

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO



**COMUNE DI
SANTA VITTORIA D'ALBA**

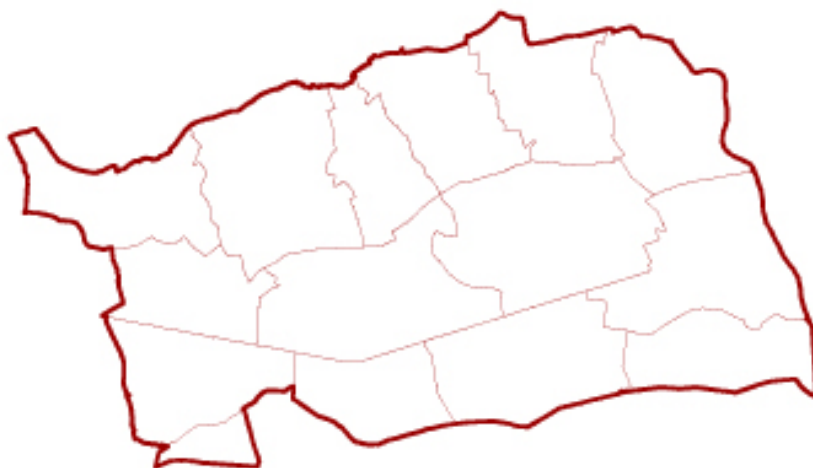
**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

**VARIANTE STRUTTURALE N. 3
PROGETTO DEFINITIVO**

L.R. 26.01.2007 n. 1 – L.R. 05.12.1977 n. 56 E S.M.I.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA: 14.07.2010



Progetto Preliminare adottato con Del. C.C. n. 9 del 26.06.2009
Approvato con Del. C.C. n. ____ del 21.07.2010

PROGETTISTA: DOTT. **SILVIO VEGLIO** - ARCHITETTO - ALBA

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Prescrizioni operative del P.R.G.C.	pag. 4
Art. 2	Elaborati del P.R.G.C.	pag. 4
Art. 3	Varianti e revisioni del P.R.G.C.	pag. 4
Art. 4	Capacità insediativa residenziale	pag. 5

TITOLO 2 - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.C.

Art. 5	Strumenti urbanistici esecutivi per l'attuazione del P.R.G.C.	pag. 6
Art. 6	Intervento edilizio diretto	pag. 6
Art. 7	Opere di edilizia libera	pag. 6
Art. 8	Permesso di Costruire (P.C.) e Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)	pag. 7
Art. 9	Condizioni per il rilascio di P.C. e D.I.A. Onerose	pag. 7
Art. 10	Agibilità delle costruzioni	pag. 8

TITOLO 3 - INDICI E PARAMETRI EDIFICATORI

Art. 11	Definizioni dei parametri e degli indici urbanistici	pag. 9
Art. 12	Indici relativi alle unità edilizie	pag. 9
Art. 13	Computo dei volumi edificabili	pag. 12
Art. 14	Applicazioni degli indici	pag. 13
Art. 15	Opere di urbanizzazione	pag. 14

TITOLO 4 - TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

Art. 16	Modalità di attuazione del P.R.G.C.	pag. 15
Art. 17	Tipologia degli interventi per la trasformazione ed uso del suolo	pag. 15
Art. 18	Demolizioni	pag. 16
Art. 19	Pertinenze degli insediamenti e sistemazione delle relative aree	pag. 16
Art. 20	Viabilità ed accessi alle strade - Recinzioni e Muri di sostegno	pag. 17

TITOLO 5 - AREE A STANDARDS URBANISTICI

Art. 21	Generalità	pag. 19
Art. 22	Aree per l'istruzione	pag. 19
Art. 23	Aree per le attrezzature di interesse comune	pag. 19
Art. 24	Aree a parco pubblico per il gioco, per lo sport e per il verde	pag. 20
Art. 25	Aree a parcheggio	pag. 20
Art. 26	Area Parco fluviale dell'Isolotto - Fascia di tutela fluviale Aree a Verde Rinaturalizzato	pag. 22

TITOLO 6 - AREE DI TIPO RESIDENZIALE

Art. 27	Operatività in Centro Storico Villa e Borgo	pag. 24
Art. 28	Operatività nelle zone ricadenti nelle perimetrazioni di Centro Abitato (Cinzano e Borgo)	pag. 26
Art. 29	Operatività nelle zone residenziali di nuovo impianto e completamento	pag. 27
Art. 30	Operatività nelle zone a destinazione mista residenziale- commerciale - artigianale	pag. 29

TITOLO 7 - AREE PER ATTIVITA' DI TIPO ECONOMICO

Art. 31	Aree economiche di nuovo impianto	pag. 30
Art. 32	Aree economiche di riordino	pag. 31
Art. 33	Area industriale Italgelatine	pag. 32
Art. 34	Aree destinate ad attività estrattive	pag. 33
Art. 35	Disciplina del Commercio	pag. 33

TITOLO 8 - AREE DI TIPO AGRICOLO

Art. 36	Caratteristiche edificatorie nelle aree di tipo agricolo	pag. 36
Art. 37	Edifici a destinazione diversa da quella agricola	pag. 39
Art. 38	Nuclei frazionali rurali	pag. 40

TITOLO 9 - FASCE E ZONE DI RISPETTO

Art. 39	Fasce di rispetto dalle strade	pag. 42
Art. 40	Zone di rispetto dei cimiteri, fiumi, torrenti, laghi e canali	pag. 43
Art. 41	Fasce di rispetto per infrastrutture ferroviarie	pag. 43
Art. 42	Aree di tutela archeologica ed ambientale	pag. 44
Art. 43	Ambiti soggetti a Vincolo Idrogeologico ed Aree soggette a Vincoli di inedificabilità totale o condizionata - Aree Boscate Permanenti - Area SIC	pag. 45
Art. 44	Installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici	pag. 46
Art. 45	Antenne e ripetitori radiotelevisivi e per telefonia	pag. 47
Art. 46	Classificazione acustica	pag. 47

TITOLO 10 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 47	Norme transitorie	pag. 48
Art. 48	Deroghe	pag. 48
Art. 49	Recepimento modifiche legislative	pag. 48

SCHEDE TECNICHE

N. 1	S. Vittoria - Borgo e Villa
N. 2	S. Vittoria - Borgo
N. 3	S. Vittoria e Cinzano - Centro Abitato
N. 4	Cinzano - Centro Abitato. Area 15A - Area 15B
N. 5	Cinzano - Aree P.E.C. n.ri 6A - 6C - 6E - 6F
N. 6	Cinzano - Località Carnevale - P.E.C. 7
N. 7	S. Vittoria - P.E.C. n.ri 1B - 1C. Aree 2 - 4 - 11
N. 8	Cinzano - P.E.C. n.ri 8A - 8B1 - 8B2 - 8C - Area 8P1
N. 9	Cinzano - Guriòt - Area 10B, 10, 14
N. 10	Cinzano - ITALGELATINE. Area 12
N. 11	Cinzano - Area 9
N. 12	Agricola
N. 13	Agricola - Nuclei Frazionali Rurali
N. 14	S. Vittoria - Area 3
N. 15	Cinzano - DIAGEO. Area 13
N. 16	S. Vittoria - Dacomo - Area 16
N. 17	Cinzano - S. Vittoria Aree 17
N. 18	Ciabòt Nogaris Area 18

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Prescrizioni operative del P.R.G.C.

I Comuni sono tenuti a dotarsi, secondo la normativa urbanistica statale e regionale, di un Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) al fine di definire urbanisticamente tutto il territorio comunale. In particolare per tutti i Comuni della Regione Piemonte il Piano deve essere in conformità alla Legge Reg. 56/77 e s.m.i.

Art. 2 Elaborati del P.R.G.C.

Il P.R.G.C. è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Relazione illustrativa;
- b) Norme Tecniche di Attuazione;
- c) Regolamento Edilizio;

Tav. 1: Tavola di piano con le previsioni urbanistiche dei comuni contermini	scala 1: 25.000
Tav. 2: Tavola di piano	scala 1: 2.000
Tav. 3: Tavola di piano	scala 1: 5.000
Tav. 4: Planimetria dettagliata Centro e Nucleo Storico	scala 1: 1.000
Tav. 5: Perimetrazione degli Insediamenti Commerciali	scala 1: 2.000

Verifica di compatibilità idrogeologica

Relazione geologica;

Tav. 1: Carta cronologica dei dissesti	scala 1: 10.000
Tav. 2: Carta dell'Acclività	scala 1: 10.000
Tav. 3: Carta Geomorfologia e dei dissesti	scala 1: 10.000
Tav. 4: Carta Geologica Litotecnica	scala 1: 10.000
Tav. 5: Carta Geoidrologica	scala 1: 10.000
Tav. 6: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	scala 1: 5.000

Rapporto ambientale

Sintesi non tecnica

Verifica di Compatibilità Acustica

Le Presenti Norme Tecniche di Attuazione contengono le disposizioni attuative delle previsioni cartografiche del P.R.G.C..

Art. 3 Varianti e revisioni del P.R.G.C.

Il P.R.G.C. è soggetto a verifiche periodiche ogni dieci anni dalla data di approvazione e deve essere comunque variato per adeguamenti alla pianificazione sovraordinata (Piano Territoriale Provinciale P.T.P. e

Piano Territoriale Regionale P.T.R.) ai sensi dell'art.17 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i..

Art. 4 Capacità insediativa residenziale

Per capacità insediativa residenziale teorica (C.I.R.T.) s'intende il rapporto fra la volumetria edificata ed edificabile nelle aree residenziali e l'indice volumetrico abitativo.

Secondo il comma 3 dell'art.20 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. si conviene corrispondano ad ogni abitante, per interventi di nuova costruzione, 90 mc di volume nelle aree residenziali mentre per le aree produttive si considerano 30 mq di superficie utile lorda. Negli interventi di recupero, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione o ampliamento il parametro è portato a 40 mq di superficie utile per abitante.

TITOLO 2 - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE STRUTTURALE N.3 AL P.R.G.C.

Art. 5 Strumenti urbanistici esecutivi per l'attuazione del P.R.G.C.

Il P.R.G.C. prevede i seguenti strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.):

- 1) PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.)
- 2) PIANI DI RECUPERO (P. di R.)

Questi piani sono normati dagli articoli relativi dell'urbanistica regionale e statale.

In casi di particolare complessità degli interventi previsti, il P.C., può essere subordinato alla stipula di una convenzione, o di un atto d'impegno unilaterale redatto da parte del richiedente ed accettato dal Comune, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi in accordo con l'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.

La Convenzione a seguito dell'approvazione del S.U.E. in Consiglio Comunale, dovrà essere stipulata con atto pubblico registrato e trascritto entro 6 mesi dalla data di approvazione del Consiglio, pena la decadenza della stessa.

Art. 6 Intervento edilizio diretto

Si definisce intervento edilizio diretto ogni attività edificatoria sui singoli lotti od immobili subordinato al rilascio del Permesso di Costruire secondo i disposti del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. recante "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (T.U. 380/2001)

Art. 7 Opere di edilizia libera

Nelle opere non soggette a P.C. e D.I.A., limitatamente al fatto che esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e con il Regolamento Edilizio, rientrano gli interventi di: manutenzione ordinaria e gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe e ascensori esterni, nonché quanto previsto dalla L. 73 del 22/05/2010. Entrambi gli interventi non devono comportare modifiche nella sagoma, nei prospetti, non ci sia aumento delle superfici utili, non ci sia variazione del numero delle unità immobiliari e della loro destinazione d'uso, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, nel caso degli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'art. 2 del D.M. 02/04/1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16/ 04/ 1968, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

Art. 8 Permesso di Costruire (P.C.) e Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

Il P.C. e la D.I.A. sono normate dagli artt. 10-11-12-13-14-15-16-17-19-22-23 del T.U. 380/2001 e dagli artt. 48-49-56 della Legge Reg. n. 56 /77 e s.m.i..

La richiesta presentata dagli aventi diritto (il proprietario, il titolare di diritto reale e chiunque, per qualsiasi altro valido titolo abbia l'uso o il godimento di entità immobiliare) è composta dai seguenti atti:

- a) Domanda di P.C./D.I.A. indirizzata all'Autorità comunale competente;
- b) documento comprovante la proprietà o altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;
- c) progetto in scala 1: 100 con tutte le piante, prospetti e sezioni di cui è costituito l'edificio. Deve inoltre essere quotato nelle principali dimensioni; potranno essere richiesti disegni in scala maggiore ad illustrazione di dettagli esecutivi. Devono essere indicate, sugli estratti di mappa catastali in scala 1:2000, mentre il Centro Storico è in scala 1:1000, e sull'ingrandimento in scala 1:200 la posizione dell'edificio con le relative quote rispetto ai confini e ad edifici limitrofi, compresa la viabilità urbana e di servizio per un'estensione di almeno 100 m. sull'intero contorno. Deve essere corredato con una relazione descrittiva delle strutture portanti, delle opere di urbanizzazione e delle rifiniture esterne, nonché della sistemazione delle aree accessorie e di una atto documentazione fotografica, in formato almeno 10 x15 cm, rappresentante la situazione preesistente.
- d) Dovranno inoltre anche essere prodotte le documentazioni relative a precedenti titoli abilitativi rilasciati in relazione al medesimo immobile.
- e) (Vedasi anche art. 7 comma 4 del Regolamento Edilizio)

Art. 9 Condizioni per il rilascio di P.C. e D.I.A. Onerosa

Il P.C. e la D.I.A. onerosa sono subordinati alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione, fatti salvi i casi previsti dal comma 3 dell'art. 17 del T.U. 380/2001 e dal comma 1 dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la domanda deve essere integrata con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere sulla base di uno specifico progetto e di un apposito capitolato concordati con l'ufficio tecnico comunale ed approvati dagli organi comunali competenti, secondo il disposto dell'art. 12 del T.U. n. 380/2001 e degli artt. 49-52 della L.R. 56/77. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo dovrà seguire le procedure previste dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i..

L'entità dei contributi e le modalità della loro applicazione sono stabilite con delibera del Consiglio Comunale a norma degli atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli articoli 16-17-19 del T.U. 380/2001. L'importo non può essere inferiore al costo reale delle opere per allacciare il nuovo intervento ai

pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 19 della succitata legge.

Le condizioni poste al P.C. si intendono accettate dal richiedente, al momento del ritiro del medesimo.

Art. 10 Agibilità delle costruzioni

Nessuna nuova costruzione, o parte di essa, nè rifacimento di strutture preesistenti può essere abitata od usata prima di aver ottenuto il certificato di Agibilità rilasciato dal Responsabile del Servizio.

Il rilascio del Certificato di Agibilità comporta l'aver ottemperato alle condizioni: di cui al disposto del T.U. 380/2001 artt. 24-25 ed in particolare:

- che sia stato rilasciato il P.C. o che sia stata presentata la D.I.A.;
- che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte sul P.C., siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario o di altro genere;
- che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
- che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio armato normale o prefabbricato o in struttura metallica;
- che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori della stessa, sia rispetto all'ambiente circostante;
- che siano rispettate le norme antincendio, antisismiche ed in genere di sicurezza delle costruzioni;
- che siano rispettate le disposizioni in materia di accatastamento;
- che sia stato totalmente versato il Contributo di Costruzione (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione);
- che siano state prodotte le dichiarazioni di conformità degli impianti installati ai sensi del D.M. 37 del 22/02/2008 o il certificato di collaudo degli stessi dove previsto dalla normativa vigente;
- che sia stata prodotta dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui agli artt. 77-82 del T.U. 380/2001;
- che sia stata prodotta la Certificazione Energetica dell'edificio ai sensi del Dlgs n. 192 del 19.08.2005 e s.m.i., del D.Lgs. del 29.12.2006 n. 311 e s.m.i. e L.R. del 28.05.2007 n. 13 e s.m.i.

Gli accertamenti sono svolti dall'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) e dal Servizio Igiene Pubblica dell'ASL secondo le specifiche competenze.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ove si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione l'altezza minima tra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in mt 2.70, mentre nei corridoi e nei disimpegni é di mt. 2.40.

TITOLO 3 - INDICI E PARAMETRI EDIFICATORI

Art. 11 Definizione dei parametri e degli indici urbanistici.

Le definizioni dei parametri e degli indici urbanistici che disciplinano gli interventi nelle Aree di P.R.G.C. sono contenute nel Regolamento Edilizio al Titolo III.

Gli indirizzi che regolano gli interventi sono i seguenti:

St = Superficie territoriale

È l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in mq, comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Sf = Superficie fondiaria

È l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in mq, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Sd = superficie drenante

Porzione di superficie territoriale non impermeabilizzata e libera da costruzioni - anche sotterranee - da rispettare per gli interventi di nuova edificazione per le diverse zone omogenee, con esclusione di quelli di recupero modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente nonché di quelli di ricostruzione edilizia.

It = Indice di densità edilizia territoriale

È dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V / St$): rappresenta il numero di mc di volume edificato e/o edificabile per ogni mq di superficie territoriale (mc/mq)

If = Indice di densità edilizia fondiaria

È dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V / Sf$): rappresenta il numero di mc di volume edificato e/o edificabile per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq)

Art. 12 Indici relativi alle unità edilizie

Le definizioni sono contenute nel Regolamento Edilizio al Titolo III.

Sc = Superficie coperta

È l'area della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i bowindow, i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal

filo di fabbricazione. Sono altresì escluse dal computo delle Sc le pensiline a sbalzo fino a 2,50 m dal filo di fabbricazione di edifici di tipologia industriale e/o artigianale.

Sun = Superficie utile netta

È la somma delle superfici utili nette di tutti i piani fuori terra ed entroterra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio, fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotti dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

Sul = Superficie utile lorda

È la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- a) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari, degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- b) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- c) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali (solo i locali rimesse e cantine annessi alle unità immobiliari residenziali). I locali di cui sopra, la cui superficie eccede 1/10 del volume residenziale, verranno invece conteggiati nel computo della superficie utile;
- d) alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

Rc = Rapporto di copertura

È definito dal rapporto, espresso in percentuale, Sc/Sf .

Nel caso di S.U.E. o P.C. convenzionato, vedasi il disposto dell'ultimo paragrafo dell'art. 13

H= Altezza

L'altezza della costruzione, misurata in metri (m), è la massima tra quelle dei fronti, determinate come di seguito specificato.

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la quota misurata in metri (m), tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura

se a quota più elevata rispetto ad esso - e il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati, con elementi curvilinei o altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccato è data dalla linea di intersezione del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (si veda art. 18 R.E.), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

Nel computo dell'altezza dei fabbricati economico produttivi, vista la complessa articolazione delle strutture di copertura si assume come riferimento per la misura dell'altezza la quota di intradosso sotto trave.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Dovrà essere indicata, quale caposaldo di riferimento, la quota 0.00 coincidente con la quota del pavimento finito del primo solaio fuori terra. L'immutabilità di questo punto sarà oggetto d'impegno unilaterale e dovrà essere segnata permanentemente in cantiere con cippi inamovibili. All'atto del getto del primo solaio fuori terra dovrà essere avvertito l'Ufficio Tecnico Comunale, il quale provvederà, con un sopralluogo, a verificare il rispetto delle quote (vedasi art. 60 del R.E.).

Il terreno sistemato, in situazioni pianeggianti, non deve eccedere in scavo ed in

riporto m 1.00 rispetto a quello naturale: la sistemazione dell'area dovrà essere rappresentata da un progetto. Dove per la morfologia del terreno, suddetta quota di 1 mt. sia insufficiente, tale altezza potrà essere superata previa valutazione ed autorizzazione dell'U.T.C..

In sede progettuale dovrà essere redatta una planimetria esplicativa dettagliata e corredata da eventuali sezioni significative della sistemazione del terreno circostante gli edifici.

V = Volume

Definisce la cubatura dell'edificio visto come solido geometrico emergente dal suolo.

È la somma dei prodotti della Sul al netto di eventuali soppalchi, per l'H misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 della voce altezza dell'art. 13 del R.E.

Art. 13 Computo dei volumi edificabili

In riferimento alla possibilità dell'aumento del 20% della volumetria residenziale esistente, si precisa che tale aumento è concesso per un'unica soluzione.

Eventuale utilizzo del medesimo, avvenuto in data antecedente all'approvazione della Variante Strutturale n. 3, escluderà ogni possibile futuro ricorso alla medesima facoltà.

Per edifici di volumetria inferiore all'indice di densità edilizia fondiaria relativo alla propria scheda tecnica, sarà possibile l'aumento di volumetria fino al raggiungimento del rapporto superficie/volume, fatte salve le prescrizioni di altezza e numero dei piani.

Al fine del calcolo dei volumi bisogna seguire le seguenti considerazioni: in caso di copertura con tetti a falde inclinate, con destinazione residenziale del locale sottotetto, sono da computarsi nella volumetria i locali aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza media pari a metri 2.40 per servizi e disimpegni, metri 2.70 per locali residenziali;
- rapporto tra la superficie finestrata e la pavimentata non inferiore a 1/8;
- volume minimo pari a mc 25;
- forniti di adeguati servizi igienici e accessibili con scale normali;
- opportunamente isolati con materiali coibenti.

Tale volume verrà computato ai fini della determinazione del massimo volume ammissibile.

I sottotetti non rispondenti alle predette caratteristiche non potranno avere destinazione residenziale, ma potranno ugualmente essere illuminati ed areati con lucernari aventi come misure massime ml 1,00 x ml 0,50 per ogni mq 50 di pavimento.

Ogni altro elemento in grado di illuminare ed areare (abbaini, lucernai di maggiore ampiezza, finestrate...) sarà di norma escluso a meno che faccia parte integrante di un progetto globalmente inteso. I sottotetti con destinazione non residenziale saranno destinabili a sgombero con l'esclusione di ogni destinazione abitativa: pertanto potranno essere pavimentati ed intonacati, escludendo tramezzature che configurino una distribuzione abitativa, formazione di servizi igienici, dotazione di impianti termico ed idrico.

Nel calcolo della volumetria edificabile su ciascun lotto non possono essere considerate le superfici già sfruttate per precedenti edificazioni, indipendentemente da frazionamenti, accorpamenti o passaggi di proprietà; le superfici sfruttate per l'edificazione in base a norme di precedenti strumenti urbanistici sono utilizzabili unicamente nel caso che il presente P.R.G.C. consenta indici di sfruttamento maggiori ed esclusivamente per la differenza tra il vecchio ed il nuovo strumento urbanistico.

Nelle zone residenziali o economiche le particelle catastali destinate in P.R.G.C. od in Piano esecutivo a servizi pubblici o di interesse pubblico ed a viabilità pubblica sono computate ai fini del rispetto degli indici di volumetria, superficie copribile e superficie edificabile su altre aree nella disponibilità del richiedente per le quali venga formulato parere favorevole dell'amministrazione comunale a condizione che esse vengano cedute gratuitamente al Comune. Non vengono comunque concesse deroghe alle disposizioni relative alle distanze, alle altezze, al numero dei piani e a quelle di cui al comma precedente.

Art. 14 Applicazioni degli indici

I precedenti indici per la determinazione dei volumi ed aree edificabili vengono applicati nel modo seguente:

- nelle zone residenziali di nuovo impianto o completamento tramite P.C. il volume costruibile si ottiene moltiplicando l'indice di densità edilizia fondiaria dell'area per la superficie fondiaria in considerazione;
- nelle zone di nuovo impianto con l'obbligo di Piano Esecutivo pubblico o privato il volume costruibile si ottiene moltiplicando l'indice di densità edilizia territoriale per la superficie territoriale considerata a condizione che siano fatte salve le prerogative dell'ultimo capoverso dell'art. 13. Devono essere verificati in sede di Piano Esecutivo i volumi anche con i parametri fondiari;

- nelle zone di tipo agricolo i volumi edificabili si ottengono moltiplicando il valore della sommatoria delle aree che compongono l'Azienda Agricola per gli indici di densità fondiaria enunciati nell'art. 36 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- nelle zone di tipo economico, sia sottoposte a Piani Esecutivi, sia a P.C., si ottengono moltiplicando la superficie fondiaria considerata per il rapporto di copertura relativo.

Art. 15 Opere di urbanizzazione

Ai sensi dell'art.51 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i. si definiscono opere di urbanizzazione primaria:

- opere di risanamento e sistemazione del suolo;
- opere di viabilità e relative attrezzature;
- opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- rete ed impianti per lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti liquidi;
- reti di distribuzione dell'energia elettrica, gas, telefono;
- spazi attrezzati a verde pubblico di quartiere;
- reti ed impianti di pubblica illuminazione.

Vengono considerate opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo e relative attrezzature;
- scuole secondarie superiori e relative attrezzature;
- edifici per il culto;
- centri sociali, civici, culturali, sanitari, sportivi;
- parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

Si definiscono opere di urbanizzazione indotta:

- parcheggi in superficie e sottosuolo, sovrappassi e sottopassi;
- impianti di trasporto collettivo comunali o sovracomunali;
- mense pluriaziendali;
- impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
- impianti di smaltimento rifiuti;
- fasce a verde di protezione stradale, cimiteriale, impianti produttivi e sponde di laghi o fiumi;
- manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti ed opere di consolidamento del terreno.

TITOLO 4 - TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

Art. 16 Modalità di attuazione del P.R.G.C.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G.C. avviene a mezzo di interventi edilizi diretti, pubblici o privati, ovvero di Strumenti Esecutivi come indicato nell'art.5 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, secondo quanto previsto dalla Cartografia per ciascuna zona in cui si vuole intervenire.

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica o privata dovranno avere le seguenti caratteristiche dimensionali:

- nel caso di interventi di nuovo impianto lo strumento esecutivo dovrà riguardare l'intera area di piano in cui si inserisce l'intervento, indicata in cartografia;
- nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica lo strumento urbanistico esecutivo dovrà riguardare ambiti edificati caratterizzati da sostanziale unitarietà e adeguata estensione.
- Sono a carico dei proponenti del P.E.C. la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria così come definite dall'art. 51 L.R. 56/77.

Art. 17 Tipologia degli interventi per la trasformazione ed uso del suolo

Il P.R.G.C. disciplina l'uso del suolo mediante prescrizioni che comprendono sia la individuazione delle aree inedificabili, sia le norme operative che precisano, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti ed in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltrechè i tipi di intervento previsti, con i relativi parametri e le modalità di attuazione.

I tipi di intervento previsti risultano essere quelli individuati dall'art. 3 del T.U. 380/2001 e s.m.i., dalla L. 73/2010 e dall'art.13 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i.:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova costruzione comprendenti:
 - a) costruzione di manufatti fuori terra o interrati, o l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
 - b) interventi di Urbanizzazione Primaria e Secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - c) la realizzazione di infrastrutture ed impianti anche per pubblici servizi che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) interventi pertinenziali come definiti dall'art. 19 N.T.A.;
- g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 18 Demolizioni

Le demolizioni di manufatti esistenti, escluse puntuali ordinanze dell'autorità competente, sono soggette a preventivo P.C. con le seguenti specificazioni:

- la demolizione di manufatti, preordinata ad interventi di sostituzione parziale, negli interventi di manutenzione, restauro o ristrutturazione, deve essere documentata all'interno dei progetti edilizi e risultare parte integrante del medesimo P.C.;

- la demolizione di opere non preordinate a successive edificazioni deve essere subordinata alla realizzazione degli interventi statici necessari alla salvaguardia di manufatti non demoliti ed alla corretta sistemazione delle aree lasciate libere.

Può in ogni caso essere negata la demolizione di fabbricati che siano valutati di interesse storico o ambientale.

Art. 19 Pertinenze degli insediamenti e sistemazione delle relative aree

Qualunque intervento su aree di pertinenza degli edifici deve assicurare la salvaguardia delle aree a verde privato e degli alberi ad alto fusto.

Gli edifici accessori e pertinenziali di modeste dimensioni sono conteggiati secondo gli indici della zona cui si fa riferimento e dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- sono esclusivamente destinati a deposito attrezzi o materiali;
- dovranno essere vincolati a pertinenza del fabbricato principale attraverso atto pubblico registrato e trascritto.

Inoltre nelle Aree di completamento e di nuovo impianto:

- devono essere armonizzati con l'edificio principale;
- devono essere costituiti da un unico corpo di fabbrica;
- devono avere accesso da spazi privati;
- nelle zone residenziali non devono avere altezza media maggiore di metri 2,50 misurati dal piano di campagna, a lavori ultimati, al piano d'imposta della copertura;

(sotto la piccola orditura sulle pareti esterne).

Si potrà costruire a confine previo l'ottenimento dell'assenso scritto e la condivisione mediante firma congiunta del progetto da parte del terzo confinante.

Tale servitù dovrà essere ratificata attraverso atto pubblico registrato e trascritto.

Art. 20 Viabilità ed accessi alle strade - Recinzioni e muri di sostegno

Le strade su tutto il territorio comunale possono subire modifiche di tracciato, ampliamenti di sede od altre modifiche che permettano la realizzazione di un assetto viario idoneo alla nuova realtà dei trasporti e delle comunicazioni.

In cartografia è riportato l'assetto viario futuro del Comune con la delineazione di nuove strade ed, ove occorra, l'ampliamento di quelle esistenti.

L'apertura di nuove strade private e pubbliche è consentita solo nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi; le caratteristiche prescritte sono le seguenti:

- Nelle **zone di tipo residenziale** con obbligo di S.U.E, o di nuovo impianto, la sezione utile della strada, al netto dei marciapiedi laterali, dovrà essere non inferiore a metri 6,00 ed avere marciapiedi di ml 1,50 da ambo i lati.

Ove possibile sarà prevista una pista ciclabile larga almeno ml 1,50. Nelle zone di Centro abitato e di completamento, in caso di nuova edificazione, sul fronte della strada dovrà essere lasciata libera una striscia ad uso marciapiede larga almeno metri 1,50.

- Nelle **zone di tipo economico** con obbligo di S.U.E la viabilità interna dovrà essere assicurata con strade interne aventi larghezza minima di ml. 7.00 e almeno un marciapiede di larghezza ml. 1,50. Ove possibile sarà prevista una pista ciclabile larga almeno ml. 2,40.

I nuovi accessi diretti su strade statali e provinciali esterne ed interne al perimetro del Centro Abitato potranno essere realizzati previo assenso dell'Ente proprietario o gestore e così la trasformazione degli accessi agricoli esistenti in accessi economici e residenziali.

L'Amministrazione Comunale potrà concedere l'accesso alle strade suddette solo previo Nulla Osta dell'Amministrazione interessata.

I cancelli degli accessi veicolari debbono essere arretrati dalla strada pubblica in modo che tra il filo esterno della corsia veicolare e il cancello ci siano almeno metri 5,00.

Per maggiori specificazioni vedasi artt. 46-47 del R.E.

Recinzioni: i lotti dei terreni edificati od in corso di edificazione possono essere

chiusi da recinzioni che delimitino le proprietà da spazi privati o pubblici.

Il posizionamento delle recinzioni in tutto il territorio comunale dovrà essere conforme a quanto prescritto dal D.P.R. 495/1992, modificato dal D.P.R. n. 147 del 26.04.1993 e successive modifiche e integrazioni.

L'installazione di recinzioni sarà possibile mediante D.I.A. o dopo il rilascio di apposito P.C., da richiedersi allegando disegni chiarificatori comprendenti planimetrie (scale 1: 100 o 1: 200), sezioni e prospetti (scala 1: 50), previo accertamento dell'esatta posizione planimetrica con l'Ufficio Tecnico.

Qualora si tratti di recinzioni di lotti di nuova edificazione l'istanza per l'esecuzione della recinzione dovrà sempre essere presentata indipendentemente da eventuali precedenti P.C.

Nelle zone di tipo residenziale le recinzioni di norma dovranno essere a giorno, cioè non chiuse, con un'altezza massima di 2,50 m, compreso uno zoccolo pieno avente altezza massima ml. 0,80.

Nel caso la recinzione divida due lotti di terreno aventi quote diverse, l'altezza sarà misurata dal lato del terreno posto a quota inferiore.

Nelle zone a destinazione economico sono ammesse anche recinzioni con pannelli chiusi aventi altezza non superiore a ml 2,50, sempre che non pregiudichino la visibilità qualora costruite in vicinanza ad una sede viabile.

Per maggiori specificazioni vedasi art. 52 del R.E.

Muri di sostegno: per il posizionamento dei muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni del Codice della Strada e relativo regolamento.

Tra il muro di sostegno a monte ed a valle della costruzione e la stessa dovrà essere mantenuta una distanza minima di ml 5.00.

Le altezze dei muri di sostegno non potranno essere in ogni caso superiori a 3,00 m, salvo casi particolari in cui l'altezza verrà stabilita previo sopralluogo del Tecnico Comunale (vedasi art. 43 del R.E.).

TITOLO 5 - AREE A STANDARDS URBANISTICI

Art. 21 Generalità

Il P.R.G.C. assicura superfici destinate a servizi di pubblica utilità comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti ed in progetto, commisurate all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali, turistici (Art.3 D.M. 2.04.1968, n.1444 modificato ed integrato dall'art. 21 della Legge Reg. n.56/77 e s.m. i.).

La dotazione complessiva di aree per servizi pubblici è fissata in 25 mq/ab. suddivisi in:

- 5 mq/ab. di aree destinate all'istruzione;
- 5 mq/ab. di aree destinate ad attrezzature di interesse comune;
- 12,5 mq/ab. di aree destinate a verde, parco, sport;
- 2,5 mq/ab. di aree destinate a parcheggi pubblici.

In generale le superfici a standards urbanistici calcolate come previsti dall'art. 21 già citato, dovranno essere cedute e/o assoggettate ad uso pubblico con atto pubblico a favore del Comune.

Nelle aree di riordino e di nuovo impianto potrà essere modificata, in accordo con l'amministrazione, la disposizione delle aree per servizi pubblici e viabilità in sede di approvazione dello S.U.E. o del P.C. Convenzionato, senza ridurre la quantità di superfici destinate a standards e senza modificare le disposizioni e la collocazione delle aree a Verde Rinaturalizzato (VE).

Le caratteristiche delle singole aree sono riportate in cartografia, negli articoli seguenti e nelle allegate Schede Tecniche.

Art. 22 Aree per l'istruzione

Gli edifici rientranti in questo settore sono gli asili nido, le scuole materne, le scuole elementari e le scuole medie dell'obbligo.

Gli spazi e le aree destinate ad istruzione sono evidenziati in cartografia.
In queste zone il P.R.G.C. si attua tramite intervento edilizio diretto.

Art. 23 Aree per le attrezzature di interesse comune

Per attrezzature di interesse comune s'intendono quelle religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, destinate a mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici.

In questo tipo di aree, come in quelle dell'articolo precedente, sono ammesse nuove edificazioni, ristrutturazioni con o senza ampliamento, risanamento e manutenzione esclusivamente degli edifici pubblici coerentemente con la destinazione di area.

Art. 24 Aree a parco pubblico per il gioco, lo sport e il verde

Tali aree comprendono:

- zone verdi destinate all'arredo urbano: la loro sistemazione consiste nell'impianto e nella manutenzione del manto erboso e degli alberi, nell'attrezzatura per il gioco, nei percorsi pedonali e nella costruzione di chioschi o servizi aventi le seguenti caratteristiche:

- rapporto di copertura 10%
- indice fondiario 0,20 mc/mq
- altezza massima 3,00 m.

- zone verdi destinate ad impianti sportivi: sono previste aree per svago, gioco attrezzato e sport sia per bambini, dividendo le zone in base alle esigenze delle varie fasce d'età, sia per adulti, prevedendo attrezzature sportive e ricreative. Gli impianti possono essere costruiti o con intervento diretto del Comune o con Piani Esecutivi di iniziativa privata.

Art. 25 Aree a parcheggio

Le aree per parcheggi pubblici sono state calcolate in sede di progetto del P.R.G.C. e rispettano gli standards previsti ai punti 1), 2), 3) dell'art. 21 della Legge Reg. n. 56/1977 e s.m.i..

Le disposizioni seguenti non concorrono al soddisfacimento degli standards di cui al precedente comma e quindi non possono essere ricavate nelle aree vincolate in cartografia al fine del rispetto degli stessi.

Tutti gli **edifici di nuova edificazione**, qualunque ne sia la destinazione, devono prevedere spazi per i parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Per gli edifici a destinazione economica la volumetria si calcola con l'altezza teorica di mt. 3,30 per piano.

In aggiunta alle previsioni precedenti, per le destinazioni indicate appresso, dovranno essere osservate le seguenti norme:

- per **gli insediamenti a carattere direzionale e commerciale al dettaglio con sup. di vendita inferiore ai 400 mq.** il parcheggio dovrà essere collocato in fregio alla

sede viaria e dovrà risultare agibile senza barriere; se gli edifici sono ubicati all'interno del Centro Storico la dotazione ad aree per parcheggio è pari all'80% della superficie lorda del pavimento qualora si tratti di interventi di restauro o ristrutturazione edilizia. Nel caso di nuovo impianto la percentuale sale al 100%, di cui almeno il 50% è destinato, in entrambi i casi, al parcheggio di uso pubblico;

- per gli **insediamenti commerciali al dettaglio** di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, con superficie di vendita superiore a 400 mq. devono anche essere osservati gli standards stabiliti dall'art. 3 L.R. 28/99 in attuazione del D.L. 114/1998.

- per **attività turistico-ricettive** (alberghi, ristoranti, locali di spettacolo) dovrà essere previsto un parcheggio privato ad uso pubblico pari al 65% della superficie lorda del pavimento.

Tale parcheggio deve essere adiacente e/o accessibile dal suolo pubblico ed essere vincolato con atto pubblico a parcheggio d'uso pubblico. Dovrà in ogni caso essere assicurata una dotazione minima di 5 posti macchina.

Per l'insediamento nelle aree di centro storico e di centro abitato e in quelle economiche di riordino, delle sole attività economiche (produttive, artigianali, commerciali, terziario, servizi), la cui collocazione non sia incompatibile con la destinazione abitativa per nocività e molestia ai residenti, potranno essere reperite superfici di parcheggio in siti non adiacenti e posti in aree di pari destinazione, ma comunque utilizzabili per tale scopo, come posizione e distanza. In alternativa a quanto sopra, nel caso di assoluta impossibilità di reperire superfici idonee, al fine del soddisfacimento di tale obbligo, sarà determinato dal Consiglio Comunale il pagamento di una somma, secondo criteri da definire, per mezzo della quale si intenderà assolto l'obbligo di assicurare le aree a parcheggio.

Tale facoltà sarà esercitabile come segue:

- in Centro Storico fino al limite massimo del 80% della superficie da destinare a parcheggio;
- nel Centro Abitato e nelle aree di riordino fino al limite massimo del 50% della superficie da destinare a parcheggio.
- In entrambi i casi la quota residua dovrà essere nel lotto interessato o comunque contiguo.

Nelle aree a specifica destinazione economica, il Parcheggio privato al servizio degli insediamenti produttivi deve rimanere accessibile al pubblico nell'orario di apertura dell'attività.

In ultimo si precisa che l'uso a parcheggio delle aree cortilive non deve compromettere la contestuale sistemazione a verde delle stesse.

Tale sistemazione può essere attuata nel modo seguente: in percentuale rispetto alla superficie territoriale o in alternativa in ragione di un albero ogni 125 mq.

Prescrizioni maggiormente restrittive saranno indicate nell'apposita scheda tecnica.

Anche per le superfici a verde sarà possibile avvalersi del pagamento di una somma

per il mezzo della quale si intenderà assolto l'obbligo di realizzare l'area verde. Tale facoltà sarà consentita fino al massimo del 50% nel Centro Abitato e al 100% nel Centro Storico.

Art. 26 Area Parco fluviale dell'Isolotto - Fascia di tutela fluviale - Aree a Verde Rinaturalizzato.

L'area denominata "Parco Fluviale dell'Isolotto" ricade in parte sotto la giurisdizione del Comune di S. Vittoria d'Alba e in parte sotto quella del Comune di Verduno.

Rilevato che sul territorio del Comune di S. Vittoria d'Alba non sono attualmente presenti strutture edificate stabili di alcuna natura, trattandosi inoltre di area tutta inserita nella fascia di deflusso di piena (fascia A) individuata dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali elaborato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po, si esclude ogni possibilità di edificazione, tranne eventuali strutture leggere di limitatissima superficie destinate a servizi, se compatibili con l'art. 29 delle Norme di Attuazione del P.A.I. approvato con D.P.C.M. del 24.05.2001

Quest'area mantiene la destinazione a verde di uso pubblico e come tale può essere attrezzata a spazi verdi, percorsi pedonali e ciclabili, attività ricreative e sportive all'aria aperta.

Qualsiasi tipo di intervento, che dovrà in primo luogo rispettare lo stato naturale del sito integrandosi con l'ambiente, sarà soggetto a preventiva autorizzazione dell'Assessorato Regionale ai Beni Ambientali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio" e s.m.i.

Queste superfici, private, di interesse generale, non sono computate ai fini del raggiungimento della dotazione minima delle aree a standard.

In cartografia viene definita una Fascia di Tutela Fluviale, compresa tra le sponde fluviali del Tanaro e il Canale Irriguo di S. Vittoria, totalmente inclusa nelle fasce C e B del P.S.F.F. Nei terreni compresi nella medesima per le attività ammesse si rimanda a quanto riportato negli art. 30 e 31 delle Norme di Attuazione del P.A.I. approvato con D.P.C.M. del 24.05.2001.

Nella fascia stessa non sarà possibile la creazione di depositi di inerti anche a carattere temporaneo, né l'escavazione a qualsiasi titolo.

Nelle fasce B e C sarà privilegiata la piantumazione di specie arboree a medio ed alto fusto e saranno ripristinati i percorsi campestri esistenti riservandone l'uso ad utenza non motorizzata (a piedi, in bicicletta, a cavallo). È ammesso il transito dei mezzi agricoli e a motore dei fondisti e dei mezzi appartenenti alle Forze dell'Ordine e Protezione Civile.

Nella Fascia in questione è esistente il Canile "Rifugio Gretel". La sua attività è

ammessa, in quanto preesistente, ma non sono consentiti ampliamenti e la presenza continuativa di persone.

Le aree "VE" sono aree a verde rinaturalizzato da piantumare con essenze autoctone.

Le aree a verde "VE" ricompresa nel P.E.C. 7 così come l'area "VE" a monte del predetto S.U.E. sono destinate alla creazione del corridoio ecologico "P1"; analogamente le aree "VE" ricompresa nel P.E.C. 8C e le aree "VE" accluse all'area 10B sono destinate alla creazione del corridoio ecologico denominato "P2" (vedi Rapporto Ambientale paragrafo 6.1.2)

L'area "VE" appartenente al PEC 8B1 deve avere un'estensione di mt 20 di larghezza al fine di assicurare la presenza di un'area arborea poco illuminata, funzionale al passaggio dei chiropteri.

La realizzazione di tali aree "VE" verrà normata convenzionalmente o con apposito atto di impegno unilaterale e sarà preceduta dalla redazione di un idoneo progetto a firma di Tecnico specializzato in campo agronomico e/o faunistico. All'interno di dette aree si dovranno prevedere la realizzazione di filari di vegetazione arborea autoctona di alto fusto. Tali filari non dovranno essere soggetti ad illuminazione diretta e dovranno, ove possibile, superare l'altezza delle fonti d'illuminazione.

Le aree "VE" non concorrono al soddisfacimento degli standard urbanistici ma rientrano nelle superfici per il conteggio della capacità edificatoria.

In corrispondenza dei corridoi ecologici P1 e P2 sono presenti dei canali irrigui (Balera del Molino, scaricatore della Balera del Mulino) in grado di consentire alla fauna locale l'attraversamento della SS.231 sottopassandola.

TITOLO 6 - AREE DI TIPO RESIDENZIALE

Art. 27 Operatività in Centro Storico Villa e Borgo

È indicata in cartografia, ai sensi dell'art. 24 Legge Reg. 56/1977 e s.m.i., la perimetrazione del Centro Storico Villa e Borgo. L'ambito evidenziato comprende edifici e aree urbanizzate costituenti il nucleo storico del Comune. Inoltre l'apposita Tavola di Piano del Centro Storico Villa e Borgo individua con particolare simbologia le aree e gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. che possono essere oggetto solamente di interventi di restauro e di risanamento conservativo, previo parere della Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

Questi interventi dovranno assicurare il restauro statico ed architettonico e le variazioni interne per il recupero o la formazione degli impianti igienici e funzionali. Le opere previste dovranno attuarsi nel pieno rispetto delle strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti.

Altri interventi possibili, premesso che occorre far riferimento all'art.13 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i., alla Circ. P.G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984 ed alla Legge 73/2010 rientrano:

- nella manutenzione ordinaria se riguardano le opere di manutenzione o sostituzione di impianti igienici e tecnologici esistenti e nelle finiture degli edifici stessi;

- nella manutenzione straordinaria se vengono rinnovate o sostituite parti strutturali degli edifici, o integrati i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

- nuova costruzione di edificio a completamento di fabbricati esistenti secondo le prescrizioni della Scheda Tecnica n. 1.

Sono consentiti inoltre gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia esclusa demolizione e ricostruzione su edifici di civile abitazione con aumenti in misura non superiore al 20%, in deroga agli indici urbanistici per adeguamento igienico sanitario, della superficie utile residenziale esistente fino ad un massimo di 25 mq ed attuabile una tantum: tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

È possibile la trasformazione in residenza di fabbricati esistenti e destinati un tempo ad usi agricoli, con l'utilizzo a fini residenziali o accessori del 100% della volumetria esistente (misurata vuoto per pieno compresi i porticati aperti, escluse le tettoie, i vani accessori e le superfetazioni) nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del corpo principale.

Le predette trasformazioni dovranno in ogni caso risultare compatibili con il sistema infrastrutturale locale ed essere orientati alla salvaguardia e valorizzazione dei caratteri connessi alla tipologia edilizia storicamente consolidata.

I summenzionati interventi, qualora limitati ad un singolo edificio o ad una singola unità immobiliare, sono subordinati al rilascio P.C. Quando gli interventi di ristrutturazione edilizia, siano estesi ad edifici composti da più unità immobiliari e siano rivolti a trasformare gli organismi edilizi in altri, in tutto o in parte diversi dai precedenti, il rilascio del P.C. è invece subordinato alla preventiva formazione di un Piano di Recupero. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la traslazione planimetrica di limitate cubature edilizie, favorendo l'accorpamento di volumi frammentari con la possibilità di comprendere la sostituzione o demolizione e ricostruzione dell'esistente. Il Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutte le unità immobiliari costituenti unico lotto edilizio ed alle loro pertinenze e sarà soggetto ai disposti dell'Art. 41 bis della Legge Reg. n. 56 /77 e s.m.i.

I suddetti interventi devono soddisfare alle seguenti limitazioni di ordine urbanistico quali il rispetto della superficie coperta esistente, il numero dei piani fuori terra esistenti e le altezze esterne esistenti, tranne una tolleranza di mt 1,00 in più od in meno nel caso di ristrutturazione per ottenere allineamenti e quote di imposta minima degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt 2,70. Gli edifici dovranno attenersi al mantenimento dei materiali e della tipologia architettonica preesistente. Tutti i particolari architettonici dovranno essere conservati e per il colore esterno dei fabbricati dovrà essere richiesta regolare atto di assenso (Art. 24 e 49 L. 56/77).

Le caratteristiche degli edifici soggetti a ristrutturazione o a recupero, devono essere:

- copertura in coppi, comunque in cotto di colore rosso;
- tetti a falde con passafuori in legno o cornicioni sagomati qualora già esistenti;
- serramenti e persiane (con esclusione di ogni altro tipo di chiusura) di tipologia dimensioni tradizionali;
- finiture in intonaco tinteggiate con colori da definire e concordare con l'U.T.M. con esclusione di ogni altro materiale e rivestimento di qualsiasi genere (ammesso ove già presente in caso di ristrutturazione).

Tettoie e superfettazioni aggiunte in epoca più recente, anche se non individuate in cartografia, non possono essere ricostruite in quanto l'unico intervento ammissibile consiste nella demolizione.

Le Schede Tecniche disciplinano le destinazioni d'uso e gli interventi edificatori consentiti.

Per quanto concerne la dotazione di superficie drenante e il trattamento delle acque di prima pioggia si rimanda a quanto previsto per le aree ricadenti nella perimetrazione di Centro Abitato (art. 28 N.T.A.)

Art. 28 Operatività nelle zone ricadenti nelle perimetrazioni di Centro Abitato (Cinzano e Borgo)

La perimetrazione di Centro Abitato racchiude al suo interno aree edificate, aree libere destinate a nuova edificazione, aree destinate a servizi nel rispetto degli standards urbanistici e delle fasce di rispetto. Gli interventi edificatori consentiti sono riportati nelle Schede Tecniche allegate.

Le aree libere in cui è ammessa la nuova edificazione vengono riportate sulla cartografia del P.R.G.C.; su essa vengono indicate le modalità di intervento da effettuarsi con P.C. o con Strumento Esecutivo.

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione: in questo ultimo caso la destinazione finale può essere solo quella abitativa. Sono possibili trasformazioni di rustici, fienili con cambiamento di destinazione d'uso, sempre se compatibili con la funzione residenziale.

Nel centro abitato la destinazione prevalente è quella abitativa, ma possono essere inserite in quantità consone, attività ad essa compatibili quali commerciali (in riferimento a quanto previsto dalla normativa commercio), artigianali, terziari, servizio non nocive, né moleste.

Per gli edifici a destinazione residenziale è ammesso un'incremento di volume, da attuarsi in un'unica soluzione, pari al 20% una tantum della volumetria residenziale preesistente, per ogni unità abitativa nel rispetto degli indici urbanistici: l'aumento non è quindi ammesso per rustici, fienili, portici etc.

Per attività artigianali e commerciali in atto sono ammessi ampliamenti sino al 20% della volumetria esistente.

Gli interventi sono soggetti alle seguenti limitazioni:

- non deve essere aumentato il numero di piani fuori terra esistenti; è ammesso il cambio di destinazione per il piano terreno e, limitatamente ad attività di carattere terziario e di servizio, anche per il piano primo. Per la superficie soggetta al cambio di destinazione vedasi l'art. 25 per quanto attiene il parcheggio. Nel solo caso in cui l'intervento consista nella demolizione e ricostruzione, sono ammessi al massimo due piani fuori terra abitabili, realizzabili anche nel caso in cui non siano attualmente presenti;

- non devono essere aumentate le altezze esistenti con la tolleranza di mt. 1,00 in più o in meno nel caso di allineamenti con edifici adiacenti e quote d'imposta dei piani minime di mt. 2,70;

- nelle operazioni di recupero siano mantenute le cortine e gli allineamenti esistenti;

L'Amministrazione Comunale potrà imporre modifiche per migliorie alla viabilità.

Qualora si intendesse recuperare la volumetria delle preesistenze a destinazione non abitativa, l'unica destinazione ammessa sarà quella residenziale; sui fabbricati non destinati all'abitazione gli unici interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria e la demolizione; nel caso di quest'ultima la possibile riedificazione avrà luogo solo con il rispetto delle distanze prescritte nella Scheda Tecnica relativa.

Nelle zone residenziali le aree limitrofe e di pertinenza agli edifici vanno sistemate a giardino, orto, lastricato, verde e non devono servire all'accumulo disordinato di materiali; le superfici cortilive devono essere sistemate con pavimentazioni drenanti per favorire l'assorbimento delle acque meteoriche nella misura minima del 5% della superficie territoriale.

Il trattamento delle acque meteoriche dovrà essere effettuato in conformità al regolamento regionale 20.02.2006 n. 1/R e s.m.i.

Nelle aree rimaste libere dalle costruzioni saranno autorizzate, su richiesta, secondo il disposto dell'art. 3 comma e.5) - e.6), del T.U. 380/2001 e secondo quanto previsto dall'art. 19 delle presenti N.T.A., strutture quali serre stabili, pergolati coperti, gazebo e simili, con l'esclusione di box in lamiera o prefabbricati ed altre strutture similari, fino al raggiungimento del rapporto di copertura ammesso nelle Schede Tecniche.

In queste zone è altresì consentita l'installazione, a carattere temporaneo e stagionale, di strutture leggere quali pergolati, gazebi, serre, ecc., che non costituiscano né volume, né superficie coperta stabile e neppure depositi di qualsiasi materiale ed attrezzature. Tale operazione sarà comunque soggetta a presentazione di richiesta di P.C., corredato da soluzioni grafiche e da un atto di impegno unilaterale con il quale il richiedente dichiara la natura della struttura e s'impegna a rimuoverla, a sue spese, a semplice richiesta del Comune. In particolare le serre non potranno avere altezza massima superiore a m. 2,00 per una lunghezza di non oltre m. 6,00.

Si potrà costruire a confine previo l'ottenimento dell'assenso scritto e la condivisione mediante firma congiunta del progetto da parte del terzo confinante, fatto salvo il rispetto delle norme previste dal D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Tale servitù dovrà essere ratificata attraverso atto pubblico registrato e trascritto.

Art. 29 Operatività nelle zone residenziali di nuovo impianto e completamento

Nelle zone suddette, individuate in Cartografia, gli interventi potranno essere realizzati:

- con P.C.;
- con obbligo di P.E.C. ai sensi dell'art.43 della Legge Reg. n. 56/77 e s.m.i.;

Gli ambiti degli interventi soggetti a S.U.E. sono delimitati in Cartografia; per ogni singolo intervento localizzato negli ambiti testé citati, nonché per interventi soggetti a P.C. di particolare complessità, dovrà essere stipulata con il Comune apposita convenzione, nella quale saranno precisate tutte le modalità di attuazione ai sensi dell'art. 45 della Legge Reg. 56/1977 e s.m.i.

Nelle aree sottoposte o soggette a S.U.E. di qualsiasi natura, sia d'iniziativa comunale, sia d'iniziativa privata e in quelle assoggettate a lottizzazione convenzionata con previsioni planovolumetriche, la distanza tra pareti finestrate esclusivamente per motivate esigenze planovolumetriche, di edifici contrapposti, o funzionalmente collegati ed elevati ad un piano fuori terra potrà essere inferiore a mt. 10,00 fino ad un minimo di mt. 6,00 così come consentito dall'art. 9, ultimo comma del D.M. 02.04.1968 n. 1444. La distanza tra fabbricati, misurata nelle rispettive proprietà, non potrà essere inferiore a mt. 3,00 dal confine di ciascuna.

Nelle zone residenziali suddette dovrà essere reperita una porzione di superficie territoriale destinata a superficie drenante per tutelare le peculiarità del contesto ambientale (tessitura suolo, presenza di aree limitrofe soggette a tutela, presenza di elementi sensibili, ecc.). Il dimensionamento minimo della superficie drenante sarà rapportato alla superficie territoriale nella percentuale del 5%. Il trattamento delle acque meteoriche dovrà essere effettuato in conformità al regolamento regionale del 20.02.2006 n. 1/R e s.m.i.

Nelle aree soggette a P.E.C. la cessione delle superfici necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria deve intendersi gratuita.

Gli impianti d'illuminazione delle aree residenziali di nuovo impianto e completamento in prossimità del S.I.C. dovranno prevedere:

- utilizzo di sorgenti luminose ad alta efficienza e con minore potenza unitaria (lampade al sodio ad alta pressione) e ridotte emissioni UV;
- adozione di ottiche cut-off o semi cut-off scelte in ragione della tipologia di area sottesa;
- accensioni condizionate a logica crepuscolare ed oraria cosicché anche nei periodi serali e/o notturni vengano illuminate solo le aree indispensabili ai fini della sicurezza, secondo criteri di riduzione e/o parzializzazione del livello di illuminamento;
- adozione di regolatori di flusso;
- sostituzione delle sorgenti tradizionali con sistemi passivi di illuminazione quali catarifrangenti, sistemi di orientamento radente a led, indicatori di prossimità, linee di luce radenti, etc. che risultano coerenti sia dal punto di vista del contenimento dei consumi che dal punto di vista della tendenza alla salvaguardia del cielo buio;
- limitare l'altezza delle fonti di luce in un'ottica di riduzione in altezza della fascia soggetta a inquinamento luminoso contestualmente ad una valutazione sulla base del risparmio energetico;
- evitare la dispersione del fascio luminoso con alberature di altezza adeguata (superiore all'impianto di illuminazione, ove possibile).

L'intervento di nuovo impianto residenziale corrispondente all'Area n. 11 dovrà essere soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato con tipologie, forme, materiali, colori concordati con l'Amministrazione Comunale al fine di favorire il corretto inserimento delle nuove costruzioni nel paesaggio ed a distanza di mt. 10 dal confine della Strada Provinciale; a tal fine è richiesta la realizzazione di idonee schermature vegetali sui lati prospettanti verso valle.

Art. 30 Operatività nelle zone a destinazione mista residenziale - commerciale - artigianale.

Il P.R.G.C. individua all'interno del Centro Abitato, zona Borgo, un'area a destinazione mista al cui interno è consentito edificare rendendo compatibili fra loro le funzioni di residenza, di commercio e artigianato, e facendo sì che la seconda attività non prevalga sulla prima.

In questa zona, ora assoggettata a S.U.E., possono essere inserite attività di tipo artigianale di servizio agli abitanti (quali idraulici, falegnami, restauratori, elettricisti, etc.) ed al servizio dell'agricoltura, purchè non incompatibili con la residenza in quanto inquinanti, molesti o generatori di eccessivo flusso di traffico.

Per la destinazione produttiva vengono riservati i piani terreni delle abitazioni, mentre gli altri piani sono da adibirsi a residenza. Le attività devono essere tali da non recare pregiudizio e danno alla funzione abitativa.

Per quanto concerne la dotazione di superficie drenante e il trattamento delle acque di prima pioggia, si rimanda a quanto previsto per le aree di nuovo impianto e completamento (art. 29 N.T.A.). Maggiori dettagli sono contenuti nella Scheda Tecnica n. 14.

Si potrà costruire a confine previo l'ottenimento dell'assenso scritto e la condivisione mediante firma congiunta del progetto da parte del terzo confinante, fatto salvo il rispetto delle norme previste dal D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Tale servitù dovrà essere ratificata attraverso atto pubblico registrato e trascritto.

TITOLO 7 - AREE PER ATTIVITÀ DI TIPO ECONOMICO

Art. 31 Aree economiche di nuovo impianto

Obiettivo fondamentale del P.R.G.C. è il consolidamento e lo sviluppo delle opportunità economiche esistenti e potenziali; a questo fine sono individuate in Cartografia aree apposite, secondo quanto previsto dall'art. 26 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i.

Sono ammesse in queste zone le seguenti costruzioni:

- insediamenti industriali;
- laboratori artigianali;
- depositi o magazzini di merce per commercio all'ingrosso;
- attività commerciali al dettaglio, in riferimento a quanto previsto dal D.L. 114/1998;
- uffici e servizi annessi alla produzione.

Gli interventi attuabili sono soggetti all'obbligo di Piani Esecutivi Convenzionati o di P.C. convenzionati ai sensi degli artt. 43, 44 e 45 della Legge Reg. n.56/77 e s.m.i. In cartografia sono indicati i comparti di attuazione.

Nelle aree soggette a P.E.C. o a P.C. convenzionato, in sede di realizzazione del S.U.E. la cessione delle superfici necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria deve intendersi gratuita e soggetta ai disposti dell'ultimo comma dell'art. 13.

In queste aree sono consentite nuove costruzioni con destinazione abitativa esclusivamente per la residenza del personale di custodia e del personale la cui presenza continuativa sia indispensabile all'assistenza dei cicli produttivi: la superficie abitabile netta deve essere inferiore a mq 120,00, nella misura di 1 unità per lotto.

Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto del Dlgs n. 152/2006 e s.m.i., "Norme in materia ambientale". L'installazione d'insediamenti industriali o artigianali di attività insalubri, inserite nel D.M. 5/09/1994 e s.m.i. per ragioni di pubblica sicurezza, incolumità ed igiene, dovranno essere preventivamente sottoposte alla valutazione dell'Organo competente, previa presentazione di documentazione relativa alle sostanze detenute ed utilizzate nelle attività: nonché alle modalità produttive al fine di poter verificare la compatibilità tra le nuove attività produttive e le vulnerabilità esistenti sul territorio.

Nel caso di nuove edificazioni, non rientranti nei P.E.C. e quindi autorizzabili con P.C., il Comune, qualora ne ravvisi la necessità, potrà richiedere la stipula di una apposita convenzione che, tenuto conto delle caratteristiche delle attività produttive da insediarsi, determini:

- la qualità delle sostanze detenute e utilizzate nelle attività;
- la tutela delle persone e del territorio circostante;
- fasce inedificabili a protezione schermante antinquinamento non inferiori a mt. 5,00 e la piantumazione di alberi ad alto fusto di essenze autoctone;
- caratteristiche e localizzazione degli impianti di smaltimento e allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;
- verifica e monitoraggio dei flussi di traffico dovuto all'aumento di carico veicolare.

Nel caso in cui l'insediamento sia di tipo commerciale il rilascio dei P.C. é subordinato ai disposti dei commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'art. 26 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i., Legge Reg. 28/99, Delib. C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 e s.m.i., Delib. G.R. 01.03.2000 n. 42-29532, Delib. G.R. 01.03.2000 n. 43-29533, Delib. C.C. 31.07.2000 n. 32.

Negli insediamenti produttivi le aree destinate ad attrezzature di servizio a carattere pubblico saranno almeno pari al 20% dell'area del lotto interessato e suddivise a metà tra zone a verde e parcheggi.

Nelle aree a specifica destinazione economica, il Parcheggio privato al servizio degli insediamenti produttivi deve rimanere accessibile al pubblico nell'orario di apertura dell'attività. (Norma generale da applicarsi a tutte le aree per attività di tipo economico).

La realizzazione del PEC 8B1 dovrà essere subordinata all'acquisizione del parere positivo di valutazione d'incidenza espresso dal Settore Pianificazione e gestione delle Aree Protette, sul progetto edilizio e relativo S.U.E.

Nelle aree economiche dovrà essere reperita una porzione di superficie territoriale destinata a superficie drenante: al fine di valutare puntualmente ogni singolo intervento e tutelare le peculiarità del contesto ambientale (tessitura suolo, presenza di aree limitrofe soggette a tutela, presenza di elementi sensibili, ecc.). Il dimensionamento minimo della superficie drenante sarà rapportato alla superficie territoriale nella misura del 5%.

Dovrà essere prevista lungo la Strada Statale n. 231 all'esterno del perimetro di centro abitato, in tutte le aree destinate ad impianti economici, una fascia verde di mt. 5,00 destinata alla piantumazione di alberi ad alto fusto di essenze autoctone con funzione schermante.

Per gli impianti di illuminazione a tutela del S.I.C. si rimanda a quanto previsto nell'art. 29 penultimo comma.

Art. 32 Aree economiche di riordino

Si intendono aree di riordino per attività esistenti quelle in atto o cessate nel limite massimo di 2 anni. Queste aree sono destinate al riordino edilizio ed urbanistico degli edifici di tipo artigianale, industriale e commerciale esistenti, ai sensi dei commi 3, 4 dell'art. 26 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i., compresi eventuali uffici annessi all'unità produttiva.

Gli interventi previsti sono: ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, nuovo impianto, ampliamento degli impianti esistenti fino al raggiungimento del rapporto di copertura ammesso, come indicato nell'apposita Scheda Tecnica.

Ove non fosse già esistente, é possibile la costruzione di un'unica unità abitativa, per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza, con una superficie abitabile netta non superiore a mq 120,00.

Per gli insediamenti di tipo commerciale, dovrà essere garantita la seguente dotazione minima di aree ad uso pubblico:

parcheggio pubblico: 50 mq ogni 100 mq della superficie lorda del pavimento;
verde pubblico: 50 mq ogni 100 mq della superficie lorda del pavimento;
quanto sopra vale per superficie di vendita inferiore ai 400 mq.; per superfici superiori vedasi l'art. 3 Legge Reg. 28/99 in attuazione del D.L. gs. 114/1998.

Per quanto concerne la dotazione di superficie drenante e il trattamento delle acque di prima pioggia si rimanda a quanto previsto per le aree economiche di nuovo impianto (art. 31 N.T.A.)

Si potrà costruire a confine previo l'ottenimento dell'assenso scritto e la condivisione mediante firma congiunta del progetto da parte del terzo confinante, fatto salvo il rispetto delle norme previste dal D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Tale servitù dovrà essere ratificata attraverso atto pubblico registrato e trascritto.

Per gli impianti di illuminazione a tutela del S.I.C. Si rimanda a quanto previsto nell'art. 29 penultimo comma.

Art. 33 Area industriale Italgelatine

L'area in oggetto è posizionata a cavallo della S.S. n. 231 e ne è proprietaria, in buona parte, la ditta Italgelatine S.p.a.

La zona a monte è occupata dai fabbricati della ditta; sono ammessi i seguenti interventi fino al raggiungimento del rapporto di copertura del 50%: (vedasi anche la Scheda Tecnica n. 10).

- costruzione, ampliamento, ristrutturazione di uffici aziendali e direzionali;
- costruzione, ristrutturazione, demolizione, ricostruzione ed ampliamento di edifici adibiti alla produzione;
- costruzione di un'unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza con una superficie abitabile massima di mq 120,00.

L'insediamento dovrà garantire il rispetto delle "Norme ambientali".

In rapporto alle prescrizioni contenute nella Scheda Tecnica n. 10, si precisa che la generalità degli edifici produttivi dovrà essere contenuta nell'altezza massima di mt. 10,00, all'interno della quale saranno consentiti al massimo n. 2 piani f.t. Tuttavia, qualora emergessero esigenze tecniche legate al ciclo produttivo tali da ritenere necessaria la realizzazione di volumi edilizi di altezza maggiore, sarà ammessa l'elevazione dei medesimi fino al limite massimo di mt. 35,00. Il P.C. relativo a siffatti edifici, non considerabili semplici volumi tecnici, sarà soggetto a convenzione da stipulare con atto pubblico. A corredo della richiesta dovranno essere prodotte relazioni tecniche attendibili e documentate, redatte da tecnici qualificati, attestanti le imprescindibili esigenze del ciclo produttivo che obbligano l'azienda alla realizzazione della necessaria struttura.

Per i fabbricati in questione eccedenti l'altezza di mt. 10,00, fino al limite massimo di mt. 35,00, dovrà essere fissata in convenzione la destinazione e tutte le prescrizioni specifiche ritenute necessarie al fine di ridurre l'impatto ambientale e di curare l'inserimento dei medesimi nel complesso edilizio aziendale. Eventuali orizzontamenti eccedenti i due piani f.t. presenti all'interno dell'edificio realizzato saranno conteggiati nella loro estensione ai fini del raggiungimento del rapporto massimo di copertura dell'area industriale Italgelatine, che resta fissato, come già in precedenza, nel limite massimo del 50%.

La convenzione dovrà inoltre determinare le superfici per servizi pubblici o di uso pubblico conseguenti e fissare tempi e termini per l'esecuzione sia delle opere oggetto di richiesta, sia di eventuali lavori relativi ad aree per uso pubblico, da vincolare successivamente come tali in atto apposito. A garanzia dell'eventuale cessione di aree a standards urbanistici e del rispetto dei termini e dei tempi fissati in convenzione, dovrà essere prestata dalla ditta richiedente una fidejussione di importo commisurato alle superfici interessate o alla volumetria oggetto di richiesta.

Si potrà costruire a confine previo l'ottenimento dell'assenso scritto e la condivisione mediante firma congiunta del progetto da parte del terzo confinante, fatto salvo il rispetto delle norme previste dal D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Tale servitù dovrà essere ratificata attraverso atto pubblico registrato e trascritto.

La parte a valle della Statale è destinata alla costruzione dell'impianto di depurazione, dei relativi fabbricati accessori a carattere provvisorio e delle infrastrutture per il trattamento dei residui di lavorazione; non sono perciò ammessi edifici a qualunque scopo destinati. Il rapporto di copertura massimo ammesso é del 50%.

Per quanto concerne la dotazione di superficie drenante e il trattamento delle acque di prima pioggia si rimanda a quanto previsto per le aree economiche di nuovo impianto (art. 31 N.T.A.).

Per tutto quanto sopra specificato si applicano i disposti degli artt.: n. 21, comma 2; n. 26, comma 1 lettere b) e c); n. 26, comma 3 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Art. 34 Aree destinate ad attività estrattive

Nel Comune di S. Vittoria d'Alba non sono consentite le attività estrattive.

Art. 35 Disciplina del commercio

Il Comune di Santa Vittoria d'Alba, ai sensi dell'art. 11 della D.C.R. n. 563/13414 del

29.10.1999 e s.m.i. ("Indirizzi e Criteri Regionali") è classificato **COMUNE TURISTICO** di una rete distributiva secondaria appartenente all'area di programmazione commerciale di Bra.

Infatti ai sensi della D.G.R. n.2/27125 del 23.04.1999 il Comune di Santa Vittoria d'Alba è stato riconosciuto "località ad economia turistica".

Le zone d'insediamento commerciale riconosciute ai sensi dell'art. 12 degli Indirizzi e Criteri Regionali dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione sono rappresentate nella Tavola n. 5, elaborata sul supporto cartaceo del P.R.G.C. vigente in scala 1: 2.000.

Le zone di insediamento delle attività commerciali del comune di Santa Vittoria d'Alba sono le seguenti:

ADDENSAMENTI

ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE A.1

È stato riconosciuto nell'area centrale del centro abitato di Santa Vittoria d'Alba e coincide con la perimetrazione dell'insediamento urbano avente carattere storico-artistico, così come definito dall'articolo 24 della L.R. 05.12.1977 n.56 e successive modifiche ed integrazioni.

ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO FORTE A.3

È stato individuato nella Frazione Cinzano, lungo la S.S. 231, dalla Crociera Burdina sino al Ristorante Muscatel.

Si considera estensione dell'addensamento A.3 il suo intorno di mt. lineari 50 per ognuno dei quattro lati.

Verifiche di impatto sulla viabilità.

Ai sensi dell'art. 26 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i., negli addensamenti A.1 e A.3, in sede di istanza di insediamenti commerciali in cui siano previste strutture di vendita aventi superficie oltre i 1.800,00 mq, dovranno essere prodotti studi relativi alle verifiche d'impatto sulla viabilità, redatti conformemente alla normativa regionale e comunale vigente, che attestino la compatibilità dell'intervento previsto.

LOCALIZZAZIONI

L.2. LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANO-PERIFERICA NON ADDENSATA - "Piana Guriot"

Quest'area è ubicata in una porzione della zona denominata "Località Piana Guriot".

Si trova lungo la Strada Statale n.231 Alba/Asti e si estende complessivamente per una superficie territoriale reale di circa 83.300 mq.

L'area è individuata dal P.R.G.C. vigente come Piano Esecutivo Convenzionato n. 8A avente destinazione urbanistica "Area Economica di Nuovo Impianto".

L.2. LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANO-PERIFERICA NON

ADDENSATA - "Bealera del Molino"

Quest'area si trova sulla S.S. n. 231 Alba-Asti e si estende per una superficie complessiva di 20.300 mq circa. L'area è classificata dal P.R.G.C. vigente in "Area Economica di Riordino".

Ai sensi dei disposti del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., della L.R. 12.11.1999, n. 28 come modificata dalla L.R. 30.12.2003 n. 37 ("**Legge Regionale**") e degli Indirizzi e Criteri Regionali, le istanze di rilascio dei permessi di costruire relativi a destinazione d'uso commerciali al dettaglio in sede fissa dovranno essere valutate anche nella rispondenza ai criteri per gli insediamenti delle attività commerciali quali definiti dagli Indirizzi e Criteri Regionali e dai criteri comunali approvati ai sensi dell'articolo 8, comma 3 del D. Lgs. n. 114/1998 e s.m.i. e dell'articolo 4, comma 1 della Legge Regionale ("**Criteri Comunali**").

In particolare il progetto di un insediamento a destinazione d'uso commerciale dovrà contenere le seguenti verifiche:

- il fabbisogno dei parcheggi.

Per tale verifica si fa espresso richiamo dei contenuti dell'art. 21 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. e dell'art. 25 degli Indirizzi e Criteri Regionali.

Per il conteggio dei parcheggi privati ai sensi della L. 24.03.1989, n. 122 si stabilisce pari a mt. 3,30 l'altezza convenzionale per piano di superficie utile da adottare per il conteggio del volume.

- la compatibilità ambientale.

In sede di formazione dello strumento urbanistico esecutivo relativo all'area ricompreso nella perimetrazione della L.2, sarà fatto obbligo di presentare la relazione di compatibilità ambientale redatta ai sensi dell'art.20 della L.R. 40/98 e s.m.i..

- la salvaguardia dei beni culturali.

Gli interventi con destinazione d'uso commerciale nell'addensamento A.1 dovranno avvenire nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i. secondo le finalità indicate all'articolo 6, D.Lgs. 114/98 e s.m.i..

- verifiche di impatto sulla viabilità.

In sede di istanza di insediamenti commerciali in cui siano previste strutture di vendita aventi superficie oltre i 900 mq., dovranno essere prodotti studi relativi alle verifiche di impatto sulla viabilità, redatti conformemente alla normativa regionale e comunale vigente, che attestino la compatibilità dell'intervento previsto.

Per quanto non contenuto nel presente articolo e nei Criteri Comunali si fa riferimento alle leggi statali, regionali ed ai regolamenti comunali in vigore ed in particolare al D. Lgs. 31.03.1998 n. 114 e s.m.i., alla Legge Regionale ed agli Indirizzi e Criteri Regionali.

TITOLO 8 - AREE DI TIPO AGRICOLO

Art. 36 **Caratteristiche edificatorie nelle aree di tipo agricolo**

Nelle Aree Agricole sono ammessi interventi di **nuovo impianto** con le seguenti destinazioni:

- residenza dei nuclei familiari o di persone singole addette alla coltivazione del fondo;
- costruzione di infrastrutture, strutture, attrezzature per la produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- edifici destinati al commercio di prodotti ed attrezzature per l'agricoltura.

Per i **fabbricati esistenti**, qualunque ne sia la destinazione attuale, sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione di tutti gli edifici esistenti sul fondo;

- ampliamento delle residenze agricole anche tramite il recupero dei rustici preesistenti, nel rispetto degli indici di densità fondiaria previsti:

- a) terreni a colture protette in serre fisse: 0,06 mc/mq;
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,05 mc/mq;
- c) terreni a colture legnose specializzate: 0,03 mc/mq;
- d) terreni a seminativo ed a prato: 0,02 mc/mq;
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: 0,01 mc/mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvopastorali: 0,001 mc/mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda.

- ampliamento massimo del 20% della volumetria residenziale per ogni edificio abitativo, con un minimo di mq 25 una tantum sempre consentito.

Nelle Aree Agricole non sono consentiti nuovi insediamenti diversi da quelli agricoli o per la trasformazione dei prodotti agricoli, tranne nel caso del commercio di prodotti ed attrezzature per l'agricoltura.

È permessa quindi la costruzione di infrastrutture su terreni agricoli, subordinata alla presentazione di un Prospetto conoscitivo dell'azienda e dell'attività considerata, valutata singolarmente in base alle specifiche esigenze, in riferimento al punto g) del comma 2 dell'art.25 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i..

La costruzione di nuovi allevamenti, stalle e concimaie è possibile, purché con interposto un filtro verde di alberi ad alto fusto, con la prescrizione delle seguenti

distanze:

- dal perimetro del Centro Abitato:
 - suini 500 distanza valida sull'intero territorio comunale;
 - bovini, ovini ed altri 200 metri;
 - Canile (da n. 5 capi) 100 metri;
- da edifici ad uso residenziale 30 metri bovini e ovini;
- dalla casa del conduttore 20 metri bovini e ovini;

In aree di tipo agricolo e nei nuclei frazionali rurali per le ristrutturazioni, gli ampliamenti e i cambi di destinazioni relativi a situazioni esistenti, nonché per l'edificazione di nuove residenze rurali, le distanze da osservare in riferimento ad allevamenti, esclusi i suini, stalle e concimaie sono le seguenti:

- dalla casa del conduttore 20 metri;
- da edifici ad uso residenziale 30 metri;

Nei soli casi di cui sopra, fermo restando l'obbligatorietà del parere favorevole dell'Autorità Sanitaria, la prescrizione relativa alle distanze tra stalle, allevamenti, concimaie e residenze è da considerarsi reciproca ed assolutamente inderogabile.

Nel computo dei volumi è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui ed in Comuni diversi, purché in un raggio di Km 10,00 dalla sede della azienda. Il volume edificabile è computato per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed al lordo degli edifici esistenti.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono "non edificandi" e devono essere evidenziate su mappe catastali e i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali non sono ulteriormente utilizzabili.

La costruzione di nuove residenze rurali e gli ampliamenti delle residenze rurali esistenti, attuate anche mediante il recupero dei rustici, potranno sommare (fra esistente ed ampliamento) non più di mc 1500 per azienda. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

Il rilascio del P.C. per la costruzione di nuove residenze rurali, e per l'ampliamento, anche mediante il recupero di rustici e la costruzione di infrastrutture, è subordinato alla presentazione all'Autorità comunale competente di:

- **Piano Aziendale** con evidenziate colture in atto, rete di infrastrutture esistente, vincoli per la difesa del suolo e la regimazione delle acque, tipologia costruttiva per i nuovi fabbricati o il recupero degli esistenti;

- **Atto d'impegno** trascritto e registrato a spese dell'avente diritto che prevede:

- mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- classi di colture in atto ed in progetto documentate a norma del comma 18 dell'art.25 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i.;
- vincolo di trasferimento di cubatura di cui al comma 17 dell'art. 25 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i.;
- sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti, oltre a quelle dell'art. 69 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i..

I P.C. per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- agli imprenditori agricoli, ai sensi delle Leggi 9.05.1975 n. 153, e 10.05.1976 n. 352 e delle Leggi Regionali 12.05.1975 n.27 e 23.08.1982 n.18 e dei D.Lgs. n. 99/2004 e n. 101/2005;
- ai proprietari dei fondi ed a chi ne abbia titolo, per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli, di cui al punto precedente, e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo;
- agli imprenditori agricoli non a titolo principale, part-time ai sensi del penultimo ed ultimo comma dell'art.2 della L.R. 12.10.1978 n. 63 e s.m.i., aventi residenza e domicilio nella sede dell'azienda interessata, che abbiano la disponibilità del terreno necessario per almeno 104 giornate lavorative, calcolate secondo lo schema regionale e che coltivino in proprio senza salariati e con il solo aiuto dei familiari.

Soggetti differenti dalla precedente classificazione

Coloro che non rientrano nella precedente classificazione, possono eseguire i seguenti interventi:

- riutilizzo con mutamento di destinazione d'uso a titolo oneroso degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole;
- realizzazione "una tantum" di piccoli locali per ricovero attrezzature agricole (intervento a carattere oneroso) purché di dimensioni massime di mq 25 di superficie netta interna per un'altezza massima di m 2,50 e con caratteristiche costruttive tipiche del luogo. È permessa la realizzazione, con le limitazioni dell'art. 43 delle N.T.A., di un edificio per ogni fondo non inferiore a mq 5.000 di superficie territoriale di cui mq. 3.000 da reperire in un unico lotto ove si intende realizzare la struttura e la rimanente parte di superficie potrà essere reperita anche in comuni contermini nel rispetto delle caratteristiche tipologiche. Tale realizzazione è subordinata dalla presentazione di atto d'impegno del manufatto e dei terreni alla destinazione d'uso compatibile con le necessità agricole, registrato e trascritto. Tale realizzazione è vietata negli ambiti di classe e sottoclasse III (vedasi normativa regionale Circolare 7LAP)

Il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati agricoli è disciplinato dai commi 10/11 dell'art. 25 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i.

Tutti gli edifici rurali, sia nel caso di nuova costruzione, sia nelle ristrutturazioni, devono rispettare le caratteristiche tipiche della tradizione locale, in particolare:

- copertura in coppi, tegole, comunque in cotto di colore rosso;

- tetti a falde con passafuori in legno;
- finiture in intonaco alla piemontese al naturale o tinteggiato con colori chiari con esclusione di ogni altro materiale e rivestimento di qualsiasi genere.

Sarà ammesso l'uso di laterizi a vista (esclusivamente mattoni vecchi a mano) nel caso di completamento di edifici esistenti o ristrutturazioni, ove già presente;

- balconi in calcestruzzo o pietra con ringhiera in ferro tradizionale;
- serramenti in legno con persiane;
- particolari il più possibile simili a quelli tradizionali, con l'esclusione di materiali quali fibrocemento, alluminio, acciaio inossidabile, materie plastiche, cristalli.

Saranno fatte eccezioni nell'uso dei materiali suddetti solamente nel caso di costruzioni di infrastrutture, o di edifici a carattere produttivo, per i quali dovrà essere prodotta adeguata documentazione tecnica.

Le superfici cortilive devono essere sistemate con pavimentazioni drenanti per favorire l'assorbimento delle acque meteoriche nella misura minima del 5% della superficie territoriale.

Le caratteristiche edificatorie consentite e maggiori dettagli vengono riportati sulla Scheda Tecnica n. 12.

Per quanto attiene l'attività agricola vera e propria, nel territorio compreso nelle classi di rischio III ad elevata pericolosità geomorfologia, si distinguono le operazioni ordinarie da quelle di carattere innovativo o straordinario. Gli interventi in questione, per i quali valgono i disposti delle L.R. n. 45/89 e s.m.i., devono prevedere un'appropriata perizia redatta da geologo professionista, che attesti la stabilità dei versanti e la corretta regimazione delle acque. A fine lavori dovrà essere prodotto certificato di regolare esecuzione.

L'installazione di impianti per l'uso di energie rinnovabili per la produzione di acqua calda e di energia elettrica sono disciplinate dall'art. 44 delle presenti N.T.A.

Per gli impianti di illuminazione a tutela del S.I.C. Si rimanda a quanto previsto nell'art. 29 penultimo comma.

Art. 37 Edifici a destinazione diversa da quella agricola

Gli edifici abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole possono, previo accertamento di tale condizione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura, trasformare la loro destinazione d'uso:

- in residenza civile;
- in ristoranti tipici con locali aperti al pubblico aventi al massimo una superficie utile di mq 200;
- per attività agrituristiche;
- per attività socio-culturali o sportivo-ricreative compatibili con la vocazione agricola della zona.

Le attività agrituristiche sono disciplinate dalla Legge 5.12.1985 n. 730 e L.R. n. 38/1995, che impone al conduttore agricolo di dare stagionalmente ospitalità, di offrire pasti e bevande costituite da prodotti propri ed organizzare all'interno dell'azienda attività culturali sportive o ricreative.

Gli interventi previsti sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, trasformazione di rustici e fienili esistenti, nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche, strutturali ed edificatorie.

Nella ristrutturazione edilizia, escluse le demolizioni e le riedificazioni, potranno essere recuperati gli edifici esistenti, compresi i fabbricati già destinati ad uso agricolo, con esclusione delle superfetazioni, purché l'edificio in questione possieda un'unitarietà edilizia sufficientemente individuabile.

Per quanto concerne la dotazione di superficie drenante si rimanda a quanto previsto per le aree di tipo agricolo (art. 36 N.T.A.).

Art. 38 Nuclei Frazionali Rurali

Al fine di favorire il raggruppamento delle residenze agricole e disincentivare l'occupazione delle aree coltivate viene prevista la concentrazione della cubatura nei Nuclei Frazionali Rurali.

All'interno della perimetrazione sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione di tutti gli edifici esistenti;
- costruzioni di residenze rurali legate alla conduzione del fondo agricolo strettamente necessarie al nucleo familiare;
- ampliamento delle residenze anche tramite il recupero dei rustici esistenti nel rispetto degli indici di edificazione fondiaria previsti per le aree agricole dall'art. 25 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i.;
- costruzioni di infrastrutture quali stalle, serre, silos, magazzini di deposito per attrezzature e derrate agricole necessarie alla normale conduzione del fondo e per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- ampliamento massimo consentito per edifici esistenti, anche se non agricoli, del 20% della volumetria, con un minimo ammesso di mq. 25,00 una tantum;
- realizzazione di locali per artigianato di servizio legato all'attività agricola, come riparazione meccanica, installazione d'impianti, edilizia minore, laboratori di analisi chimica ed analoghi da effettuarsi tramite il cambio di destinazione d'uso di edifici agricoli, con possibilità di demolizione e sostituzione degli stessi;
- cambiamento di destinazione d'uso previsto dai commi 10/11 dell'art. 25 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i.;
- riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, per la realizzazione di:

- residenze;
- ristoranti tipici;
- attività agrituristiche.

Nel caso di nuova costruzione la dimensione dell'abitazione deve essere giustificata dal numero dei conduttori e dalle caratteristiche dell'azienda; inoltre si devono considerare e realizzare, in modo adeguato, le opere di urbanizzazione.

Non è ammessa la costruzione di fabbricati per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività dell'azienda.

Tutti gli edifici rurali, sia nel caso di nuova costruzione, sia nelle ristrutturazioni, devono rispettare le caratteristiche tipo della tradizione locale così come definiti dal precedente art. 36 comma 14.

Si potrà costruire a confine previo l'ottenimento dell'assenso scritto e la condivisione mediante firma congiunta del progetto da parte del terzo confinante, fatto salvo il rispetto delle norme previste dal D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Tale servitù dovrà essere ratificata attraverso atto pubblico registrato e trascritto.

Il rilascio del P.C. è subordinato al mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile per attività agricola: tale condizione deve essere espressa tramite un atto d'impegno trascritto e registrato a spese del richiedente.

Maggiori dettagli sono contenuti nella Scheda Tecnica n. 13.

Per quanto concerne la dotazione di superficie drenante si rimanda a quanto previsto per le aree di tipo agricolo (art. 36 N.T.A.).

Per gli impianti di illuminazione a tutela del S.I.C. Si rimanda a quanto previsto nell'art. 29 penultimo comma.

TITOLO 9 - FASCE E ZONE DI RISPETTO

Art. 39 Fasce di rispetto da strade

Secondo il disposto dell'art. 27 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i., sono previste, ai sensi del Codice della Strada e relativo regolamento (D.L. 285/92; D.L. 360/93; D.P.R. 495/92; D.P.R. 147/93) fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali al di fuori del Centro abitato, in cui non sono concessi interventi di nuova edificazione; sono unicamente ammesse destinazioni a:

- percorsi stradali e ciclabili;
- piantumazione e sistemazione a verde.

Per le distanze a protezione delle strade occorre fare riferimento alle prescrizioni delle citate norme di legge e non a semplici riferimenti cartografici.

Per le aree agricole si richiamano anche i vigenti disposti del D.M. 1404/1968.

In queste fasce, ad esclusivo titolo precario, potrà essere concessa la costruzione di stazioni per la distribuzione del carburante ai sensi della L.R. 14/2004 e s.m.i..

Potranno altresì essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto di energia, nonché attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

Per gli edifici rurali, ad uso residenziale, presenti all'interno delle fasce di rispetto stradale sono consentiti aumenti di volumetria per sistemazioni igieniche o tecniche in misura non superiore al 20% con l'obbligo di predisporre l'ampliamento sul lato opposto della infrastruttura viaria da salvaguardare.

Nelle singole Schede Tecniche allegate sono indicate le fasce di rispetto all'interno dei Centri abitati e nelle zone destinate ad attività produttive. In tutto il territorio comunale, escludendo la Aree di Centro Storico Villa e Borgo, Centro Abitato e quelle soggette a Strumento Esecutivo dove i valori possono essere soggetti a qualche variazione, il posizionamento delle recinzioni dovrà essere conforme a quanto prescritto dal D.P.R. 495/1992, modificato dal D.P.R. n. 147 del 26.04.1993.

Fuori dal centro abitato, le fasce di rispetto a protezione delle Strade Provinciali misurano mt. 30 dal confine stradale in via transitoria fino all'approvazione del Consiglio provinciale del Piano del Traffico Veicolare extraurbano .

Le fasce di rispetto devono essere calcolate dal confine stradale (art. 3 Codice della Strada) e non dal ciglio bitumato.

Per quanto concerne le strade vicinali di tipo F, fuori dal centro abitato, in zone previste come edificabili dal P.R.G.C., ai fini della costruzione o ricostruzione di muri di cinta, gli stessi dovranno distare dal confine stradale 1,50 m.

Art. 40 Fascia di rispetto del cimitero, dei fiumi, torrenti e canali

Viene individuata in Cartografia l'area di rispetto cimiteriale in cui non è consentito alcun tipo di edificazione, né l'ampliamento delle costruzioni esistenti.

In essa sono tuttavia consentite le realizzazioni di parcheggi, di parchi pubblici ed attrezzati o di colture arboree industriali. Possono esservi ubicate infrastrutture ed impianti per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, e le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

Per la fascia di rispetto da fiumi, torrenti, laghi e canali, di inedificabilità assoluta si rimanda all'art. 29 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., le distanze di fabbricati e manufatti da tutti i corsi d'acqua e canali iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, nonché quelli appartenenti al demanio, ancorché non normati nella relazione geologica, sono stabilite dall'art. 96, lettera f) del T.U. approvato con Regio Decreto del 25.07.1904 n. 523 e dagli artt. dal 132 al 136 del Regio Decreto del 08.05.1904 n. 368 e Regio Decreto n. 1775/1933.

Indipendentemente dalle risultanze cartografiche è da intendersi prevista una fascia inedificabile, con profondità di mt. 25,00, a tutela del tratto di corso d'acqua posto a confine con il Comune di Bra che allo stato di fatto risulta individuato quale canale irriguo di valore ambientale documentario dal Piano Paesistico della Tenuta ex Reale e del Centro Storico di Pollenzo, adottato con D.G.R. n. 8-7981 del 16.12.2002.

Le distanze da osservare dal Fiume Tanaro sono quelle prescritte dal P.A.I., dal P.S.F.F. e dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. per quanto concerne gli aspetti ambientali (vedasi anche art. 26 N.T.A.).

In deroga al comma precedente è ammessa la possibilità di realizzare impianti per la produzione di energia elettrica all'interno delle fasce A e B del P.A.I. mediante lo sfruttamento della derivazione di canali a scopo irriguo denominati "Tàne Cit". Il progetto delle opere da realizzare, esclusivamente di interesse pubblico prevalente, dovrà essere corredato di adeguata relazione geologico tecnica e di relazione idraulica, secondo il disposto dell'art. 38 delle N.T.A. del P.S.F.F. La relazione dovrà contenere anche i dettagli operativi della struttura realizzata, evidenziando la durata della presenza e la consistenza del personale addetto.

Art. 41 Fascia di rispetto per infrastrutture ferroviarie

Il P.R.G.C. individua una fascia di rispetto della ferrovia di metri 30,00 misurati dall'asse più esterno del binario, secondo il disposto del comma 4 dell'art. 27 della Legge Reg. n.56/77 e s. m. i.

Eventuali deroghe possono essere concesse solamente se preventivamente

autorizzate dall'Ente competente.

Gli edifici già esistenti in questa fascia non possono essere ampliati; sono ammessi i seguenti interventi:

- restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria;
- agli edifici rurali a carattere residenziale sono concessi aumenti di volumetria pari al 20% della preesistente nei casi e con le modalità previste dal comma 12 dell'art. 27 della Legge Reg. n. 56/77 e s.m.i..

Possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto di energia, ed attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

Art. 42 Aree di tutela Archeologica ed Ambientale

Sono ulteriormente individuate, ai sensi dell'art. 24 della Legge Reg. 56/77 e s.m.i., alcune zone con il vincolo di tutela Archeologica ed Ambientale all'interno della linea di rispetto della zona Archeologica. Le relative aree circostanti sono soggette a parere preventivo della Soprintendenza Archeologica per ciò che riguarda i P.C. e/o Svincoli idrogeologici per movimenti di terra ed edificazioni.

Le aree rientranti in questa zona di rispetto sono quelle limitrofe a:

- il Turriglio;
- Bric S. Cristoforo.

L'area circostante la costruzione del Turriglio, appositamente individuata in Cartografia, è sottoposta a vincolo di inedificabilità.

Per quanto riguarda il rimanente territorio comunale, in particolare per le aree di nuovo sviluppo residenziale ed economico così denominate: PEC 6F - PEC 7 - PEC 1C - PEC 8B1 - PEC 8B2 - PEC 8C - AREA 11 - AREA 15A - AREA 15B, il rilascio del P.C. è subordinato al parere preventivo della Soprintendenza dei Beni Archeologici e al controllo della medesima durante l'attività di scavo, nel caso di progetti che modificano in modo consistente il sottosuolo in contesti non ancora manomessi (esempio: realizzazione di piani interrati, sistemi di fondazione particolarmente impattanti, ecc.).

Sulla Cartografia (Tav. n. 4 scala 1: 1.000) vengono anche individuati gli edifici che presentano particolare valore storico-artistico e ambientale soggetti a vincolo paesaggistico ex art. 142 D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. e di tutela ex art. 19 L.R. n. 4/2009 e dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e che sono sottoposti ad interventi, da effettuare con P.C., di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Ogni intervento, finalizzato ad assicurare un rigoroso restauro statico e architettonico e l'adattamento interno degli edifici per il recupero igienico e funzionale, deve attuarsi nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, senza alcuna modifica né volumetrica né di copertura.

Art. 43 Ambiti soggetti a Vincolo Idrogeologico ed Aree soggette a Vincoli di inedificabilità totale o condizionata - Classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica - Aree Boscate Permanenti - Area SIC

Al fine di perseguire la più attenta e rigorosa tutela dell'ambiente collinare naturale e dell'architettura tradizionale tuttora esistenti sul territorio comunale, le nuove costruzioni, le ristrutturazioni, le infrastrutture e i manufatti che presentino aspetti o dimensioni rilevanti, caratteristiche proprie o collocazione tali da creare contrasti col sito interessato o consistente impatto visivo, saranno autorizzati solo se corredati da uno studio apposito, accompagnato da opportuna documentazione grafica e fotografica, che attesti la compatibilità dell'oggetto della richiesta con il paesaggio e l'ambiente naturale. Per un favorevole esito dell'istanza, dovranno comunque essere evitate le localizzazioni nei siti panoramici, nelle aree viticole pregiate e sulle sommità dei rilievi collinari.

Il Piano Territoriale Regionale dispone i vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267 ed ai sensi dell'art. 5 del R.D. 13.02.1933 n. 215 specificando la relativa disciplina d'intervento e di uso del suolo.

Gli interventi ricadenti nelle aree soggette a vincolo idrogeologico sono disciplinate dalla L.R. 9.08.1989 n. 45.

Le limitazioni d'uso e di intervento e le prescrizioni operative previste nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (Tavola n. 6 scala 1: 5.000), nella Carta Geomorfologica e dei Dissesti (Tav. n. 3 scala 1: 10.000) nelle Norme Tecniche contenute nella Relazione Geologica, sono da intendersi richiamate ed in ogni caso prevalenti e vincolanti rispetto alle restanti previsioni cartografiche e Normative di Piano.

Sono indicati in cartografia le aree boscate attualmente esistenti. Tali superfici saranno da rimodulare a seguito delle indicazioni del Piano Paesaggistico adottato con D.G.R. n. 53-11975 del 04.08.2009. Il Comune attuerà incentivi per interventi di rimboschimento e riqualificazione delle specie arboree curando la trasformazione da ceduo dequalificato a bosco di specie autoctone quali roverella e specie similari nell'ambito dell'area denominata "Bosco di Fontana Lupa". Su detta area, di circa 30 ha, verrà sviluppato un progetto, redatto a cura di tecnico qualificato, nel quale saranno indicate le linee di intervento per la riqualificazione della suddetta area boschiva, secondo quanto verrà stabilito nel Tavolo Tecnico istituito dalla Regione Piemonte.

Per quanto riguarda l'area S.I.C. "Colonie di chiotteri di S: Vittoria e Monticello d'Alba", individuata in cartografia, è sottoposta a vincolo di inedificabilità. All'esterno di tale area viene predisposta una fascia di 150 - 200 m di tutela in cui per gli edifici rurali esistenti e ad uso residenziale sono consentiti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;

- restauro e risanamento;
- ristrutturazione e aumenti di volumetria per sistemazioni igieniche o tecniche in misura non superiore al 20%.

Per gli edifici di tipo agricolo, artigianale, industriale e commerciale esistenti, sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione senza aumento di superficie o cubatura.

Inoltre tutti gli interventi sia sugli edifici rurali, residenziali ed economico produttivi sia sulle aree di pertinenza, sono soggetti a uno studio finalizzato ad un contenimento delle emissioni luminose ed alla valutazione d'incidenza.

Per gli impianti di illuminazione a tutela del S.I.C. Si rimanda a quanto previsto nell'art. 29 penultimo comma.

Art. 44 Installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici

Per l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici si rimanda a quanto disposto nelle normative statali e regionali che trattano il risparmio energetico e la produzione di energia ricavata da fonti rinnovabili, e precisamente:

- L. n. 10 del 09.01.1991 e s.m.i.;
- D.Lgs. n. 192 del 19.08.2005 e s.m.i.;
- D.Lgs. n. 311 del 29.12.2006 e s.m.i.;
- D.Lgs. n. 115 del 30.05.2008;
- D.Lgs. n. 133 del 28.12.2008;
- D.P.R. n. 59 del 02.04.2009;
- L.R. n. 13 del 28.05.2007 e s.m.i.;
- D.G.R. n. 43-11965 disposizioni attuative in materia di certificazioni energetiche;
- D.G.R. n. 45-11967 disposizioni attuative in materia di impianti solari termici;
- D.G.R. n. 46-11968 disposizioni attuative in materia di rendimento energetico nell'edilizia.

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. 13/07 e s.m.i., per gli edifici di nuova costruzione o in occasione degli interventi di cui all'art. 2, comma 2, lettere b), d) ed e) di suddetta legge regionale, il 60% del fabbisogno annuale di energia primaria richiesto per la produzione di acqua calda sanitaria dell'edificio deve essere soddisfatto attraverso l'installazione di impianti solari termici integrati o parzialmente integrati nella struttura edilizia, fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla normativa.

I serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici dovranno essere posizionati all'interno dei fabbricati. In nessun caso è consentita l'installazione sul tetto, dei fabbricati residenziali.

Ai sensi della normativa statale e regionale succitata, e in particolare ai sensi dell'art. 2, comma 1 e dell'art. 18, comma 5, della L.R. 13/07 e s.m.i., per gli edifici di nuova costruzione e per gli edifici esistenti, oggetto di ristrutturazione edilizia, di

superficie utile superiore a 1.000 mq., è obbligatoria l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. Il Comune in sede di adeguamento del R.E. mediante specifico regolamento energetico definirà le caratteristiche degli impianti in merito alla fattibilità tecnica ed all'inserimento architettonico.

L'installazione degli impianti fotovoltaici è subordinata ai disposti del D.Lgs. 29 dicembre 2003, n. 387 e s.m.i., D.Lgs. n. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., L. 23 luglio 2009 n. 99, L. 22 maggio 2010 n. 73, L.R. 14 dicembre 98 n. 40 e s.m.i..

Per il Centro Storico è consentita l'installazione di pannelli solari integrati nella copertura dei fabbricati in parti possibilmente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la loro presenza alteri le prospettive visibili da coni ottici significativi, vie, spazi pubblici o di pubblico uso. Ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "codice dei beni culturali e del paesaggio", la pratica dovrà essere valutata dalla Commissione locale per il paesaggio. L'installazione dei pannelli fotovoltaici e solari termici non è consentita sugli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i., se non su espresso parere da assumersi presso la Soprintendenza ai Beni Architettonici.

Art. 45 Antenne e Ripetitori radiotelevisivi e per telefonia

Per quanto riguarda l'installazione di antenne radiotelevisive e per telefonia, si dovrà fare riferimento allo specifico Piano Comunale dei siti e del regolamento comunale ai sensi della Legge Regionale n° 19 del 03-08-2004 articolo 7, e direttiva tecnica approvata con D.G.R. n. 16-757 del 05.11.2005.

Art. 46 Classificazione acustica

Il Comune è dotato di Piano di Classificazione Acustica redatto ai sensi della L.R. 52/2000 e della D.G.R. 06.08.2001 n. 85-3802 e del Regolamento Acustico redatto ai sensi dell'art. 5 della L.R. 52/2000, al quale si dovrà fare riferimento per ogni intervento.

TITOLO 10 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 47 Norme transitorie

Conservano validità ed efficacia fino alla scadenza stabilita convenzioni e/o Norme d'Attuazione e caratteristiche sia planovolumetriche sia edilizie degli strumenti urbanistici esecutivi vigenti.

Art. 48 Deroghe

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della Legge 06.08.1967 n. 765 eventuali deroghe alle presenti Norme Tecniche d'Attuazione potranno essere concesse soltanto per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, per motivate esigenze di interesse generale e previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357.

Art. 49 Recepimento modifiche legislative

S'intendono già recepite fin d'ora nelle presenti Norme Tecniche d'Attuazione tutte le possibili variazioni future a livello di norme introdotte da Leggi urbanistiche nazionali o regionali, senza che tale adeguamento costituisca variante di Piano.

SCHEDA TECNICHE

SANTA VITTORIA D'ALBA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE N. 3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

-

SCHEDE TECNICHE

ZONA	SANTA VITTORIA: BORGO E VILLA	SCHEDA N. 1
-------------	--------------------------------------	--------------------

AREA NUOVA EDIFICAZIONE MQ. 1.150 (VILLA)

<p>AREA.....</p> <p>DESTINAZIONE.....</p> <p>MODALITA' DI INTERVENTO.....</p> <p>CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....</p> <p>INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (IT).....</p> <p>INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (IF).....</p> <p>ALTEZZA MASSIMA (H).....</p> <p>RAPPORTO DI COPERTURA (RC).....</p> <p>DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (DM).....</p> <p>DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (DF).....</p> <p>DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).....</p>	<p>CENTRO STORICO</p> <p>RESIDENZIALE</p> <p>PIANO DI RECUPERO PERMESSO DI COSTRUIRE</p> <p>ISOLATE O A CORTINA</p> <p>ESISTENTE</p> <p>ESISTENTE (SUL LOTTO SEGNATO IN CARTOGRAFIA 0,5 MC/MQ)</p> <p>ESISTENTE (ALLINEAMENTI QUOTE) O 3,5 M (1 PIANO F.T.)</p> <p>ESISTENTE O 25%</p> <p>ESISTENTE O 5,00 M</p> <p>ESISTENTE O 10,00 M</p> <p>ESISTENTE O 6,00 M</p>
---	---

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, NUOVA EDIFICAZIONE SUI LOTTI SEGNATI: VEDI ART. 13 DELLA LEGGE REG. 56/1977 E S.M.I. E CIRC. P.G.R. N°5/SG/URB DEL 27.04.1984.

OSSERVAZIONI: VEDI ART. 27 DELLE N.T.A.
SULL'AREA DI NUOVA EDIFICAZIONE VERSO L'AREA VERDE OCCORRE LASCIARE UNA FASCIA INEDIFICABILE A VERDE DI M 10,00

SANTA VITTORIA D'ALBA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE N. 3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

-

SCHEDE TECNICHE

ZONA	SANTA VITTORIA BORGO	SCHEDA N. 2
-------------	-----------------------------	--------------------

AREA.....	CENTRO ABITATO
DESTINAZIONE.....	RESIDENZIALE
MODALITA' DI INTERVENTO.....	PERMESSO DI COSTRUIRE
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	UNI O BIFAMILIARI
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (IT).....	ESISTENTE
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (IF).....	ESISTENTE
ALTEZZA MASSIMA (H).....	ESISTENTE
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	25%
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (DM).....	5,00 M
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (DF).....	10,00 M
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).....	6,00 M
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....	1,00 MQ/10,00 MC DI COSTRUZIONE
AREA A VERDE PRIVATO.....	30% SUPERFICIE LOTTO

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI DEL VOLUME ESISTENTE: VEDI ART. 13 DELLA LEGGE REG. 56/1977 E S.M.I. E CIRC. P.G.R. N°5/SG/URB DEL 27.04.1984.

OSSERVAZIONI: POSSONO ESSERE INSERITE ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO: VEDI ART. 28 N.T.A.

SANTA VITTORIA D'ALBA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE N. 3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

-

SCHEDA TECNICHE

ZONA	CINZANO – CENTRO ABITATO	SCHEDA N. 3
-------------	---------------------------------	--------------------

LE AREE CONTRASSEGNAE CON ● (DI MQ 2.700) SONO CONGELATE FINO ALL'EMANAZIONE DELLA DETERMINAZIONE REGIONALE DI RIDUZIONE DELLA FASCIA DI RISPETTO DEL PUNTO DI CAPTAZIONE IDROPOTABILE)

AREA..... DESTINAZIONE..... MODALITA' DI INTERVENTO..... CARATTERISTICHE EDIFICATORIE..... INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (IT)..... INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (IF)..... ALTEZZA MASSIMA (H)..... RAPPORTO DI COPERTURA (RC)..... DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (DM)..... DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (DF)..... DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds)..... AREA A PARCHEGGIO PRIVATO..... AREA A VERDE PRIVATO.....	CENTRO ABITATO RESIDENZIALE PERMESSO DI COSTRUIRE UNI O BIFAMILIARI ESISTENTE ESISTENTE (SUI LOTTI LIBERI 0,60 MC/MQ) ESISTENTE 25% 5,00 M 10,00 M 6,00 M 1,00 MQ/10,00 MC DI COSTRUZIONE 30% SUPERFICIE LOTTO
---	--

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI DEL VOLUME ESISTENTE: VEDI ART. 13 DELLA LEGGE REG. 56/1977 E S.M.I. E CIRC. P.G.R. N°5/SG/URB DEL 27.04.1984. IN CARTOGRAFIA SONO EVIDENZIATI ALCUNI LOTTI LIBERI; A QUESTI SI APPLICA L'INDICE (IF) 0,6MC/MQ

OSSERVAZIONI: VEDI ART. 28 N.T.A.

L'area contrassegnata con ♦ ha ancora 1.260 mc realizzabili

SANTA VITTORIA D'ALBA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE N. 3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

-

SCHEDE TECNICHE

ZONA	CINZANO – CENTRO ABITATO. AREE 15A - 15B	SCHEDA N. 4
-------------	---	--------------------

AREA 15A: ST. 5.683 MQ - AREA 15B: ST. 4.959 MQ

AREA.....	COMPLETAMENTO
DESTINAZIONE.....	RESIDENZIALE
MODALITA' DI INTERVENTO.....	PERMESSO DI COSTRUIRE CON CONVENZIONE
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	VEDI OSSERVAZIONI
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (IT).....	0,90 MC/MQ
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (IF).....	1,00 MC/MQ
ALTEZZA MASSIMA (H).....	AREA 15A: 7,50 M (2 P. F.T.) AREA 15B: 7,50 M (2 P. F.T.)
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	25%
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dm).....	5,00 M
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (Df).....	10,00 M
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).....	6,00 M
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....	1,00 MQ/10,00 MC DI COSTRUZIONE
AREA A VERDE PRIVATO.....	30% SUPERFICIE LOTTO

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI DEL VOLUME ESISTENTE: VEDI ART. 13 DELLA LEGGE REG. 56/1977 E S.M.I. E CIRC. P.G.R. N°5/SG/URB DEL 27.04.1984.

OSSERVAZIONI: VEDI ARTT. 28-29 N.T.A.

EDIFICI CIVILI UNI – BIFAMILIARI OPPURE EDIFICI PLURIFAMILIARI A SCHIERA O IN ALLINEAMENTO SEQUENZIALE A 2 O PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI

PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE: NELL'AREA NUOVA È SCONSIGLIATA LA COSTRUZIONE DI LOCALI INTERRATI O, IN ALTERNATIVA, SI DOVRÀ ATTUARE UNA VERIFICA TECNICA, CON STUDI IDROGEOLOGICI DI DETTAGLIO, VOLTA A DIMOSTRARE LA COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLE CONDIZIONI DI RISCHIO ESISTENTI.

(VEDASI PARAGRAFO 10.1 E SCHEDA N. 2 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DELLA RELAZIONE GEOLOGICA)

SANTA VITTORIA D'ALBA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE N. 3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEDA TECNICHE

ZONA	CINZANO – AREE P.E.C. N.RI 6A (6A₁ E 6A₂) – 6C – 6E* – 6F 6B1* - 6B2* - 6D*	SCHEDA N. 5
-------------	--	--------------------

P.E.C. 6C ST MQ 2.630 SF MQ 2.110 – 6F ST 34.700 MQ SF 23.846 MQ

AREA.....	NUOVO IMPIANTO
DESTINAZIONE.....	RESIDENZIALE
MODALITA' DI INTERVENTO.....	P.E.C.
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	VEDI OSSERVAZIONI
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (IT).....	0,90 MC/MQ
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (IF).....	1,00 MC/MQ
ALTEZZA MASSIMA (H).....	7,50 M (2 P. F.T.) 9,00 M – 3 P F.T. LIMITATO AGLI INTERVENTI IN VIGENZA DI CONVENZIONE
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	25%
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dm).....	5,00 M
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (Df).....	10,00 M
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).....	6,00 M
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....	1,00 MQ/10,00 MC DI COSTRUZIONE
AREA A VERDE PRIVATO.....	30% SUPERFICIE LOTTO

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: VEDI ART. 13 DELLA LEGGE REG. 56/1977 E S.M.I. E CIRC. P.G.R. N°5/SG/URB DEL 27/04/1984.

OSSERVAZIONI: VEDI ART. 29 DELLE N.T.A..

LA DESTINAZIONE D'USO DEL P.T. DEI FABBRICATI A 3 PIANI F.T. È ESCLUSIVAMENTE “NON ABITATIVA” CON H INTERNA MAX = MT. 2,50 (LIMITATO AGLI INTERVENTI IN VIGENZA DI CONVENZIONE)

EDIFICI CIVILI UNI – BIFAMILIARI OPPURE EDIFICI PLURIFAMILIARI A SCHIERA O IN ALLINEAMENTO SEQUENZIALE A 2 O PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI

PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE: NELL'AREE NUOVE È SCONSIGLIATA LA COSTRUZIONE DI LOCALI INTERRATI O, IN ALTERNATIVA, SI DOVRÀ ATTUARE UNA VERIFICA TECNICA, CON STUDI IDROGEOLOGICI DI DETTAGLIO, VOLTA A DIMOSTRARE LA COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLE CONDIZIONI DI RISCHIO ESISTENTI.

(VEDASI PARAGRAFO 10.1 E SCHEDA N. 1 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DELLA RELAZIONE GEOLOGICA)

SANTA VITTORIA D'ALBA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE N. 3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

-

SCHEDE TECNICHE

ZONA	CINZANO LOCALITÀ CARNEVALE - P.E.C. 7	SCHEDA N. 6
-------------	--	--------------------

AREA ST MQ 31.689 SF MQ 16.569.....	NUOVO IMPIANTO
DESTINAZIONE.....	RESIDENZIALE
MODALITA' DI INTERVENTO.....	P.E.C.
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	VEDI OSSERVAZIONI
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (IT).....	0,90 MC/MQ
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (IF).....	1,00 MC/MQ
ALTEZZA MASSIMA (H).....	7,50 M (2 PIANI FUORI TERRA)
RAPPORTO DI COPERTURA (RC).....	25%
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (DM).....	5,00 M
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (DF).....	10,00 M
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).....	6,00 M
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....	1,00 MQ/10,00 MC DI COSTRUZIONE
AREA A VERDE PRIVATO.....	30% SUP. LOTTO

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: VEDI ART. 13 DELLA L.R. 56/1977 E S.M.I. E CIRC. P.G.R. N°5/SG/URB DEL 27/04/1984.

OSSERVAZIONI: VEDI ART. 29 DELLE N.T.A.

EDIFICI CIVILI UNI-BIFAMILIARI OPPURE EDIFICI PLURIFAMILIARI A SCHIERA O IN ALLINEAMENTO SEQUENZIALE A 2 O PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI

VERSO LA NUOVA VIABILITÀ IN PROGETTO DEVE ESSERE REALIZZATA UNA CORTINA SCHERMANTE CON ESSENZE AUTOCTONE DI ALTO FUSTO LARGA 5 M.

L'AREA **VE** È VERDE RINATURALIZZATO DA PIANTUMARE CON ESSENZE AUTOCTONE. TALE AREA NON CONCORRE AL SODDISFACIMENTO DEGLI STANDARDS, MA RIENTRA NELL'AREA OGGETTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA. (VEDASI ART. 26 N.T.A.)

PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE: È SCONSIGLIATA LA COSTRUZIONE DI LOCALI INTERRATI O, IN ALTERNATIVA, SI DOVRÀ ATTUARE UNA VERIFICA TECNICA, CON STUDI IDROGEOLOGICI DI DETTAGLIO, VOLTA A DIMOSTRARE LA COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLE CONDIZIONI DI RISCHIO ESISTENTI. (VEDASI PARAGRAFO 10.1 E SCHEDA N. 3 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DELLA RELAZIONE GEOLOGICA)

SANTA VITTORIA D'ALBA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE N. 3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

-

SCHEDE TECNICHE

ZONA	SANTA VITTORIA - P.E.C. 1B* - 1C - AREE 2 - 4 - 11	SCHEDA N. 7
-------------	---	--------------------

P.E.C. 1C: ST = MQ 17.035 - SF= MQ 11.610 - AREA 11: ST = MQ 5.670 - S F= MQ 5.190

AREA.....	NUOVO IMPIANTO
DESTINAZIONE.....	RESIDENZIALE
MODALITA' DI INTERVENTO.....	P.C. (AREE 2-4) P.E.C. (1B-1C) P.C. CONVENZIONATO (AREA 11) UNI O BIFAMILIARI
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (IT).....	0,50 MC/MQ
INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (IF).....	0,60 MC/MQ
ALTEZZA MASSIMA (H).....	7,50 M (2 PIANI FUORI TERRA)
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	25%
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (DM).....	5,00 M
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (DF).....	10,00 M
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).....	6,00 M DA STR. PROVINCIALE: COD. STRADA - 10,00 M PER AREA 11
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....	1,00 MQ/10,00 MC DI COSTRUZIONE
AREA A VERDE PRIVATO.....	30% SUP. LOTTO

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: VEDI ARTT. 13 - 43 - 45 DELLA LEGGE REG. 56/1977 E S.M.I. E CIRC. P.G.R. N°5/SG/URB DEL 27/04/1984.

OSSERVAZIONI: OVE L'AREA EDIFICATA È FORMATA DA PIÙ LOTTI, CONTESTUALMENTE AL PROGETTO DELLA STESSA, DEVE ESSERE FORNITO UN PIANO DELLA VIABILITÀ INTERNA. VEDI ART. 29 DELLE N.T.A. SULL'AREA DESTINATA A PEC 1C VERSO IL CONFINE DEL CENTRO ABITATO OCCORRE LASCIARE UNA FASCIA A VERDE DI MT 5,00 PER LA CREAZIONE DI UNA CORTINA SCHERMANTE; AREA 11 VERSO IL CONFINE DELL'AREA AGRICOLA OCCORRE LASCIARE UNA FASCIA A VERDE DI MT 5,00 PER LA CREAZIONE DI UNA CORTINA SCHERMANTE. VINCOLO A VERDE PRIVATO IN AREA 2.

PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE: PER PEC 1C E AREA 11 VEDASI PARAGRAFO 10.4 E SCHEDE N. RI 4 E 5 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DELLA RELAZIONE GEOLOGICA.

* = IN CORSO DI ESECUZIONE

SANTA VITTORIA D'ALBA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE N. 3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

-

SCHEDE TECNICHE

ZONA CINZANO – P.E.C. 8A* - 8B1 – 8B2 – 8C - AREA 8P1	SCHEDA N. 8
---	--------------------

AREA 8P1: ST = MQ 8.912 – P.E.C: 8B1: ST = MQ 43.325 8B2: ST = MQ 12.367 – P.E.C.
8C: ST = MQ 85.000

AREA..... DESTINAZIONE..... MODALITA' DI INTERVENTO..... CARATTERISTICHE EDIFICATORIE..... ALTEZZA MASSIMA (H) UFFICI, SERVIZI AZIENDALI..... CAPANNONI INDUSTRIALI..... RAPPORTO DI COPERTURA (RC)..... DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (DM)..... DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (DF)..... DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds)..... AREA A PARCHEGGIO PRIVATO..... AREA A VERDE PRIVATO.....	NUOVO IMPIANTO ECONOMICA P.E.C. P.C. CONVENZIONATO (AREA 8P1) CAPANNONI O TIPOLOGIA INDUSTRIALE 10,00 M (2 PIANI FUORI TERRA) 10,00 M 50% 5,00 M 10,00 M CODICE DELLA STRADA FATTI SALVI I MAGGIORI ARRETRAMENTI INDIVIDUATI IN CARTOGRAFIA VEDI ART. 25 N.T.A. 15% SUP. LOTTO OPPURE 1 ALBERO/125 MQ SUP.
--	--

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: VEDI ARTT. 13, 42, 45 DELLA LEGGE REG. 56/1977 E S.M.I. E CIRC.P.G.R. N°5/SG/URB DEL 27/04/1984.

OSSERVAZIONI: VEDI ARTT. 31 E 32 DELLE N.T.A.

LARGHEZZA ASSE PRINCIPALE: CARREGGIATA MT. 7,50 PIÙ 2 MARCIAPIEDI DI MT. 1,50 CIASCUNO.

VERSO LA FASCIA DI TUTELA FLUVIALE E VALORIZZAZIONE DEI PERCORSI CAMPESTRI E VERSO LA S.S. 231 LATO PEC 8C DEVE ESSERE REALIZZATA UNA CORTINA SCHERMANTE DI ESSENZE AUTOCTONE DI ALTO FUSTO LARGA 5 M

L'AREA VE È VERDE RINATURALIZZATO DA PIANTUMARE CON ESSENZE AUTOCTONE. TALE AREA NON CONCORRE AL SODDISFACIMENTO DEGLI STANDARDS, MA RIENTRA NELL'AREA OGGETTO DI EDILIZIA CONVENZIONATA. (VEDI ARTT. 26-43). LA VIABILITÀ IN PROGETTO CHE AFFIANCA LA CENTRALE ENEL POSTA LUNGO IL VE NON SARÀ DOTATA DI ILLUMINAZIONE.

IL PROGETTO DEL PEC 8B1 DOVRÀ ESSERE ASSOGGETTATO ALLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AI SENSI DEL D.P.R. 357/1997 E S.M.I. E DEL D.P.G.R. N. 16/R DEL 16 NOVEMBRE 2001.

PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE: PER I PEC 8B1, 8B2 E 8C E L'AREA 8P1 È SCONSIGLIATA LA COSTRUZIONE DI LOCALI INTERRATI O, IN ALTERNATIVA, SI DOVRÀ ATTUARE UNA VERIFICA TECNICA, CON STUDI IDROGEOLOGICI DI DETTAGLIO, VOLTA A DIMOSTRARE LA COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLE CONDIZIONI DI RISCHIO ESISTENTI.

(VEDASI PARAGRAFO 10.1 E SCHEDA N. 7 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DELLA RELAZIONE GEOLOGICA – PER IL PEC 8C VEDASI ANCHE IL PARAGRAFO 10.3)

SANTA VITTORIA D'ALBA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE N. 3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

-

SCHEDA TECNICHE

ZONA CINZANO – GURIOT - AREA 10, 10B, 14	SCHEDA N. 9
---	--------------------

AREA 10B: ST = MQ 13.078

AREA.....	RIORDINO
DESTINAZIONE.....	ECONOMICA
MODALITA' DI INTERVENTO.....	P.C.
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	CAPANNONI INDUSTRIALI (AREE ECONOMICHE ESISTENTI SULL'INTERO TERRITORIO COMUNALE)
ALTEZZA MASSIMA (H) UFFICI E SERVIZI AZIENDALI.....	10,00 M (2 PIANI FUORI TERRA)
CAPANNONI INDUSTRIALI.....	10,00 M
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	50%
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dm).....	5,00 M
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (Df).....	10,00 M
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).....	10,00 M
AREA A PARCHEGGIO PRIVATO.....	CODICE DELLA STRADA
AREA A VERDE PRIVATO.....	VEDI ART. 25 N.T.A.
	15% SUP. LOTTO OPPURE 1 ALBERO/125 MQ SUP.

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: RISTRUTTURAZIONE, DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE, AMPLIAMENTO, NUOVO IMPIANTO VEDI ART. 13, DELLA LEGGE REG. 56/1977 E S.M.I. E CIRC.P.G.R. N°5/SG/URB DEL 27/04/1984.

OSSERVAZIONI: VEDI ART. 26 – 32 - 43 DELLE N.T.A.

L'AREA VERDE PROSPICIENTE L'AREA ENEL È DEFINITA VERDE RINATURALIZZATO DA PIANTUMARE CON ESSENZE AUTOCTONE AD ALTO FUSTO E A CRESCITA RAPIDA. VERSO IL CANALE LUNGO L'AREA 10B DEVE ESSERE REALIZZATA UNA FASCIA ALBERATA LARGA 5,00 M DI VE.

PRESCRIZIONI: PER L'AREA 10B: L'ACCESSO DEVE AVVENIRE DALL'AREA DI RIORDINO ADIACENTE.

PRESCRIZIONI GEOLOGICO TECNICHE: È SCONSIGLIATA LA COSTRUZIONE DI LOCALI INTERRATI O, IN ALTERNATIVA, SI DOVRÀ ATTUARE UNA VERIFICA TECNICA, CON STUDI IDROGEOLOGICI DI DETTAGLIO, VOLTA A DIMOSTRARE LA COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO RISPETTO ALLE CONDIZIONI DI RISCHIO ESISTENTI. (VEDASI PARAGRAFO 10.1 E SCHEDA N. 8 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DELLA RELAZIONE GEOLOGICA

SANTA VITTORIA D'ALBA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE N. 3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

-

SCHEDA TECNICHE

ZONA	CINZANO – AREA 12	SCHEDA N. 10
-------------	--------------------------	---------------------

AREA..... DESTINAZIONE..... MODALITA' DI INTERVENTO..... CARATTERISTICHE EDIFICATORIE..... ALTEZZA MASSIMA (H) EDIFICI AZIENDALI..... UFFICI AZIENDALI E DIREZIONALI..... EDIFICI ADIBITI ALLA PRODUZIONE CON MOTIVAZIONE SPECIFICA.. RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)..... DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (DM)..... DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (DF)..... DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds)..... AREA A VERDE PRIVATO..... AREA A SERVIZIO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....	ITALGELATINE INDUSTRIALE P.C. CON CONVENZIONE CAPANNONI O TIPOLOGIA INDUSTRIALE 10,00 M (2 PIANI FUORI TERRA) 10,00 M (3 PIANI FUORI TERRA) 35,00 M* 50% 5,00 M 10,00 M ESISTENTE o 20,00 M 15% SUP. LOTTO OPPURE 1 ALBERO/125 MQ SUP. 10% SUP. FONDIARIA
--	--

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: RISTRUTTURAZIONE, DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE, AMPLIAMENTO SINO AL VALORE LIMITE DEL RAPPORTO DI COPERTURA; VEDI ARTT. 13, 21, 26, DELLA LEGGE REG. 56/1977 E S.M.I. E CIRC.P.G.R. N°5/SG/URB DEL 27/04/1984.

OSSERVAZIONI: NEI LOTTI A VALLE DELLA S.S. 231 NON È PERMESSA LA COSTRUZIONE DI FABBRICATI PRODUTTIVI.

* PER EDIFICI PRODUTTIVI DI H ECCEDENTE M 10,00 È NECESSARIA LA STIPULA DI CONVENZIONE CON ATTO PUBBLICO. VEDI ART. 33 DELLE N.T.A.

SANTA VITTORIA D'ALBA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE N. 3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

-

SCHEDE TECNICHE

ZONA	CINZANO – AREA 9*	SCHEDA N. 11
-------------	--------------------------	---------------------

ST = MQ 5.410 SF = MQ 4.110

AREA..... DESTINAZIONE..... MODALITA' DI INTERVENTO..... CARATTERISTICHE EDIFICATORIE..... ALTEZZA MASSIMA (H) UFFICI E SERVIZI AZIENDALI..... CAPANNONI INDUSTRIALI..... RAPPORTO DI COPERTURA (RC)..... DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (DM)..... DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (DF)..... DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds)..... AREA A VERDE PRIVATO.....	NUOVO IMPIANTO ECONOMICA P.C. CAPANNONI O TIPOLOGIA INDUSTRIALE 10,00 M (2 PIANI FUORI TERRA) 10,00 M 30% 5,00 M 10,00 m CODICE DELLA STRADA 15% SUP. LOTTO OPPURE 1 ALBERO/125 MQ SUP.
---	--

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: RISTRUTTURAZIONE, DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE, AMPLIAMENTO, NUOVO IMPIANTO; VEDI ART. 13 DELLA LEGGE REG. 56/1977 E S.M.I. E CIRC.P.G.R. N°5/SG/URB DEL 27/04/1984.

OSSERVAZIONI: VEDI ART. 31 DELLE N.T.A. È AMMESSA LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER UFFICI STACCATO DAI CAPANNONI

* IN CORSO DI ESECUZIONE

SANTA VITTORIA D'ALBA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE N. 3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

-

SCHEDE TECNICHE

ZONA	AGRICOLA	SCHEDA N. 12
-------------	-----------------	---------------------

AREA.....	AGRICOLA
DESTINAZIONE.....	AGRICOLA
MODALITA' DI INTERVENTO.....	P.C.
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	VEDERE A PIÈ PAGINA
ALTEZZA MASSIMA (H).....	7,50 M (2 PIANI FUORI TERRA)
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	30%
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dm).....	5,00 M
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (Df).....	10,00 M
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).....	VEDI ART. 39 N.T.A.
DISTANZE DI NUOVI ALLEVAMENTI E CONCIMAIE: DAL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO.....	500 M SUINI 200 M BOVINI, OVINI, ALTRI
DA EDIFICI RESIDENZIALI ISOLATI.....	500 M SUINI 30 M BOVINI, OVINI, ALTRI
DALLA CASA DEL CONDUTTORE.....	500 M SUINI 20 M BOVINI, OVINI, ALTRI

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: VEDI ARTT. 13, 25 DELLA LEGGE REG. 56/1977 E S.M.I. E CIRC.P.G.R. N°5/SG/URB DEL 27/04/1984.

OSSERVAZIONI: VEDI ARTT. 36, 37 DELLE N.T.A. E REGOLAMENTO EDILIZIO E ART. 9 D.M. 1404/68 – ART. 43 DELLE N.T.A. PER INTERVENTI RICADENTI IN FASCIA DI TUTELA S.I.C.

TIPOLOGIA: ART. 36 DELLE N.T.A.

SANTA VITTORIA D'ALBA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE N. 3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

-

SCHEDE TECNICHE

ZONA	AGRICOLA – NUCLEI FRAZIONALI	SCHEDA N. 13
-------------	-------------------------------------	---------------------

AREA..... DESTINAZIONE..... MODALITA' DI INTERVENTO..... CARATTERISTICHE EDIFICATORIE..... ALTEZZA MASSIMA (H)..... RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)..... DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dm)..... DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (Df)..... DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds)..... DISTANZE DI NUOVI ALLEVAMENTI E CONCIMAIE: DA EDIFICI RESIDENZIALI ISOLATI..... DALLA CASA DEL CONDUTTORE.....	AGRICOLA NUCLEI FRAZIONALI RURALI P.C. VEDERE A PIÈ PAGINA 7,50 M (2 PIANI FUORI TERRA) 30% 5,00 M 10,00 M VEDI ART. 39 N.T.A. 30 M BOVINI, OVINI, ALTRI 20 M BOVINI, OVINI, ALTRI
---	--

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: VEDI ARTT. 13, 25 DELLA LEGGE REG. 56/1977 E S.M.I. E CIRC.P.G.R. N°5/SG/URB DEL 27/04/1984.

OSSERVAZIONI: VEDI ART. 38 DELLE N.T.A.; VEDI ANCHE ARTT. 36, 37 DELLE N.T.A. E REGOLAMENTO EDILIZIO.

SUB AMBITO 1 FRAZ. LUSSI: AMMESSA NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICI PER ARTIGIANATO DI SERVIZIO LEGATA ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA LIMITATAMENTE NELL'AREA LOCALIZZATA IN CLASSE II,C. CONCESSIONE SINGOLA SUBORDINATA A CONVENZIONE (ART. 9 P.TO 3 DELLE N.T.A.). AMMESSA ABITAZIONE CUSTODE (ART. 31 P.TO 3 DELLE N.T.A.). TIPOLOGIA : ART. 36 DELLE N.T.A. FASCIA VERDE CON ALBERI DI ALTO FUSTO LARGA M 5,00 SUL CONTORNO.

SANTA VITTORIA D'ALBA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE N. 3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

-

SCHEDE TECNICHE

ZONA	SANTA VITTORIA – AREA 3*	SCHEDA N. 14
-------------	---------------------------------	---------------------

AREA 3 ST MQ 4.800 SF MQ 4.000

AREA..... DESTINAZIONE..... MODALITA' DI INTERVENTO..... CARATTERISTICHE EDIFICATORIE..... INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (IT)..... INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (IF)..... ALTEZZA MASSIMA (H)..... RAPPORTO DI COPERTURA (RC)..... DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (DM)..... DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (DF)..... DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds)..... AREA A PARCHEGGIO PRIVATO..... AREA A VERDE PRIVATO.....	NUOVO IMPIANTO MISTA (RESIDENZIALE – ECONOMICA) P.C. UNI O BIFAMILIARI 0,50 MC/MQ 0,60 MC/MQ 7,50 M (2 PIANI FUORI TERRA) 25% 5,00 M 10,00 M 6,00 M 1,00MQ/10,00MC DI COSTRUZIONE 30% SUP. LOTTO
---	--

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: VEDI ART. 13 DELLA LEGGE REG. 56/1977 E S.M.I. E CIRC. P.G.R. N°5/SG/URB DEL 27/04/1984.

OSSERVAZIONI: OLTRE AL PARCHEGGIO PRIVATO PREVISTO, SI PRESCRIVONO EVENTUALI MAGGIORAZIONI DI SUPERFICIE A SECONDA DELL'ATTIVITÀ INSEDIATA. LE COSTRUZIONI PRESENTERRANNO PIANO TERRENO LE ATTIVITÀ ECONOMICHE ED AL PIANO SUPERIORE LA RESIDENZA.

* = IN CORSO DI ESECUZIONE

SANTA VITTORIA D'ALBA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE N. 3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

-

SCHEDE TECNICHE

ZONA	CINZANO – DIAGEO - AREA 13	SCHEDA N. 15
-------------	-----------------------------------	---------------------

AREA MQ 101.508

AREA..... DESTINAZIONE..... MODALITA' DI INTERVENTO..... CARATTERISTICHE EDIFICATORIE..... ALTEZZA MASSIMA (H)UFFICI E SERVIZI AZIENDALI..... MAGAZZINI E VOLUMI TECNICI..... RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)..... DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dm)..... DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (Df)..... DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds)..... AREA A VERDE PRIVATO.....	RIORDINO PRODUTTIVA P.C. CAPANNONI O TIPOLOGIA INDUSTRIALE 15 M (4 PIANI FUORI TERRA) 25 M (CON EVENTUALI SOPPASCATURE) 50% 5,00 M 10,00 M 10,00 M 15% SUP. LOTTO OPPURE 1 ALBERO/125 MQ SUP.
---	---

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: RISTRUTTURAZIONE, DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE E AMPLIAMENTO NUOVO IMPIANTO: VEDI ART. 13 DELLA LEGGE REG. 56/1977 E S.M.I. E CIRC.P.G.R. N°5/SG/URB DEL 27/04/1984.

OSSERVAZIONI: VEDI ART. 32 DELLE N.T.A. - ART. 42 PER GLI EDIFICI VINCOLATI COME BENI ARCHEOLOGICI.

SANTA VITTORIA D'ALBA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE N. 3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

-

SCHEDE TECNICHE

ZONA	SANTA VITTORIA – DACOMO - AREA 16	SCHEDA N. 16
-------------	--	---------------------

AREA MQ 5.175

AREA.....	RIORDINO
DESTINAZIONE.....	ECONOMICA
MODALITA' DI INTERVENTO.....	P.C.
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE.....	ESISTENTE
ALTEZZA MASSIMA (H).....	ESISTENTE
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	ESISTENTE
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (Dm).....	5,00 M
DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (Df).....	10,00 M
DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds).....	10,00 M
.....	
AREA A VERDE PRIVATO.....	15% SUP. LOTTO OPPURE 1 ALBERO/125 MQ SUP.

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: ATTIVITÀ ESISTENTI IN AMBITO IMPROPRIO PER LA QUALE È AMMESSA LA SOLA RISTRUTTURAZIONE: VEDI ART. 13 DELLA LEGGE REG. 56/1977 E S.M.I. E CIRC. P.G.R. N°5/SG/URB DEL 27/04/1984.

PER EVENTUALI INFRASTRUTTURE O VOLUMI TECNICI L'AUTORIZZAZIONE È SOGGETTA A RELAZIONE DI INGEGNERIA IDRAULICA.

OSSERVAZIONI: VEDI ART. 32 E 43 DELLE N.T.A. (TUTELA AREA S.I.C.)

SANTA VITTORIA D'ALBA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE STRUTTURALE N. 3

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

-

SCHEDE TECNICHE

ZONA	CIABOT NOGARIS	SCHEDA N. 18
-------------	-----------------------	---------------------

AREA..... DESTINAZIONE..... MODALITA' DI INTERVENTO..... CARATTERISTICHE EDIFICATORIE..... INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (IF)..... ALTEZZA MASSIMA (H)..... DISTANZA MINIMA DAL CONFINE (DM)..... DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI (DF)..... DISTANZA MINIMA DAL CONFINE STRADALE (Ds)..... AREA A PARCHEGGIO PRIVATO..... AREA A VERDE PRIVATO.....	RIORDINO TURISTICO RICETTIVA P.C. EDILIZIA TRADIZIONALE TIPOLOGIA ABITATIVA MASSIMO 200,00 MQ INTERRATO 0,50 MQ/MQ 2 PIANI FUORI TERRA 5,00 M O ESISTENTE 10,00 M 10,00 M O ESISTENTE VEDI OSSERVAZIONI 1 ALBERO/125 MQ SUP. 15% SUP. LOTTO IN AGGIUNTA ALLE AREE INDICATE
---	---

INTERVENTI DIRETTI AMMESSI: VEDI ART. 13 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I. E CIRC. P.G.R. N. 5/SG/URB DEL 27.04.1984. ART. 17 COMMA 7 L.R. 56/77 IN RIFERIMENTO A CIRC. P.G.R. 05.08.1998 N. 12/PET.

OSSERVAZIONI: IN GENERALE: ART. 31 DELLE N.T.A.; PER I PARCHEGGI: ART. 25 DELLE N.T.A.

PARCHEGGIO:	PRIVATO:	1,00 MQ OGNI 10,00 MC DI COSTRUZIONE;
	TURISTICO-RICETTIVO:	65% S.U. (RISTORANTI - ALBERGHI)
		IN OGNI CASO DEVE ESSERE ASSICURATA UNA DOTAZIONE MINIMA DI 5 POSTI AUTO