto accolto viene dal Comune messo a disposizione degli organi di decentramento amministrativo affinché esprimano, entro 30 giorni, le proprie osservazioni e proposte.

Il progetto è quindi depositato presso la Segreteria e pubblicato per estratto all'Albo pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi durante i quali chiunque può prenderne visione.

Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del Piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.

Il Progetto di Piano Esecutivo ed il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale.

La deliberazione di approvazione diviene esecutiva ai sensi *di legge*.

#### **Art. 9 Piani Tecnici di Opere ed Attrezzature di Iniziativa Pubblica (P.T.).**

I P.T. di cui all'art. 47 della L.R. 5/12/1977 N° 56 *e s.m.i.*, sono piani urbanistici esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione, integrate fra loro.

Il P.T. è formato dal Comune, di intesa con gli enti pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e la esecuzione delle singole opere.

Il P.T. può interessare esclusivamente aree destinate dal P.R.G. a spazi pubblici.

Il P.T. deve contenere:

- a) la delimitazione delle aree interessate dalle opere oggetto del P.T.;
- b) i progetti di massima delle varie opere in esso previste;
- c) il programma ed i tempi di attuazione dei vari progetti con indicazione delle relative priorità;
- d) la previsione della spesa occorrente.

Il P.T. è approvato con deliberazione del C.C. ed è vincolante nei confronti delle pubbliche Amministrazioni interessate, fatte salve le competenze delle Amministrazioni statali.

La sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere.

#### **Art. 10 - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.).**

I P.E.E.P. sono piani urbanistici esecutivi redatti dal Comune ai sensi della Legge 18/4/1962 N° 167 e successive modificazioni.

Il P.E.E.P. deve contenere:

- a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato e l'elenco catastale delle proprietà interessate al piano;
- b) la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse pubblico;

- c) la suddivisione in lotti delle aree con l'indicazione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche e, ove il caso, l'ubicazione e la volumetria degli edifici pubblici previsti;
- d) la profondità delle zone laterali a opere pubbliche la occupazione serva ad integrare la finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;
- e) l'individuazione degli immobili da espropriare al fine della realizzazione del Piano;
- f) i termini di attuazione del Piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti con l'indicazione delle relative priorità;
- g) le norme tecniche di attuazione del Piano;
- h) il preventivo sommario della spesa occorrente per l'attuazione del Piano.

Gli elaborati del P.E.E.P. sono quelli richiesti per il P.P. ed elencati all'art. 39 della L.R. N° 56/77 *e successive modifiche ed integrazioni*.

La procedura di adozione, pubblicazione ed approvazione è quella stabilita per il P.P. (art. 40 L.R. 56/77 *e s.m.i.*).

L'approvazione del P.E.E.P. equivale anche a dichiarazione di indifferibilità, ed urgenza di tutte le opere, impianti ed edifici in esso previsti.

I P.E.E.P. devono essere formati nelle zone residenziali previste dal P.R.G.C..

Quanto sopra in conformità ai disposti dell'art. 41 delle L.R. 56/77 *e s.m.i.*

#### **Art. 11 - Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.).**

I P.I.P. sono piani urbanistici esecutivi finalizzati sia alla formazione di aree attrezzature di nuovo impianto da destinare ad insediamenti artigianali ed industriali, sia al riordino ed alla riorganizzazione di quelle esistenti.

I P.I.P. sono redatti dal Comune ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/1971 N° 865.

I P.I.P. possono estendersi esclusivamente su aree destinate dal P.R.G. ad insediamenti produttivi, e/o come disposto dall'art. 42 delle L.R. 56/77 *e s.m.i.*

I P.I.P. devono contenere:

- a) la delimitazione del territorio interessato e l'elenco catastale delle proprietà;
- b) i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune;
- c) l'organizzazione della viabilità interna ed esterna e dei relativi collegamenti;
- d) la delimitazione dei lotti da destinare a nuovi fabbricati industriali;
- e) l'individuazione di eventuali insediamenti industriali esistenti da mantenere, ristrutturare o ampliare;
- f) norme tecniche atte a disciplinare gli interventi previsti dal piano;
- g) i programmi ed i tempi di attuazione;
- h) le previsioni della spesa occorrente.

Gli elaborati del P.I.P. sono quelli definiti dall'art. 39 della L.R. 56/77 *e s.m.i.* e la procedura di formazione ed approvazione è la stessa prevista per i piani particolareggiati (art. 40 L.R. 56/77 *e s.m.i.*).

Le aree comprese nel P.I.P. approvato sono espropriate dal Comune secondo la procedura prevista dalla Legge 22/10/71 N° 865 e cedute per il 50% in proprietà e per il 50% in diritto di superficie, ad enti pubblici e privati per la realizzazione di impianti produttivi.

#### **Art. 12 - Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente (P. Rec.).**

I P. Rec. di cui all'art. 28 della Legge 5/8/1978 N° 457, e individuativi ai sensi dell'art. 12 L.R. 56/77 *e s.m.i.* sono piani urbanistici esecutivi finalizzati al recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nelle zone a tal fine indicate dal P.R.G.C..

I Piani di recupero sono attuati:

- dai proprietari singoli;

- dai proprietari riuniti in consorzio quando rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati;
- dal Comune, nei casi previsti dal citato art. 28 L.5/8/78 N° 457.

I Piani di recupero devono contenere (Art. 41 bis delle L.R. 56/77 *e s.m.i.*):

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) la precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare secondo le prescrizioni del P.R.G.;
- 3) l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie con l'indicazione degli interventi di recupero proposti;
- 4) la definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi;
- 5) l'individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;
- 6) i tempi previsti per l'attuazione del Piano, con l'indicazione delle relative priorità.

Gli elaborati del Piano di Recupero sono quelli stabiliti all'art. 39 della L.R. 56/77 *e successive modifiche ed integrazioni* cui va aggiunto lo schema di Convenzione con i contenuti di cui all'art. 45 della L.R. 56/77 *e s.m.i.*, nel caso di P. Rec. di iniziativa privata; lo schema di convenzione va redatto in conformità a quello predisposto dalla Regione.

Nell'ambito degli insediamenti urbani e dei nuclei minori individuati dal P.R.G. e soggetti alle norme per i beni culturali ed ambientali, si prevede inoltre che:

- 7) le analisi debbono documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;
- 8) il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso, con piante, profili e sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare le loro fattibilità.

I Piani di Recupero, adottati dal C.C. sono depositati presso la segreteria e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni nel pubblico interesse, alle quali il Comune controdeduce apportando eventuali modifiche al Piano.

I P.Rec. sono approvati con la deliberazione del C.C. con la quale vengono decise le osservazioni ed hanno efficacia al momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità *ai sensi delle vigenti disposizioni*.

Per quanto non previsto nel presente articolo, si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste per i piani particolareggiati.

### **Art. 13 - Autorizzazione o Concessione.**

Sono soggetti ad autorizzazione, rilasciata dal Sindaco su richiesta degli aventi titolo, nel rispetto delle disposizioni di cui alle presenti N. Di A. gli interventi di cui all'art. 56 della L.R. 5/12/77 N° 56, nonché le opere di manutenzione straordinaria, come descritte nelle presenti N. di A. secondo la disciplina di cui all'articolo 48 della legge 5/8/1978 N° 457.

E' soggetta a concessione, ai sensi dell'art. 1 L. 28/1/77 N° 10 ogni altra attività che comporta trasformazione urbanistica del territorio salvo i casi previsti dall'art. 48 della legge 5/12/1977 N° 56 *e s.m.i.*, nel rispetto comunque delle prescrizioni contenute in particolari leggi di settore.

Sono fatte salve le disposizioni fissate dalla L.R. 17/82 e dalla L.S. 94/82 *e dalla Legge 4 dicembre 1993 n. 493 e s.m.i.*

## TITOLO III - NORME OPERATIVE.

### Art. 14 - Classificazione ed individuazione delle aree.

Ai fini dell'applicazione della struttura normativa, l'intero Territorio Comunale è suddiviso in aree, distintamente individuate nella cartografia del Piano Regolatore Generale e così classificate:

R : Aree prevalentemente residenziali;

**R1: edificate in tutto o in parte di interesse storico o documentario da mantenere allo stato di fatto;**

R2: edificate in tutto o in parte, di completamento o ristrutturazione dell'esistente;

R3: da attrezzare per nuovo impianto;

P: Aree prevalentemente produttive;

P1: per impianti produttivi esistenti da confermare o ampliare;

P2: da attrezzare per nuovi impianti produttivi artigianali di insediamento locale;

P3: Area estrattiva (cava);

S : Aree per servizi a livello locale (art.21 L.R. N°56/77 *e s.m.i.*);

S1: Aree per servizi afferenti la residenza, per l'istruzione dell'obbligo e del pre-obbligo;

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 funzionali agli impianti produttivi;**

G : Aree per servizi ed impianti di interesse generale;

H : Aree destinate all'attività agricola;

H1: Aree agricole ad alta fertilità;

I : Aree inedificabili per il pregio paesistico naturalistico o ambientale, ecc.;

I2: Aree di rispetto alla viabilità, ai cimiteri, sponde dei fiumi, ecc.;

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

**Art. 15 - Norme per gli Insediamenti Residenziali: R1 aree edificate in tutto o in parte di interesse storico o documentario da mantenere allo stato di fatto.**

Rappresenta l'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 preesistente. Gli interventi ammessi, sia con concessione diretta, sia previo strumento urbanistico esecutivo, dovranno essere progettati secondo omogenee procedure che garantiscano:

- ◆una sistematica ed attendibile ricognizione dei valori storici, culturali e documentari e di connotazione ambientale da salvaguardare;
- ◆una omogenea metodologia di analisi e di progetto;
- ◆un allargamento sistematico del patrimonio conoscitivo e documentario sui beni culturali e ambientali.

A tal fine in sede di regolamento edilizio sono definite opportune norme procedurali cui dovranno attenersi i progetti di intervento nell'area considerata.

**Prescrizioni:**

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

Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- residenza di tipo generale (r);
- servizi pubblici (S1, S2, S3, S4);
- attività direzionali e commerciali (T1, T2);
- attività di tipo artigianale locale di servizio (P4).

Sono considerate compatibili:

- servizi di attività tecniche di interesse generale (G).

Gli interventi attuabili nelle aree R1 sono i seguenti:

- ◆manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ◆restauro e risanamento conservativo;
- ◆ristrutturazione edilizia.

A) Sono ammessi con concessione diretta alle seguenti prescrizioni gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo così come individuati con appositi simboli sulla cartografia di Piano:

- ◆conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.C.;
- ◆assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari o plurifamiliari;
- ◆assetto tipologico di edifici per il commercio, artigianato di servizio, che non comportino trasformazione dell'uso abitativo in atto;
- ◆assetto tipologico di edifici per servizi pubblici di qualsiasi genere e possibile demolizione per l'edificio destinato a servizio pubblico individuato sulla cartografia di piano; l'eventuale ricostruzione del fabbricato dovrà avvenire con tipologia materiali e particolari costruttivi che ne permettano un armonioso inserimento nel contesto storico dell'area R1;
- ◆recupero ad uso abitativo di annessi rurali non occupati da attività produttive o dichiarati non più necessari alle esigenze di tali attività, tali interventi possono essere ammessi su strutture

- strettamente collegate agli edifici residenziali;
- ◆cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli non residenziali ammessi;
  - ◆ampliamento di volumetria ad uso abitativo in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati (logge, vani scala, depositi, esclusi i balconi e i bassi fabbricati accessori), senza la alterazione delle linee tipologiche e dei perimetri esterni, il recupero all'uso abitativo di queste strutture diversamente utilizzate è ammesso solo se i diversi locali risultano strettamente collegati alla parte già destinata ad uso abitativo;
  - ◆ove documentatamente non esistano gli spazi di cui al punto precedente, sono consentiti, per gli interventi ammessi, ampliamenti una tantum delle abitazioni, o dei locali ad uso terziario, 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. Tali ampliamenti sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze o al recupero di annessi rurali o all'ampliamento per deposito magazzino o autorimessa di cui al presente paragrafo. Sono altresì esclusi sugli edifici sui quali sono ammessi soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo. Gli interventi dovranno seguire l'architettura, la tipologia, i materiali della parte di edificio già costruita in modo da inserirsi armoniosamente nel contesto storico circostante;
  - ◆adeguamento alle altezze minime interne di piano e alzamento alla quota stradale del piano terra, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici senza aumenti delle superfici utili calpestabili;
  - ◆sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, come conseguenza del punto precedente per migliorare l'utilizzo non abitativo del sottotetto, in misura non superiore a cm. 70; per i fabbricati appositamente individuati sulla cartografia di piano in scala 1:1.000 tale misura non potrà essere superiore a cm. 120; si richiamano, inoltre, i disposti della Legge Regionale n. 21/98 e della Circolare P.G.R. n. 1/PET del 25-01-99;
  - ◆riqualificazione degli spazi liberi interni con l'eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenze degradanti), utilizzo dei locali a piano terra per la formazione di autorimesse ad uso privato dei residenti ove le aperture necessarie non deturpino le linee architettoniche delle facciate interne;
  - ◆ampliamento del deposito, magazzino, autorimessa, qualora non sia possibile il recupero di cui ai precedenti commi, con una superficie massima di mq. 40 per ogni singola unità immobiliare esistente.

Deve essere comunque verificato il rapporto di copertura sulla proprietà interessata.

Tale rapporto è fissato in misura pari al 50%.

La realizzazione di tali strutture dovrà rispettare tecniche e materiali tradizionali (tetto a falde, coppi, struttura con passafuori in legno, ecc.).

L'altezza misurata all'imposta della falda non può superare i metri 3,00; e al colmo non può superare i metri 4,00; tali altezze possono essere superate nel caso di fabbricati a servizio di attività produttive esistenti, ma in tal caso, se realizzate a distanza inferiore al ribaltamento dell'altezza prevista, dovrà essere prodotto assenso del confinante redatto mediante atto notarile; l'altezza massima al colmo, non dovrà comunque superare i m. 6,00.

Per quanto riguarda le distanze, gli ampliamenti di cui sopra potranno essere edificati in aderenza agli edifici, purché la loro copertura sia più bassa del davanzale di eventuali finestre, salvo diritti di terzi; oppure a distanza di almeno m. 3,00 da altri fabbricati.

- ◆nell'area R'1 oltre agli interventi specificati in cartografia sono ammessi ampliamenti delle strutture rurali comprese nei complessi agricoli esistenti in misura non superiore al 30% della superficie complessiva coperta, e comunque non superiore a 1.000 mq., con esclusione tassativa per le stalle.

B) Sono altresì ammessi, con concessione diretta, sugli edifici individuati con appositi simboli sulla cartografia di Piano, tutti gli interventi di cui alla lettera A) precedente, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione.

Sono ammessi nel rispetto degli interventi sopra citati:

1. il recupero ad uso abitativo di annessi rurali non occupati da attività produttive o dichiarati non più necessari alle esigenze di tali attività;
2. cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli non residenziali ammessi;
3. adeguamento alle altezze minime interne di piano e alzamenti alla quota stradale del piano terra, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici senza aumenti delle superfici utili calpestabili;
4. sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, come conseguenza del punto precedente o per migliorare l'utilizzo non abitativo del sottotetto, in misura non superiore a cm 70; per i fabbricati appositamente individuati sulla cartografia di piano in scala 1:1.000 tale misura non potrà essere superiore a cm. 120; si richiamano, inoltre, i disposti della Legge Regionale n. 21/98 e della Circolare P.G.R. n. 1/PET del 25-01-99;
5. riqualificazione degli spazi liberi interni con l'eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenze degradanti), utilizzo dei locali a piano terra per la formazione di autorimesse ad uso privato dei residenti ove le aperture necessarie non deturpino le linee architettoniche delle facciate interne;
6. gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici appositamente individuati sulla cartografia di Piano in scala 1:1.000, dovranno rispettare gli eventuali vincoli segnalati, non potranno superare il volume e le altezze del fabbricato attuale del quale dovranno rispettare anche la sagoma; fatto salvo l'arretramento dal ciglio stradale in misura concordata con gli Uffici Comunali, ove non prescritto l'allineamento, fatto salvo, inoltre, quanto previsto al precedente punto A) per le sopraelevazioni. Gli interventi dovranno seguire l'architettura, la tipologia, i materiali della parte di edificio già costruita in modo da inserirsi armoniosamente nel contesto storico circostante;
7. per l'edificio individuato con apposita simbologia sulla cartografia di piano l'intervento di demolizione e ricostruzione dovrà rispettare gli eventuali vincoli segnalati, non potrà superare il volume e le altezze del fabbricato attuale, fatto salvo un ampliamento una tantum non eccedente il 20% della superficie utile esistente, con inserimento ambientale omogeneo, evitando aggregazioni deturpanti; il fabbricato dovrà rispettare l'allineamento stradale prescritto; è fatto salvo, inoltre, quanto previsto al precedente punto A) per le sopraelevazioni. L'intervento dovrà seguire l'architettura, la tipologia, i materiali degli edifici circostanti in modo da inserirsi armoniosamente nel contesto storico ambientale. Deve essere comunque verificato il rapporto di copertura sulla proprietà interessata. Tale rapporto è fissato in misura pari al 50%; sul lotto appositamente individuato sulla cartografia di piano in scala 1:1000 Tav. 10 il rapporto di copertura è pari al 65%; gli interventi sui fabbricati individuati su tale lotto sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato; le eventuali superfici oggetto di dismissione al Comune non sono da considerare nell'ampliamento una tantum sopra definito;
8. per l'edificio individuato con apposita simbologia sulla cartografia di piano è ammesso un ampliamento dell'attività artigianale esistente insediata prima della redazione del Piano Regolatore Generale Comunale per una superficie di mq. 500. Deve essere comunque verificato il rapporto di copertura sulla proprietà interessata. Tale rapporto è fissato in misura pari al 50%; per l'altezza del fabbricato si richiama quanto espresso alla precedente lettera A) penultimo punto.
9. per l'edificio, di proprietà comunale, individuato con apposita simbologia sulla cartografia di piano è ammessa una sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, in misura non superiore a cm 300.
10. *per il fabbricato, individuato con apposita simbologia sulla cartografia di piano in scala 1:1000 tav. 10 - Tavola di Piano (Area R 1) - è possibile, a seguito della demolizione ammessa dalle presenti norme, la modifica della sagoma anche parziale dell'edificio; l'intervento dovrà seguire l'architettura, la tipologia, i materiali degli edifici circostanti in*

*modo da inserirsi armoniosamente nel contesto storico ambientale, non dovrà superare il volume dell'edificio esistente e dovrà rispettare il rapporto di copertura fissato in misura pari al 50%.*

**Art. 16 - Norme per gli Insediamenti Residenziali: R2 di Completamento (o Ristrutturazione dell'Esistente).**

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificate in tutto o in parte.

**Prescrizioni.**

Le aree di insediamento edilizio urbano di recente edificazione e di completamento sono confermate agli usi abitativi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale, con ristrutturazioni o ampliamenti di edifici esistenti e con nuove edificazioni.

In queste aree sono ammesse unicamente attività produttive artigianali di servizio.

Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- ♦ residenza di tipo generale (R);
- ♦ servizi pubblici (S1 - S2 - S3 - S4);
- ♦ attività direzionali e commerciali (T1-T2).

Sono considerate compatibili:

- ♦ attività di tipo artigianale locale di servizio;
- ♦ servizi e attività tecniche di interesse generale

Gli interventi di norma avranno carattere di:

- ♦ manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ♦ restauro e risanamento conservativo;
- ♦ ristrutturazione edilizia;
- ♦ ampliamento e completamento nel rispetto dei parametri urbanistici fissati per la zona.

Gli interventi di ampliamento e completamento dovranno assicurare la dotazione di parcheggi privati secondo gli standards di cui alla Legge 765/67.

B) Sono ammessi con concessione diretta con le seguenti prescrizioni:

- ♦ interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 13 della L.R. 56/77 e S.M.I. su edifici con volumetria superiore all'indice dell'area, con la conferma della consistenza edilizia esistente;
- ♦ nuova edificazione con i seguenti indici: (vedi tabella) ***nell'area appositamente individuata sulla Tav. 9 in scala 1:2000 i nuovi fabbricati possono essere realizzati con un'altezza massima maggiorata di m. 0,60 rispetto a quanto prescritto nelle tabelle di zona.***

Sono altresì ammessi:

- ♦ interventi di trasformazione e di ristrutturazione per recupero residenziale, all'interno dei volumi di fabbricati artigianali o rurali esistenti non più adibiti a tali attività; tali interventi possono essere ammessi su strutture strettamente collegate agli edifici residenziali;
- ♦ cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli non residenziali ammessi;
- ♦ interventi su edifici esistenti uni-bifamiliari volti ad adeguarli sotto un profilo igienico tecnico impiantistico, con ampliamenti non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; con un massimo di mq. 40 sempreché non sia possibile il recupero di strutture esistenti;
- ampliamento del deposito, magazzino, autorimessa, in alternativa al precedente comma, con una superficie massima di mq. 40 per ogni singola unità immobiliare esistente. Deve essere comunque verificato il rapporto di copertura sulla proprietà interessata. Tale rapporto è fissato

in misura pari al 50%. La realizzazione di tali strutture dovrà rispettare tecniche e materiali tradizionali (tetto a falde, coppi, struttura con passafuori in legno, ecc.). L'altezza misurata all'imposta della falda non può superare i metri 3,00; e al colmo non può superare i metri 4,00; tali altezze possono essere superate nel caso di fabbricati a servizio di attività produttive esistenti, ma in tal caso, se realizzate a distanza inferiore al ribaltamento dell'altezza prevista, dovrà essere prodotto assenso del confinante redatto mediante atto notarile; l'altezza massima al colmo, non dovrà comunque superare i m. 6,00. Per quanto riguarda le distanze, gli ampliamenti di cui sopra potranno essere edificati i aderenza agli edifici, purché la loro copertura sia più bassa del davanzale di eventuali finestre, salvo diritti di terzi; oppure a distanza di almeno m. 3,00 da altri fabbricati.

- ◆ ristrutturazioni edilizie in edifici con volumetria superiore all'indice dell'area, con la conferma della consistenza edilizia esistente, purché non vengano ampliati i volumi e le superfici utili di calpestio esistenti, fermo restando che le ricostruzioni a seguito di demolizioni verranno regolate con le prescrizioni di cui appresso.
- ◆ I nuovi interventi su aree che si rendano libere per demolizioni e per riqualificazioni del tessuto edilizio e urbanistico, con gli indici dell'area descritti in tabella.

**Art. 17 - Norme per gli Insediamenti Residenziali: R3 Nuovo Impianto.**

Rappresenta la parte di territorio comunale ancora libera, destinata all'insediamento residenziale.

**Prescrizioni.**

Le aree di insediamento edilizio urbano di nuovo impianto sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare, nella quantità determinata dal P.R.G., gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

Sono considerate compatibili le attività commerciali (T2) ed i servizi pubblici (S).

Gli interventi dovranno assicurare la dotazione di parcheggi privati secondo gli standards di cui alla L.765/67.

Sono ammessi con le seguenti prescrizioni: (v. tabelle).

**Condizioni.**

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla formazione di P.E.C. o P.E.E.P., estesa a tutta l'area indicata in cartografia e realizzati anche a comparti.

La volumetria edificabile è determinata dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria del lotto, conteggiata al netto degli spazi pubblici previsti dal Piano o individuati in sede di Piano Esecutivo.

Non potranno comunque essere superati i valori di capacità insediativa previsti in tabella.

*Le aree per attrezzature e servizi di cui al precedente art. 5 sono individuate sulle tavole di Piano in forma indefinita come semplice definizione di quantità.*

**Art. 18 - Norme per le Aree Produttive Industriali: P1 Esistenti da Confermare e Ampliare. - P2 e P'2 di Nuovo Impianto.**

A) Aree esistenti da confermare o ampliare (P1).

Si riferiscono alle aree, esterne al contesto residenziale, già occupate da insediamenti a carattere industriale o artigianale che si confermano nella loro ubicazione con i necessari ampliamenti.

**Prescrizioni.**

Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi industriali, artigianali o commerciali, sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche esistenti, in relazione alle previsioni socio-economiche comunali, attraverso il potenziamento delle infrastrutture e degli impianti esistenti.

A tal fine il P.R.G. richiama i disposti degli artt. 13 e 26 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- ♦ attività di tipo industriale, artigianale, commerciale (P1);
- ♦ servizi funzionali agli impianti produttivi (S5).

Sono considerati compatibili:

- ♦ residenza strettamente necessaria per la custodia, sorveglianza e continuità del ciclo produttivo con previsione di un alloggio avente una superficie massima di mq. 150 (R);
- ♦ servizi e attrezzature di interesse generale (G).

Gli interventi avranno di norma carattere di:

- ♦ manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti per l'adeguamento tecnologico o il miglioramento delle condizioni di lavoro;
- ♦ ampliamento.
- ♦ Sono ammessi con le seguenti prescrizioni: (v. tabelle). *Nell'area appositamente individuata sulla Tav. 9 in scala 1:2000 gli nuovi fabbricati possono essere realizzati con un'altezza massima maggiorata di m. 0,60 rispetto a quanto prescritto nelle tabelle di zona.*

Per l'edificio individuato con apposita simbologia sulla cartografia di piano, tenuto conto che lo stesso è edificato ad una distanza dalla strada di m. 7,00, è fissata, per gli ampliamenti, una distanza pari a quella attuale (m. 7,00).

B) Aree di nuovo impianto (P2).

Si riferiscono alle aree libere da occupare con insediamenti a carattere industriale, artigianale, e commerciale.

Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- ♦ attività di tipo artigianale e commerciale limitatamente e compatibile al settore di attività (P2);
- ♦ attività di tipo industriale, artigianale non nocivo e non molesto e commerciale (P'2);
- ♦ servizi funzionali agli impianti produttivi (S5)

Sono considerati compatibili:

- ♦ residenza strettamente necessaria per la custodia sorveglianza e continuità del ciclo produttivo con previsione di un alloggio avente una superficie massima di mq. 150 (R);
- ♦ servizi e attrezzature di interesse generale (G).

Gli interventi avranno carattere di nuovo impianto.

Sono ammessi con le seguenti prescrizioni: (v. tabelle).

Devono altresì essere rispettate nella formazione del P.E.C. le prescrizioni di cui all'art. 5 punto 2 delle presenti N.T.A.

### Condizioni.

Gli accessi alle aree P2 e P'2 devono essere previsti attraverso la viabilità di progetto adiacente alle stesse aree indicata sulle tavole di Piano; tali accessi sono regolamentati ai sensi dell'art. 28 della L.R. 56/77 e s.m.i..

In tutti gli interventi di nuovo impianto dovrà essere garantita la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di cui al punto 2) del precedente art. 5

Nei casi di cui alle lettere b) e c) del 1° comma dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i., la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria.

**Art. 19 - Norme per gli Insediamenti Produttivi in Area Agricola.**

Gli insediamenti produttivi in area agricola individuati sulla cartografia di Piano, possono ampliarsi in misura non superiore al 20% della superficie complessiva coperta; in ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà.

#### Art. 20 - Area estrattiva (cava).

Si riferisce all'area individuata sulla cartografia di piano e da destinare alla coltivazione di cava per inerti. Per l'estrazione degli inerti, dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni tecniche e generali contenute nel verbale in data 28-02-97 della Commissione Tecnico-Consultiva di cui all'art. 6 della L.R. 68/78.

#### Art. 21 - Norme per le Aree per servizi locali: S.

Rappresentano la dotazione di aree per servizi sociali, assicurata dal P.R.G. ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., che comprendono attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o in progetto.

La loro localizzazione è indicata nelle tavole di Piano.

#### Prescrizioni.

Le aree destinate o confermate a servizi sociali ed 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.

Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- 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);
- **servizi funzionali agli impianti produttivi (S5).**

Sono considerati compatibili:

- servizi e attrezzature pubbliche di enti e privati di interesse pubblico generale (G).

Gli interventi di norma avranno carattere di:

- manutenzione, restauro, ristrutturazione *e di demolizione ove espressamente individuato con apposito simbolo sulla cartografia di piano* di edifici esistenti;
- completamento e nuovo impianto.

Sono ammessi con le seguenti prescrizioni:

- edifici tipologicamente ordinati agli usi scolastici, per il tempo libero, sociali plurifunzionali;
- aree tipologicamente complementari agli usi suddetti;
- le consistenze di nuova edificazione 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;
- ampliamenti e modificazioni di edifici esistenti sono consentite in ordine ad analoghe motivazioni;
- trasformazioni di usi e di destinazioni in atto, purché nel rispetto delle dotazioni complessive e specifiche di cui al primo comma.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è demandata all'Amministrazione Comunale e subordinata per le opere di rilevante importanza alla formazione di piano tecnico esecutivo di opere pubbliche, di cui all'art. 47 L.R. 56/77 e s.m.i..

E' possibile tuttavia la realizzazione da parte di privati quando le aree siano all'interno di Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.).

In tal caso nella prescritta preventiva stipula di convenzione devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, quantità edificatorie, qualità progettuale di esse.

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 dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree di edifici, ferme restando le quote complessive di spazio assegnate a ciascun tipo di servizi nell'ambito interessato.

## Art. 22 - Norme per le Aree Produttive Agricole : H1

Si riferiscono alle aree destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole connesse o dirette.

### Prescrizioni.

Le aree destinate o confermate ad attività produttive 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. 56/77 e s.m.i.; valgono le seguenti specificazioni.

Il territorio produttivo destinato alle attività colturali del settore primario è individuato nelle tavole di Piano.

In tale aree sono consentite libere trasformazioni colturali nel rispetto dei disposti di cui agli artt. 12,13, 14, 15 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

- ♦ attività agricole zootecniche e forestali (H1 e H2);
- ♦ colture specializzate (H3);
- ♦ residenza in funzione esclusiva della conduzione dei fondi (R).

Sono considerate compatibili:

- ♦ servizi pubblici a parco gioco e sport.
  
- ♦ Per tutti i fabbricati residenziali, fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti norme, sono ammesse operazioni di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione, volte a conservare gli organismi edilizi e ad assicurare la funzionalità, nel rispetto degli elementi formali e strutturali tipici della zona;
- ♦ per gli edifici unicamente destinati alla residenza, in sede di ristrutturazioni edilizie sono ammessi ampliamenti di volume non superiore al 20% del preesistente con un massimo di 40 mq. e sempre ch  non esista la possibilit  del recupero di strutture esistenti: adeguamento delle altezze dei piani ai livelli minimi di legge, a condizione che tale adeguamento sia realizzabile utilizzando il volume globale esistente:   altres  ammesso il recupero dei vani aperti, al fine di adeguare il grado di abitabilit  dell'edificio;
- ♦ gli interventi di cui sopra potranno beneficiare di quanto previsto al 7° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. e di quanto previsto all'art. 9 della L. 10/77;
- ♦ non sono consentiti ampliamenti volumetrici per gli edifici di notevole carattere culturale, dei quali sono ammessi soltanto il restauro e il risanamento conservativo definiti come all'art. 13, 2° comma, punto c), della L.R. 56/77 e s.m.i..

Gli edifici rurali che risultino abbandonati alla data di adozione del P.R.G., anche se non individuati come tali nelle tavole, possono essere riutilizzati ad altre destinazioni, secondo le seguenti

prescrizioni:

- ♦per almeno 10 anni nell'azienda non potranno essere realizzate nuove costruzioni aggiuntive;
- ♦a tale condizione gli edifici dichiarati "non più necessari" possono essere destinati ad usi abitativi civili, compresi quelli agrituristici e per alberghi nonché ad usi produttivi, limitatamente alle aziende al servizio dell'attività agricola, che siano organizzate e operino con il solo lavoro professionale, anche manuale, del titolare ed eventualmente con quello dei suoi familiari;
- ♦in tali edifici sono ammessi ampliamenti di volume non superiore al 20% del preesistente: adeguamento delle altezze dei piani ai livelli minimi di legge, a condizione che tale adeguamento sia realizzabile utilizzando il volume globale esistente: è altresì ammesso il recupero dei vani aperti, al fine di adeguare il grado di abitabilità dell'edificio;
- ♦gli insediamenti produttivi e civili di cui sopra, possono essere concessi soltanto se dotati di allacciamenti efficienti ai pubblici servizi, ovvero se gli interessati si impegnano a realizzarli nei tempi e modi indicati dal Comune;
- ♦l'entità dei volumi edilizi abitativi civili e produttivi di cui sopra in aziende agricole attive, deve essere giustificata da una analisi economica complessiva dell'azienda e dei suoi prevedibili sviluppi per un periodo di almeno 10 anni.

Gli interventi di nuova edificazione, compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, le ricostruzioni anche parziali di fabbricati esistenti, sono ammessi con le seguenti prescrizioni:

- consistenza di nuova edificazione per abitazioni rurali, ai sensi del 10° comma dell'art.25 L.R.U., con i seguenti indici:

- ♦mc/mq. 0,05 per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
- ♦mc/mq. 0,03 per terreni a colture legnose specializzate;
- ♦mc/mq. 0,02 per terreni a seminativo e a prato permanente;
- ♦mc/mq. 0,01 per terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- ♦mc/mq. 0,001 per terreni a pascolo e a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda;
- ♦distanza minima dai confini : mt. 5,00;
- ♦distanza minima tra pareti finestrate: mt. 10,00;
- ♦piani fuori terra n. 2;
- ♦altezza massima : mt. 7,50;
- ♦si richiamano i disposti dell'art. 25 L.R.U., per quanto riguarda il computo dei volumi degli appezzamenti, le classi di coltura e il trasferimento delle cubature;
- ♦consistenza di nuova edificazione per fabbricati al servizio dell'attività agricola, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, tettoie, con le seguenti prescrizioni:
- ♦distanze dai confini pari alla metà delle altezze con un minimo di mt. 5,00;
- ♦distanza minima da parete finestrate di edifici di mt.10;
- ♦rapporto massimo di coperture 30% calcolato sul lotto o lotti contigui sui quali insistono;
- ♦rispetto ai fabbricati esistenti la costruzione di attrezzature e infrastrutture agricole che non siano stalle, allevamenti o concimaie, è consentita in aderenza o a non meno di mt. 5,00;

♦i locali di ricovero animali (stalle, scuderie, porcilaie, ecc.) e le concimaie devono distare almeno mt.20 dai locali di abitazione del proprietario; mt. 50 dalle abitazioni altrui; mt. 200 dal confine delle aree residenziali; *nel caso di adeguamento e/o ampliamento di locali di ricovero animale esistenti, con esclusione di porcilaie e allevamenti avicunicoli, in relazione alle norme sulla tutela e miglioramento dell'ambiente naturale e delle condizioni di igiene e di benessere degli animali, le distanze di cui al presente punto possono essere ridotte;*

♦per gli allevamenti di, intensivi molesti, la distanza dalle abitazioni (ad eccezione dell'abitazione di servizio) e dalla perimetrazione dei nuclei abitati, non potrà essere inferiore a mt. 250; devono essere collocate secondo le prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione dei nuclei abitativi; possono altresì essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro o occultamento e di raccordo paesistico-ambientale;

♦in sede di rilascio di concessione si dovrà dare garanzia degli impianti, anche per le parti eventualmente esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e che vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi.

Per quanto non espressamente citato nel presente articolo si fa riferimento alle norme contenute nell'art.25 della L. R. 56/77 e s.m.i.

**Art. 23 - Norme per le Aree Riservate alla Viabilità e alle Relative Pertinenze.**

Si riferiscono alle sedi viarie esistenti ed in progetto 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.

Le sedi viarie sono destinate agli usi veicolari e/o pedonali atti a consentire, nel rispetto delle Leggi vigenti e delle presenti norme, ogni necessario e comunque ammissibile accesso 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.

La scelta e la definizione delle sedi definitive per gli svincoli, dati per certi i tracciati delle aste principali, potrà avvenire in sede di strumento esecutivo sulla base di progetti particolareggiati, senza che comportino variante al piano, trovandosi entrambe le ipotesi in vincolate per rispetto stradale.

**Art. 24 - Norme per le Aree Inedificabili: I1 da Salvaguardare per il Pregio Paesistico-Naturalistico o Ambientale, ecc..**

Rappresentano le aree, indicate in cartografia per le quali è prescritto una salvaguardia a fini ambientali e paesaggistici, naturalistici.

E' consentito l'uso agricolo e sono ammesse esclusivamente le opere e gli impianti, strettamente al servizio dell'attività agricola, di modeste dimensioni, esclusi capannoni rurali e simili.

Le opere e gli impianti idonei per usi sociali in relazione alla funzione educativa e ricreativa dell'area potranno essere previsti unicamente all'interno di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica.

Per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Art. 25 - Norme per le Aree Inedificabili: I2 di Rispetto alla Viabilità, ai Cimiteri, alle Sponde dei Torrenti, ecc..**

A norma dell'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i., il P.R.G. individua le seguenti fasce ed aree di rispetto:

1) Per la viabilità urbana ed extraurbana:

- fuori dal perimetro *del centro abitato le distanze minime dalle strade dovranno essere conformi al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. ed in particolare all'art. 26 comma 2° lett. d) dello stesso D.P.R. che prescrive una fascia di rispetto pari a m. 20 per le strade di tipo F; dette fasce sono evidenziate e quotate sulla cartografia di Piano.*

2) Per i cimiteri:

- la zona di rispetto cimiteriali è definita con i criteri di cui al comma 5° dell'art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i. è pari a mt. 150.

3) Per le sponde del *Rivo Follia e del Rivo Caldo le fasce di rispetto sono pari a m. 25 così come individuate e quotate sulla cartografia di Piano; per il torrente Varaita sulla cartografia di Piano in scala 1:5000 sono riportate i limiti delle fasce fluviali del P.S.F.F. e così definite:*

*Fascia di deflusso della piena (Fascia A), costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena;*

*Fascia di esondazione (Fascia B), esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento.*

*Per le fasce così individuate si fa espresso riferimento agli artt. 5, 6, e 7 delle Norme del P.S.F.F.*

Nelle fasce ed aree di cui ai punti precedenti è esclusa qualsiasi costruzione ad uso residenziale e produttivo di ogni settore; sono ammessi per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con le disposizioni, in merito ad aumenti volumetrici, di cui al comma 10° dell'art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i.

Sono altresì ammesse nelle fasce di rispetto per la viabilità urbana ed extraurbana e nelle fasce di rispetto ai torrenti: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici.

Può essere, inoltre, concessa, nelle fasce di rispetto alla viabilità, la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante opportunamente intervallati, nelle fasce di rispetto ai torrenti, sono inoltre ammesse attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua principali.

Nelle zone di rispetto dei cimiteri, sono ammesse la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

Nelle fasce di rispetto alla viabilità, ai cimiteri, al depuratore, ai fontanili ed alla sorgente, possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

- 4) In corrispondenza dei nuclei rurali individuati sulla cartografia di Piano, le sopraddette distanze dei fabbricati dal ciglio stradale potranno essere ridotte fino a mt. 10,00 eventuali accessi per le costruzioni aggiuntive verranno ammessi nel rispetto dell'art. 28 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 5) Per il depuratore pari a mt. 100 dal perimetro dell'area relativa.
- 6) Per i fontanili individuati sul territorio comunale pari a mt. 100.
- 7) Per le sorgenti pari a mt. 50.
- 8) *Per il serbatoio acquedotto vedi cartografia (zona di tutela assoluta acquedotto, fasce di rispetto acquedotto 60 gg. e 360 gg.) tali fasce sono state approvate con determina Regionale n. 872 in data 29-09-98.*

## TITOLO IV - PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

### Art. 26 - Cascine aventi Valore Ambientale-Documentario.

Per i nuclei minori aventi valore ambientale-documentario e individuati sulla cartografia di Piano è valida la seguente normativa.

*Con concessione diretta sono ammessi, senza modifica della sagoma degli edifici, gli interventi, così come definiti al precedente art. 4, di:*

- Ristrutturazione edilizia: quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello precedente.
- Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- Utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente e con esclusione tassativa delle tettoie.
  - Manutenzione ordinaria: le opere riguardano le piccole riparazioni e comunque quelle dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, quali sono le opere di:
    - riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti copertura (ripassatura con sostituzione parziale della copertura), pavimentazione interna;
    - riparazione infissi interni, rifacimento totale o parziale di pavimentazioni interne;
    - sostituzione di rivestimenti interni;
    - riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per i servizi igienici e tecnologici;
  - Manutenzione straordinaria: le opere che riguardano il rinnovamento o sostituzione anche di parti di edifici semprechè non alterino la consistenza fisica, la struttura tipologica e la destinazione d'uso, quali sono le opere di:
    - tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o rivestimenti esterni;

- risanamento delle strutture verticali esterne ed interne, apertura e chiusura di vani, di porte interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse;
- demolizione e costruzione di tramezzi divisorii non portanti;
- adeguamento igienico sanitario con destinazione di locali interni a servizi igienici ed impianti tecnologici;
- *ampliamento di volumetria ad uso abitativo in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati (logge, vani scala, depositi, esclusi i balconi e i bassi fabbricati accessori), senza la alterazione delle linee tipologiche e dei perimetri esterni, il recupero all'uso abitativo di queste strutture diversamente utilizzate è ammesso solo se i diversi locali risultano strettamente collegati alla parte già destinata ad uso abitativo. Gli interventi dovranno seguire l'architettura, la tipologia, i materiali della parte di edificio già costruita in modo da inserirsi armoniosamente nel contesto storico circostante; gli ampliamenti non dovranno riguardare le parti di fabbricato o le fronti degli edifici di maggior pregio;*
- *adeguamento alle altezze minime interne di piano e alzamento alla quota stradale del piano terra, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici senza aumenti delle superfici utili calpestabili, esclusa la demolizione di volte di qualsiasi forma in muratura o soffitti, di particolare pregio storico artistico. Gli interventi dovranno seguire l'architettura, la tipologia, i materiali della parte di edificio già costruita in modo da inserirsi armoniosamente nel contesto storico circostante;*
- *sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, come conseguenza del punto precedente per migliorare l'utilizzo non abitativo del sottotetto, in misura non superiore a cm. 70. Gli interventi dovranno seguire l'architettura, la tipologia, i materiali della parte di edificio già costruita in modo da inserirsi armoniosamente nel contesto storico circostante; le sopraelevazioni non dovranno riguardare le parti di fabbricato o le fronti degli edifici di maggior pregio. Si richiamano, inoltre, i disposti della Legge Regionale n. 21/98 e della Circolare P.G.R. n. 1/PET del 25-01-99;*
- rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, balconi, cornicioni, zoccolature, infissi, pavimentazioni, ecc.);
- opere di consolidamento: le opere tendenti ad assicurare la stabilità delle strutture originarie stesse; nel caso di avvenuto crollo di tali strutture, il consolidamento comprende la loro ricostruzione. Rientrano in questa categoria l'insieme di opere che non superi il 50% delle strutture portanti del fabbricato (la determinazione della quantità delle strutture da sostituire va effettuata in ragione della superficie lorda di calpestio interessata da tali strutture).

I progetti debbono comunque rispettare le seguenti modalità:

- le coperture devono essere ricostruite in coppi o laterizi, o tegole laterizie seconda la sagoma e i particolari architettonici che conservino le caratteristiche tipologiche della zona;
- le finestre balconi, ingressi, luci, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale non può di norma, subire alterazioni contrastanti rispetto a quella originaria;
- le volte, se non sono in condizioni stabili, 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;
- è prescritto il mantenimento della pietra a vista, ove preesistente, intonaci di finitura rustici, ringhiere conformi al preesistente e non contrastanti con le tipologie di zona.

Altre disposizioni particolari sono contenute nel successivo articolo 27.

Potenziamenti delle strutture tecniche necessarie alla funzionalità delle cascade in oggetto potranno avvenire con le modalità stabilite dall'art. 22 delle presenti norme al di fuori del limite esterno del complesso segnalato sulla cartografia di Piano previo parere della Commissione *Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali*.

## Art. 27 - Disposizioni Particolari per gli Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente di Origine Rurale.

Negli interventi su edifici esistenti di origine rurale, all'interno delle aree di salvaguardia ambientale, delle borgate minori e delle zone di recupero, le opere da eseguire debbono, a seguito di una documentata analisi della tipologia edilizia e delle scelte costruttive adottate dalla pratica costruttiva tradizionale, uniformarsi alle preesistenti, riprendendole attraverso moderne reinterpretazioni che valorizzino gli elementi conservativi e vi si accostino con estrema sobrietà ed uniformità.

In sede di R.I.E., vengono definiti materiali, tecniche ed un sufficiente repertorio di soluzioni costruttive di guida per gli interventi.

Si anticipano di seguito indicazioni relative ed alcune componenti dell'edificio al fine di rendere possibile una prima verifica applicativa delle norme oggetto del R.I.E.

### 1) Manti di copertura.

Nei rifacimenti dei manti di copertura si dovranno preferibilmente riprendere i materiali originari (coppi) *o in alternativa tegole, in laterizio o in materiale che conservi le caratteristiche visive dei coppi antichi, aventi forma riconducibile ai coppi.*

### 2) Struttura e sporgenze del tetto (pantelere).

La struttura del tetto particolarmente per le porzioni sporgenti all'infuori dei muri perimetrali deve essere realizzata riprendendo i modelli originari esclusivamente in travi e listelli di legno, trattati al naturale e possibilmente squadrate e quattro fili netti senza particolari lavorazioni decorative.

Le travi ed i listelli fuoriuscenti devono essere lasciati a vista e mai involuppati o rivestiti con perlinatura.

Un tavolato di legno è realizzabile al di sopra dell'orditura, per garantire un miglior appoggio al materiale di copertura ed evitare possibili effetti dannosi del vento.

### 3) Muratura esterna.

Le murature esterne in mattoni a vista devono essere conservate nel loro aspetto originario. Qualora si rendano necessarie operazioni di consolidamento e risanamento (in presenza di leganti terrosi o che comunque non offrano sufficienti garanzie di solidità e impermeabilizzazione) si deve procedere alla ripulitura ed alla stilatura dei giunti con idonei leganti, ed alla sostituzione delle parti deteriorate.

Le murature già originariamente rinzaffate, devono anche esse essere mantenute o riprese con la stessa tecnica e l'impiego di leganti di grana e colore simili a quelli di origine lasciati al naturale.

Le murature già originariamente intonacate devono essere riprese con stessi tipi di materiali e tecniche escludendo sovrapposizioni di rivestimenti di qualsiasi tipo.

Nei casi in cui si debba procedere alla formazione di cordoli perimetrali di rinforzo questi devono essere opportunamente arretrati dal filo di facciata in modo da risultare completamente occultati dalla stessa muratura esterna in modo che questa non presenti alcuna interruzione di continuità.

### 4) Volte ed orizzontamenti.

Le volte non possono essere sostituite da diverso tipo di struttura; nei casi in cui risultano irrecuperabili, devono essere rifatte con uguali disegni, materiali e tecniche; *possono essere sostituite con altro tipo di solaio nel caso in cui il fabbricato o le volte stesse non abbiano caratteristiche architettoniche di rilievo.*

Per eventualmente adeguare le altezze interne dei locali voltati alle esigenze attuali dell'abitare, si procede all'abbassamento del piano di calpestio fino ad ottenere un'altezza conveniente.

Gli orizzontamenti esistenti possono essere variati di quota, per gli adeguamenti dell'altezza interna alle prescrizioni di legge, nei casi in cui il loro spostamento non pregiudichi la posizione originale delle aperture.

L'adeguamento delle altezze interne nell'ultimo piano dell'edificio può avvenire mediante la rimozione del solaio di sottotetto e l'utilizzo del volume compreso tra queste e le falde di copertura opportunamente coibentate e rifinite.

I nuovi orizzontamenti sono preferibilmente da eseguirsi in travi e tavole di legno, in quanto materiali che si pongono naturalmente in giusto rapporto con le murature portanti, sia sotto il profilo strutturale-esecutivo che estetico.

Sono ammesse le solette in latero-cemento.

#### 5) Aperture.

Le aperture esistenti si devono conservare nella loro forma e disposizione originaria da cui derivano irripetibili e validi risultati di composizione formale conseguenti per la maggior parte da effetti di asimmetria.

Nel caso in cui sia necessario aumentare le superfici finestrate, anziché intervenire ampliando quelle esistenti si deve provvedere con nuove aperture purché risultino organicamente integrabili. Ove esistenti, le fasce intonacate ed imbiancate attorno alle finestre devono essere riprese ed eseguite in larghezza di circa 20-25 cm.

Nel caso in cui esistano invece architravi in vista, questi dovranno essere ripresi con lo stesso materiale o comunque in legno squadrato e trattato al naturale.

Non sono ammesse cornici e riquadrature, in marmo o materiali simili.

Le soglie e davanzali esterni sono eseguibili in lastre di pietra preferibilmente a spacco naturale.

#### 6) Serramenti.

I serramenti devono essere realizzati in legno, trattati al naturale, secondo un disegno improntato a semplicità con esclusione di specchiature del tipo all'inglese, di decorazioni o serramenti appariscenti e del tipo falso antico o rustico.

Dovranno inoltre essere posizionati all'interno di almeno 20-24 cm. rispetto al filo di facciata.

Analogamente arretrati dovranno essere gli scuretti esterni al fine di non intervenire da chiusi ad eliminare l'effetto di profondità delle aperture.

Questi devono essere realizzati sempre in legno trattato al naturale, senza decorazioni e preferibilmente incernierati sul serramento stesso.

#### 7) Balconate.

Le balconate dovranno essere eseguite interamente in legno trattato al naturale secondo disegni simili agli originari.

In caso di rifacimenti o nuovi inserimenti con modiglioni in legno squadrati a quattro fili, senza motivi decorativi; impalcato in tavole di legno di larghezza o spessore conveniente, distanziate opportunamente per permettere il passaggio dell'acqua; ringhiera in listelli di sezione quadrata (circa 4,5 cm. di lato) fermati a due listelli correnti pure in legno.

## Art. 28 - Altre Prescrizioni.

1) Altezza dei fabbricati e numero dei piani.

Il P.R.G. fissa per tutte le zone l'altezza massima dei fabbricati, definita come la maggiore delle altezze misurate dalla quota del piano di campagna o del marciapiede (inserite a caposaldi stradali come precisato nel R.I.E.) e afferenti alle singole fronti, all'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile ovvero alla linea di gronda (v. anche R.E.).

Per numero massimo di piani fuori terra si intende il numero massimo, su ciascuna fronte finestrata di piani di calpestio in tutto o in parte relativi ai locali abitabili e non.

Nelle zone di recupero valgono le prescrizioni di cui all'art. 15 delle presenti norme e della Tavola di Piano in scala 1:1.000.

2) Distanza fra fabbricati (confrontanza).

Nelle zone di recupero le distanze fra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati esistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prima di valore storico, artistico o ambientale.

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

La nuova edificazione nelle zone di completamento dovrà osservare la confrontanza tra le fronti opposte dei fabbricati non inferiore a mt. 10 (ovvero in aderenza); nelle zone di nuovo impianto la confrontanza con un minimo di mt. 10.

In presenza di piani urbanistici esecutivi la confrontanza fra fabbricati non continui, all'interno dei piani stessi può ridursi a 2/3 dell'altezza per i fabbricati che prospettano direttamente sui confini dell'area oggetto del piano vale la nomina dei commi precedenti.

3) Distanza dai confini.

Nelle zone di completamento e di nuovo impianto fatto salvo quanto previsto al 3° comma del punto 2) precedente, la distanza degli edifici dai confini dell'area in proprietà è indicata in mt. 5.

Nelle zone di recupero e per interventi di ristrutturazione nelle altre zone si richiamano le disposizioni del vigente Codice Civile.

4) Allineamenti stradali.

Sul territorio comunale devono osservarsi per i nuovi interventi edificativi gli allineamenti stradali indicati nelle tavole di previsione del P.R.G. e nelle presenti normative.

c) Nelle zone di recupero, valgono gli allineamenti stradali in atto;

d) Fatti salvi gli allineamenti in atto che il Comune intende far rispettare, nelle zone di completamento, e nelle zone di nuovo impianto l'allineamento degli edifici sulle strade, sarà di mt. 5 più la larghezza stradale da prevedere secondo quanto previsto il successivo punto 6) misurata dall'asse stradale.

Per gli interventi previsti dai piani esecutivi convenzionati diversi allineamenti potranno essere stabiliti in accordo con l'amministrazione comunale sempreché venga rispettata una distanza minima di mt. 6 tra fabbricati e ciglio della strada o strade di principale servizio all'insediamento.

In caso di costruzione, ricostruzione o notevoli trasformazioni di edifici il Comune potrà imporre la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a mt. 3 dalla linea di fabbricazione e dalle recinzioni già esistenti sulla linea stessa.

Le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale sono inedificabili e devono essere

mantenute a cura del proprietario a verde privato e/o parcheggio.

Le aree di arretramento a verde privato possono essere recintate secondo le prescrizioni di cui al punto 9) del presente articolo.

Gli arretramenti imposti dal Comune per rettifiche stradali saranno asserviti a servitù di pubblico passaggio.

5) Fasce e zone di rispetto (Art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i.).

a) protezione dei nastri e degli incroci stradali si richiamano le disposizioni del D.M. 1/4/68 N° 1404 e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i..

b) Nelle fasce di rispetto stradali é concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante e ciò a titolo di precario.

6) Strade pubbliche.

In sede di strumento attuativo devono essere precisate le caratteristiche tecniche delle strade, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del prevedibile traffico futuro, della tipologia e della volumetria degli edifici serviti.

La sezione minima utile della carreggiata della nuove strade a due sensi di marcia per zone residenziali e destinate ad Impianti produttivi di completamento o riordino non deve essere inferiore a mt. 8,00 (compresi mt. 1,00 di marciapiede per parte), riducibili a mt. 5,50 (compresi mt. 0,75 di marciapiede per parte) per strade ad unico senso.

Sono ammesse riduzioni rispetto alle dimensioni del comma precedente, in sede di strumenti urbanistici esecutivi, quando lo stato di fatto lo imponga salvaguardia di preesistenze ambientali e quando sia possibile realizzare percorsi pedonali in sede propria.

In tutti i casi deve essere garantita una sezione minima di pavimentazione durevole della sede viaria di mt. 5,00 per strade veicolari a due sensi di marcia e di mt. 4,00 per strade ad un solo senso.

Le strade pubbliche o di uso pubblico non interessanti zone residenziali o destinate ad impianti produttivi devono avere una sezione minima di mt. 3.

Per le strade private valgono le prescrizioni di cui al punto precedente.

Ove non fosse possibile rispettare tali prescrizioni l'amministrazione comunale determinerà, caso per caso, la dimensione più opportuna, valutando discrezionalmente la larghezza utile della strada in funzione della sua lunghezza e delle preesistenze insediative nell'area da essa servita.

Le strade private devono essere costruite, canalizzate, sistemate e mantenute a cura e spese del proprietario dei lotti serviti.

Qualora costoro non soddisfino a tali obblighi, il Sindaco previa diffida, può -ai sensi delle leggi vigenti- far eseguire d'ufficio i relativi lavori, recuperando le inerenti spese a carico dei detti proprietari mediante il procedimento di riscossione forzata.

E' vietata in ogni caso la formazione di nuove strade di aree inedificate, tale che ne presuma l'utilizzazione edilizia, se non é inserita in uno strumento urbanistico esecutivo.

7) Aree a parcheggio privato.

Negli interventi edificativi di nuova costruzione deve essere destinata a parcheggio un'area pari a mq. 1 ogni 20 mt. cubi costruiti.

Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori della sede stradale (art. 18 L. 6/7/67 N°765).

Oltre le superfici prescritte nel comma precedente occorre prevedere e predisporre:

c) almeno 20 mq. di parcheggio per ogni 3 letti in alberghi, pensioni e simili;

d) almeno 20 mq. di parcheggio per ogni 5 posti a sedere, riferiti al prevedibile numero massimo di fruitori nello stesso momento in cinematografi, teatri, sale per conferenze, mostre, attrezzature sportive, ...

In sede di strumento urbanistico esecutivo le aree a parcheggio pertinenti agli edifici previsti possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purché ne sia assicurato il pubblico accesso.

In ogni caso le aree a parcheggio privato di cui ai precedenti commi non possono essere computate come spazi pubblici.

#### 8)Alberature e verde privato.

Nelle aree indicate a verde privato inedificabile e nelle zone di recupero, é vietato l'abbattimento di alberi ad alto fusto, anche isolati, di essenze non industriali, salva l'autorizzazione degli uffici comunali.

Negli interventi edificativi di nuova costruzione nelle zone di completamento e di nuovo impianto, é fatto obbligo di destinare, sistemare e mantenere a giardino o ad orto almeno il 30% dell'area libera del lotto fabbricabile.

#### 9)Recinzioni.

- *I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni di cui all'art. 33.*
- *Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.*
- *Nelle zone residenziali o destinati ad impianti produttivi, salvo particolari e giustificate ragioni ambientali, tutte le recinzioni devono essere a "giorno" su un basamento in muratura o calcestruzzo a vista che non dovrà avere altezza superiore a metri 0,80.*
- *Il filo di recinzione, salvo diverse disposizioni impartite dall'amministrazione, quando sia opportuno conservare allineamenti esistenti, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:*
- *Nelle zone residenziali l'arretramento dovrà risultare di metri 1 più metà larghezza stradale misurato dall'asse della strada.*
- *Nelle zone produttive l'arretramento dovrà risultare mt. 2,00 più metà larghezza stradale misurato dall'asse della strada.*
- *La fascia di terreno compresa fra il ciglio stradale e la recinzione sarà gravata di uso pubblico.*
- *Nelle aree produttive e residenziali sono consentite recinzioni piene in muratura o pannelli prefabbricati successivamente intonacati, di altezza massima di mt. 2,00; tale tipologia di recinzione è tassativamente vietata lungo le strade e nei pressi degli incroci; le recinzioni*

*piene di cui al presente comma dovranno inserirsi armoniosamente nel contesto architettonico mediando le tipologie, i materiali le colorazioni di quelle già esistenti nel contesto in cui saranno realizzate le nuove murature.*

- *Nelle zone agricole sono consentite unicamente recinzioni realizzate in rete o grigliato metallici con supporti in paletti di legno o ferro, con l'arretramento di metri 2,00 più metà larghezza stradale misurato dall'asse della strada con un minimo assoluto di metri 3,75, previo nulla osta delle Amministrazioni competenti.*
- *Recinzione e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva previo parere della Commissione Edilizia.*
- *I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 2,50 metri ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite all'art. 47, comma 4, e rispettando la disposizione di cui all'art. 47, comma 5.*
- *Sia nelle zone residenziali che in quelle produttive, gli ingressi carrai dovranno essere arretrati di metri 1,50 dal filo di recinzione.*
- *Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura. Per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.*
- *La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.*
- *Le distanze di realizzazione delle recinzioni dal confine stradale provinciale dovranno, in ogni caso, rispettare assolutamente le disposizioni previste dal Nuovo Codice della Strada.*

#### **10) Norme aree adiacenti a viabilità provinciale**

- *Nella redazione di strumenti urbanistici esecutivi è opportuno prevedere e concordare preventivamente con l'Ufficio Tecnico Settore Viabilità della Provincia, l'individuazione di idonee aree per gli innesti o le migliorie necessarie (a carico dei proponenti) alla viabilità di competenza comunale.*
- *Non saranno consentiti nuovi accessi singoli sulle strade di competenza provinciale, i nuovi accessi alle aree individuate dal PRGC (Zone Residenziali, Aree Artigianali, Aree Industriali, ecc. ...), la regolazione di intersezioni (rotatorie in progetto o nuovi svincoli), con strade di competenza Provinciale, dovranno essere concordate e preventivamente approvate dall'Ufficio Tecnico della Provincia, in particolare per eventuali rotonde deve essere adottata la tipologia "convenzionale" prevista dal D.M. 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".*
- *Per le nuove Aree di tipo: Industriale – Artigianale – Residenziale - in adiacenza alla viabilità di competenza provinciale; si dovranno prevedere a carico dei proprietari (all'atto dell'urbanizzazione), le strutture necessarie a contenere il rumore derivante del traffico veicolare (inquinamento acustico), nei limiti previsti dalle relative normative di settore per l'attività insediatasi.*
- *Nel rilasciare eventuali autorizzazioni relative ad impianti di distribuzione carburanti, si farà riferimento allo schema ANAS relativo alla "Richiesta realizzazione accessi carrai in strade extraurbane a servizio di distributore di carburanti." adottato dalla Giunta Provinciale con Deliberazione effettuata nella seduta del 03.05.2007.*
- *Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 56/1977 nella fascia di rispetto stradale non possono essere previste arterie stradali o rotatorie.*

- *Per la realizzazione delle opere inerenti la viabilità dovranno essere richieste le specifiche e prescritte autorizzazioni agli enti competenti.*

## TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI

### Art. 29 - Deroghe.

Con riferimento agli articoli 41 ter e 41 quater della Legge 1150/42 integrate dalla Legge 765/67 è previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza del disposto dell'art. 3 della Legge 1357/55.

### Art. 30 - Destinazioni d'Uso in Contrasto.

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

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

### Art. 31 - Modifiche e Varianti alle Indicazioni di Piano

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

I tracciati definitivi delle nuove strade previste dal P.R.G. possono subire lievi variazioni conseguenti alla loro progettazione esecutiva dando comunque luogo a fasce di rispetto della stessa ampiezza della fascia originaria; tali variazioni non costituiscono comunque varianti al P.R.G.

### Art. 32 - Barriere Architettoniche.

Si fa espresso richiamo ai disposti dell'art. 27 della Legge 30/3/71 N°118, del D.P.R. 27/4/78 N. 384 e D.P.R. 24 luglio 1996 n. 503 in materia di barriere architettoniche.

### Art. 33 - Validità, Verifiche e Revisione del P.R.G.

Il P.R.G. formato tenendo conto delle limitazioni di cui all'art. 82 della Legge R. 5/12/77 N°56 e s.m.i. dovrà essere adeguato al Piano territoriale quando questi sarà approvato e pertanto prevede il

soddisfacimento del fabbisogno abitativo arretrato e di quello addizionale riferito ad un periodo di 5 anni.

Le variazioni necessarie seguono le procedure di legge.

**Art. 34 – Entrata in Vigore del P.R.G.**

Il P.R.G. 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. 53 L.R.U. *e s.m.i.*.

**Art. 35 – Verifiche Geoidrologiche.**

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica dovrà garantire il rispetto delle disposizioni previste nella relazione geologico-tecnica facente parte degli Elaborati di Piano.

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI MURELLO

Tabella di zona  
Aree di interesse storico (R1) - (R'1 n)

**A) CARATTERISTICHE DELLO STATO DI FATTO.**

- |                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| 1) Destinazione prev. Att.le        | : Residenziale |
| 2) Superficie territoriale          | : mq. 174.320  |
| 3) Superficie edificabile fondiaria | : ---          |
| 4) Vani esistenti                   | : ---          |
| 5) Abitanti esistenti               | : 465          |
| 6) Abitanti previsti                | : 93           |

**B) PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE.**

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| 7) Destinazioni ammesse       | : Residenziale, commerciale, artigianato di servizio                          |
| 8) Destinazioni escluse       | : Industriale   |
| 9) Tipo di interventi ammessi | : a), b), c), d), art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. e demolizione e ricostruzione * |
| 10) Modalità di interventi    | : concessione singola   |

**C) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.**

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| 11) Indice di edific. fondiaria  | : esistente  |
| 12) Lotto minimo di intervento   | : ---  |
| 13) Rapporto di copertura max.   | : esistente (salvo ampliamenti possibili art. 15 N.T.A.) |
| 14) Altezza dei fabbricati max.  | : esistente (salvo norma art. 15 N.T.A.)                 |
| 15) Distanza dai confini min.    | : esistente  |
| 16) Distanza dai fabbricati min. | : esistente  |
| 17) Distanza dai cigli stradali  | : esistente  |
| 18) Costruzioni accessorie       | : vedi art. 15 N.T.A.                                    |

**ANNOTAZIONI:** \* la demolizione e ricostruzione é ammessa sugli edifici indicati sulla cartografia di Piano scala 1:1.000.

**REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO**

**COMUNE DI MURELLO**

**Tabella di zona  
Aree di completamento (R2 n)**

**A) CARATTERISTICHE DELLO STATO DI FATTO.**

- |                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| 1) Destinazione prev. Att.le        | : Residenziale |
| 2) Superficie territoriale          | : mq. 110.248  |
| 3) Superficie edificabile fondiaria | : mq. 33.680   |
| 4) Vani esistenti                   | : ---          |
| 5) Abitanti esistenti               | : 176          |
| 6) Abitanti previsti                | : 337          |

**B) PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE.**

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| 7) Destinazioni ammesse       | : Residenziale, commerciale, artigianato di servizio |
| 8) Destinazioni escluse       | : Industriale  |
| 9) Tipo di interventi ammessi | : a), b), c), d), f) art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i.     |
| 10) Modalità di interventi    | : concessione singola                                |

**C) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.**

- |                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| 11) Indice di edif. fondiaria    | : mc./mq. 1,00        |
| 12) Lotto minimo di intervento   | : mq. 800*            |
| 13) Rapporto di copertura max.   | : mq./mq. 35%         |
| 14) Altezza dei fabbricati max.  | : m. 7,50             |
| 15) Distanza dai confini min.    | : m. 5,00             |
| 16) Distanza dai fabbricati min. | : m. 10,00            |
| 17) Distanza dai cigli stradali  | : m. 7,00             |
| 18) Costruzioni accessorie       | : vedi art. 16 N.T.A. |

**ANNOTAZIONI:** \* sono ammesse superfici inferiori nel caso di "Lotto" intercluso nel rispetto delle norme di Piano.

**REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO**

**COMUNE DI MURELLO**

**Tabella di zona  
Aree di nuovo impianto (R3)**

**A) CARATTERISTICHE DELLO STATO DI FATTO.**

- 1) Destinazione prev. Att.le : ---
- 2) Superficie territoriale : mq. 6.600
- 3) Superficie edificabile fondiaria : mq.4.736
- 4) Vani esistenti : ---
- 5) Abitanti esistenti : ---
- 6) Abitanti previsti : 47

**B) PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE.**

- 7) Destinazioni ammesse : Residenziale, commerciale.
- 8) Destinazioni escluse : Industriale, agricola.
- 9) Tipo di interventi ammessi : g) art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i.
- 10) Modalità di interventi : P.E.C. e successive concessioni

**C) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.**

- 11) Indice di edif. fondiaria : mc./mq. 1,00
- 12) Lotto minimo di intervento : ---
- 13) Rapporto di copertura max. : mq./mq. 30%
- 14) Altezza dei fabbricati max. : m. 7,50
- 15) Distanza dai confini min. : m. 5,00
- 16) Distanza dai fabbricati min. : m. 10,00
- 17) Distanza dai cigli stradali : m. 7,00
- 18) Costruzioni accessorie : ---

**ANNOTAZIONI:**

**REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO**

**COMUNE DI MURELLO**

**Tabella di zona  
Impianti produttivi Aree completamento (P1)**

**A) CARATTERISTICHE DELLO STATO DI FATTO.**

- 1) Destinazione prev. Att.le : Industriale - Artigianale
- 2) Superficie territoriale : mq. 89.120
- 3) Superficie edificabile fondiaria : mq. ---
- 4) Vani esistenti : ---
- 5) Abitanti esistenti : 13
- 6) Abitanti previsti : 20

**B) PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE.**

- 7) Destinazioni ammesse : Industriale - Artigianale.\*\*
- 8) Destinazioni escluse : Agricole.
- 9) Tipo di interventi ammessi : a), b), c), d), f) art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i.
- 10) Modalità di interventi : concessioni singole.

**C) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.**

- 11) Indice di edif. fondiaria : ---
- 12) Lotto minimo di intervento : ---
- 13) Rapporto di copertura max. : mq./mq. 50%
- 14) Altezza dei fabbricati max. : m. 7,50 (residenziali)
- 15) Distanza dai confini min. : m. 5,00 \*
- 16) Distanza dai fabbricati min. : m. 10,00 \*
- 17) Distanza dai cigli stradali : m. 10,00
- 18) Costruzioni accessorie : ---

**ANNOTAZIONI:** Aree per attrezzature di servizio agli insediamenti produttivi = 20% (art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

E' possibile la realizzazione per il custode o il proprietario di un alloggio avente una superficie massima di mq. 150.

*\* sono ammessi ampliamenti sul confine , qualora il fabbricato principale sia già realizzato in tale condizione , fermo restando il consenso del confinante reso mediante atto notarile.*

**\*\*** Anche commerciali limitatamente e compatibili al settore di attività.

**REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO**

**COMUNE DI MURELLO**

**Tabella di zona  
Impianti produttivi Aree di nuovo impianto (P2) - (P'2)**

**A) CARATTERISTICHE DELLO STATO DI FATTO.**

- 1) Destinazione prev. Att.le : Industriale - Artigianale
- 2) Superficie territoriale : mq. 22.528
- 3) Superficie edificabile fondiaria : mq. ---
- 4) Vani esistenti : ---
- 5) Abitanti esistenti : ---
- 6) Abitanti previsti : 15

**B) PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE.**

- 7) Destinazioni ammesse : Industriale - Artigianale.\*
- 8) Destinazioni escluse : Agricole; *nocive o moleste nell'area P'2*
- 9) Tipo di interventi ammessi : g), art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i.
- 10) Modalità di interventi : P.E.C. e successive concessioni singole.

**C) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.**

- 11) Indice di edif. fondiaria : ---
- 12) Lotto minimo di intervento : ---
- 13) Rapporto di copertura max. : mq./mq. 50%
- 14) Altezza dei fabbricati max. : m. 7,50 (residenziali)
- 15) Distanza dai confini min. : m. 5,00
- 16) Distanza dai fabbricati min. : m. 10,00
- 17) Distanza dai cigli stradali : m. 10,00
- 18) Costruzioni accessorie : ---

**ANNOTAZIONI:** Aree per attrezzature di servizio agli insediamenti produttivi = 20% (art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

E' possibile la realizzazione per il custode o il proprietario di un alloggio avente una superficie massima di mq. 150.

\*Anche commerciali limitatamente e compatibili al settore di attività.

**REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO**

**COMUNE DI MURELLO**

**Tabella di zona  
Aree agricole (H)**

**A) CARATTERISTICHE DELLO STATO DI FATTO.**

- 1) Destinazione prev. Att.le : Agricola
- 2) Superficie territoriale : mq. 16.812.490
- 3) Superficie edificabile fondiaria : mq. ---
- 4) Vani esistenti : ---
- 5) Abitanti esistenti : 262
- 6) Abitanti previsti : 60

**B) PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE.**

- 7) Destinazioni ammesse : Agricole.
- 8) Destinazioni escluse : Industriale - artigianali.
- 9) Tipo di interventi ammessi : vedi art. 22 Norme di Attuazione.
- 10) Modalità di interventi : Concessioni singole.

**C) CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.**

- 11) Indice di edif. fondiaria : mc./mq. 0,01 - 0,05
- 12) Lotto minimo di intervento : ---
- 13) Rapporto di copertura max. : mq./mq. 30% \*
- 14) Altezza dei fabbricati max. : m. 7,50 (fabbricati residenziali ammessi)
- 15) Distanza dai confini min. : m. 5,00
- 16) Distanza dai fabbricati min. : m. 10,00
- 17) Distanza dai cigli stradali : m. (Vedi art. 25 Norme di Attuazione)
- 18) Costruzioni accessorie : ---

**ANNOTAZIONI:** \* del lotto destinato all'insediamento.