

**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO**



COMUNE DI RIFREDDO PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PARZIALE N. 8

(ai sensi del 7° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA

Sindaco:

Dott. Cesare CAVALLO

Segretario Comunale:

Dott. Rodolfo ETTORRE

Responsabile del Procedimento:

Geom. Claudio INFOSSI



Progettista:

Arch. Alessandro SCAPOLLA

PROGETTO PRELIMINARE

ADOTTATO CON D.C.NR. 9 DEL 31/03/2009

PUBBLICATO DAL 14/04/2009 AL 14/05/2009

PROGETTO DEFINITIVO

APPROVATO CON D.C.NR. DEL

COMUNE DI RIFREDDO
PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE PARZIALE N. 8

**NORME DI ATTUAZIONE
E TABELLE DI ZONA**

N.B.:

Le modifiche apportate con la presente variante sono evidenziate con scrittura in **neretto** per le parti aggiunte e con **fondino grigio** per le parti stralciate.

ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Sono elementi costitutivi del Piano i seguenti atti:

- 1) - le presenti norme di attuazione;
- 2) - le sottoelencate tavole di progetto:
TAV.3-1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE
TAV.3-2-1 -PROGETTO DI PIANO scala 1:10.000
TAV.3-2-2 -PROGETTO DI PIANO scala 1: 2.000
TAV. 3-2-2 bis – PREVISIONI P.R.G. CONCENTRICO
con individuazione zone di insediamento
commerciale ai sensi della L.R. 28/99 scala 1: 2.000
- 3) - le tabelle relative alle varie aree regolamentate dal Piano.
- 4) - la nuova indagine idrogeologica e le controdeduzioni alle osservazioni.

Le determinazioni contenute negli atti sopra indicati sono vincolanti e cogenti.

Sono elementi giustificativi delle scelte e dei vincoli di P.R.G. i seguenti atti:

- 1) - la relazione illustrativa;
- 2) - le sottoelencate tavole d'indagine:
TAV.2-1-1 CARTA GEOLITOLOGICA scala 1:10.000
TAV.2-1-2 CARTA DEI DISSESTI IDROGEOLOGICI E DELLE ESONDAZIONI
scala 1:10.000
TAV.2-2 ANALISI SULL'AGGLOMERATO URBANO scala 1: 2.000
- 3) - La relazione geologica.

Le tavole 2-1-1 e 2-1-2 e la relazione geologica sono quelli allegati al Piano Regolatore Generale Vigente e non variate.

ART. 2 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore si attua mediante gli interventi urbanistici e fondiari definiti nei successivi articoli.

Nelle tabelle di ogni singola area normativa sono indicate le parti del territorio dove il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formazione ed alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

ART. 3 - IL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio comunale viene suddiviso in tre zone e precisamente:

- 1) - Aree destinate all'insediamento residenziale;
- 2) - Aree destinate alle attività produttive;
- 3) - Aree restanti.

Negli elaborati grafici gli interventi nelle singole aree sono classificati e normati a seconda delle aree territoriali omogenee di appartenenza e sono indicati con un simbolo seguito da un numero progressivo.

Inoltre per ogni singola area normata si prevedono le relative aree destinate ai servizi che sono individuate in planimetria e nelle tabelle allegate con un simbolo seguito da un numero progressivo.

Dette aree destinate alla formazione di spazi pubblici, sono riservate all'istruzione, alle attività sociali, al verde pubblico ed ai parcheggi.

Per ogni singola area normata sono precisate, nelle tabelle allegate, i fabbisogni teorici minimi di dette aree e precisamente le quantità di aree occorrenti per:

le scuole materne (SMA), per le scuole elementari (SE), per le attrezzature di interesse comune (A), per gli spazi attrezzati al gioco e lo sport (V), per i parcheggi (P), calcolati per abitante e nella quantità totale.

ART. 4 - TITOLI ABILITATIVI

Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica e fondiaria del territorio comunale, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso di edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria di immobili, sono soggetti a titolo abilitativo, secondo quanto prescritto dal Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

Per quanto concerne modalità di rilascio, caratteristiche e validità dei titoli abilitativi si fa riferimento a quanto disposto al titolo II del D.P.R. 06/06/2001, n. 380.

ART. 5 - DEFINIZIONI

I parametri urbanistici ed edilizi utilizzati dal P.R.G. sono definiti dal R.E. cui si fa rimando, con un'ulteriore precisazione relativamente ai locali adibiti a ricovero e manovra dei veicoli, realizzati al piano terra dell'edificio principale che, ai fini dell'esclusione dal calcolo della S.U.L. di cui all'art. 18, 2° c., lett. e) del R.E., dovranno avere un'altezza massima interna non superiore a m 2,40 e con le ulteriori definizioni riportate successivamente.

1-0- Area normativa:

è la porzione di territorio caratterizzata al suo interno da omogeneità di condizioni e da uniformità di prescrizioni. E' il campo di applicazione delle prescrizioni contenute nelle tabelle relative alle singole aree normative delle presenti norme.

1-2- Destinazione:

è l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che sono prescritte od ammesse nell'area normativa.

1-3-Insediabilità:

è il numero massimo di abitanti insediabili in ogni singola area normativa.

E' calcolato In funzione del rapporto prescelto tra gli abitanti insediabili ed i servizi sociali esistenti o previsti nel presente piano ad ogni abitante insediabile sono stati attribuiti 100 mc. di costruzione, secondo quanto previsto all'art. n. 20 comma terzo della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni (criterio sintetico).

ART. 6 - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI

I tipi di intervento da attuare su tutto il territorio comunale sono: interventi urbanistici ed interventi fondiari.

– INTERVENTI URBANISTICI

Gli interventi urbanistici realizzano le previsioni del P.R.G. comportano la presenza di uno strumento urbanistico esecutivo (art. 32 L.R. n. 56/77 e 50/80) a cui è demandata la specificazione degli interventi Fondiari relativi alle singole aree od entità edilizie.

Sono interventi di tipo complesso, interessano una intera area normativa o parte di essa.

Gli interventi urbanistici sono:

- risanamento conservativo urbano;
- nuove realizzazioni.

– INTERVENTI FONDIARI

Gli interventi fondiari sono l'insieme delle operazioni edilizie e non, che investono singole aree e singole entità edilizie non comportano presenza di strumenti urbanistici esecutivi.

Gli interventi fondiari sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro architettonico;
- risanamento edilizio;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione con ricostruzione;
- demolizione senza ricostruzione;
- nuove costruzioni.

ART. 7 - TIPI D'INTERVENTO

Il Piano Regolatore Generale individua i principali tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, oltreché quelle di attuazione dell'art. 31 della L.R. 5/8/1978 n. 457 e riguardano le operazioni di:

- conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo del patrimonio edilizio esistente;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- completamento;
- nuovo impianto.

Gli interventi di cui sopra vengono definiti come segue:

a) - Manutenzione ordinaria:

Sono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio. La manutenzione ordinaria è sostanzialmente volta a mantenere in efficienza gli edifici.

Consiste, quindi, in interventi di:

- Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci, e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
- Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
- Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, etc.) siano mantenuti i caratteri originari.
- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari. Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesto titolo abilitativo.

Fanno eccezione gli immobili vincolati ai sensi del D. Leg.vo 42/02 per i quali si applicano i contenuti previsti all'art. 7 N.T.A..

b) - Manutenzione straordinaria

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare 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.

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali, del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Consiste quindi in interventi di:

- Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
- Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
- Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.
- Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate di tramezzature; purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.
- Sono ammesse limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti ed alla realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

- Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.
- Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poiché in questi casi si rende necessario verificarne la conformità alla normativa edilizia.

La realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria è subordinata a dichiarazione di inizio attività (D.I.A.).

c) - Restauro e risanamento conservativo

Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell'art. 24, 4° c, lett. a), della L.R. n. 56/1977 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

Si distinguono pertanto due tipi di intervento:

a) il risanamento conservativo, finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Consiste quindi in interventi di:

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio.

Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali.

Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse in sostituzione e in ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale.

Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazione degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumenti della superficie utile.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, né alterazione delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi.

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti.

Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni. Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale artigianale agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi del citato art. 24, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni ed integrazioni dell'organismo edilizio.

b) Il restauro conservativo, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico architettonico o ambientale.

Consiste quindi in interventi di:

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio.

Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali.

Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici ecc.).

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamento esterno qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura e la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo. Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici.

I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo che riguardano edifici ad uso residenziale, senza mutamento della destinazione in atto, sono soggetti a D.I.A.

Infine va precisato che per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, riguardanti immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 9 della L.R. n. 56/77 o definiti di interesse storico-artistico nelle prescrizioni di Piano Regolatore Generale si procederà secondo i contenuti dell'art. 7 delle presenti N.T.A.

d) - Ristrutturazione edilizia:

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo d'intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Le possibilità di trasformazione - all'interno della sagoma dell'edificio- sono ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali. E' quindi particolarmente importante il controllo degli effetti urbanistici degli interventi di ristrutturazione, in quanto in misura maggiore degli altri possono influire su capacità e carichi insediativi nonché sulle destinazioni d'uso, determinando trasformazioni urbanistiche anche rilevanti.

Al fine, quindi, di conseguire un maggior controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.

Il primo - ristrutturazione edilizia di tipo A - si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, interazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

Il secondo - ristrutturazione edilizia di tipo B - ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi. Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione prevista dagli strumenti urbanistici sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici. Si ricorda che non possono essere previsti interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici di interesse storico-artistico indicati dall'art. 24 4° c, lett. a), legge regionale 56/77.

– Ristrutturazione edilizia di tipo A:

prevede il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio ed esclude trasformazioni urbanistiche di rilievo e maggiori "carichi urbanistici".

Consiste quindi in:

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti nonché delle quote d'imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purché specificatamente prevista dagli strumenti urbanistici. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio. Conservazione e valorizzazione dei prospetti.

Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

Sono ammesse per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari. Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari. Installazione

degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale ed agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

– Ristrutturazione edilizia di tipo B:

Prevede la possibilità di apportare sostanziali modifiche all'impianto originario dell'edificio, consentire l'incremento delle superfici utili e il riutilizzo di volumi esistenti ad usi diversi.

Consiste quindi in:

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio. Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari. Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati se necessario, anche all'esterno degli edificio purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio per la realizzazione di interventi di ristrutturazione è necessario il rilascio di idoneo titolo abilitativo.

Quando gli interventi di ristrutturazione sono di Tipo B e ricadono nelle aree R il titolo abilitativo è subordinato alla preventiva predisposizione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Tali interventi non sono ammissibili sugli immobili soggetti ai vincoli di cui al D. Leg.vo 42/02.

e) - Demolizione con ricostruzione

Si tratta di un intervento attuabile nel rispetto delle prescrizioni delle singole aree normative, quando è dimostrabile l'impossibilità del recupero dovuto alla povertà dei materiali ed allo stato di conservazione dimostrato da una perizia asseverata redatta da un tecnico abilitato.

E' ammesso quindi il rifacimento integrale dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento; la capacità ricettiva non può essere modificata e devono essere rispettate nella ricostruzione i caratteri compositivi dei prospetti per non alterare il complesso ambientale preesistente.

Tali interventi non sono ammissibili sugli immobili soggetti ai vincoli di cui al D. Leg.vo 42/02.

f) - Demolizioni

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso, la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un unico titolo abilitativo.

Viceversa gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti a D.I.A., purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui al D. Leg.vo 42/02.

g) - Nuove costruzioni

Sono interventi che interessano lotti liberi o resi liberi da costruzioni esistenti.

A seconda delle trasformazioni urbanistiche che ne consegue si ritiene opportuno distinguerli in due tipi di intervento.

Il primo, di completamento sono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificati, disciplinati con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle alterne massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici indicate nelle apposite tabelle. Per la realizzazione è necessario il rilascio del permesso di costruire o alla presentazione di D.I.A., secondo

quanto previsto all'art. 22, 3° c., lett. b), del D.P.R. 380/01. Il secondo, di nuovo impianto sono gli interventi alla realizzazione di nuove opere su aree inedificate disciplinate con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche indicate nelle apposite tabelle.

Per la realizzazione, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla preventiva predisposizione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo quale il piano convenzionato di libera iniziativa.

ART. 8 – INTERVENTI SU IMMOBILI DI PARTICOLARE INTERESSE

Le tavole di P.R.G. individuano i manufatti, gli edifici, le unità edilizie e gli ambienti di particolare interesse storico o documentario, nonché gli stabili e le parti di territorio vincolate ai sensi del D. Leg.vo 42/02 o ritenute di interesse dal presente piano regolatore generale a norma dell'art. 9 della L.R. 56 del 5/12/77 e s. m..

Su tali immobili vincolati sono possibili, a norma dell'art. 24 della L.R. 56/77 e successive modificazioni, unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo secondo le modalità precisate ai commi successivi.

L'esecuzione degli interventi edilizi ammessi comporta particolari cautele dirette a:

- uniformare materiali e colori della superficie delle facciate al contesto ambientale originario;
- evitare alterazioni al profilo dei tetti;
- recuperare gli elementi architettonici e decorativi esistenti o sostituirli con gli stessi materiali;
- usare, in caso di sostituzione di elementi costruttivi architettonici, forme e modelli uguali a quelli originari.

Il rilascio del titolo abilitativo ad effettuare l'intervento ammesso è subordinato al parere vincolante della commissione per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui agli articoli 49 e 91 bis della L.R. n. 56 e successive modificazioni.

La progettazione degli interventi edilizi ammessi sulle entità di cui al presente articolo deve tenere conto, documentando congruamente tale aspetto dell'opera progettuale, degli studi e delle indagini precedentemente esistenti.

ART. 9 – AMBITI NORMATIVI

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il P.R.G. suddivide il territorio comunale in aree omogenee individuandole nella cartografia e nelle tabelle con simboli e numeri.

Tali aree sono suddivise in 5 gruppi e precisamente:

- 1) aree destinate agli insediamenti residenziali che comprendono:
 - a) gli agglomerati urbani di antica formazione e di particolare pregio ambientale e precisamente:
Il nucleo originario e le porzioni di territorio strettamente legato ad esse.
I nuclei, canali, ex chiesa parrocchiale, cascina Lombardo, l'area dove è ubicato il santuario della Madonna di Devesio.
Sono indicati in cartografia e nelle tabelle con il simbolo R e nelle presenti norme all'art. 10.
 - b) gli agglomerati di case poste lungo la strada che dalla montagna portano al capoluogo ed i nuclei frazionali di antica formazione.
Sono indicati in cartografia e nelle tabelle con il simbolo RA e nelle presenti norme all'articolo 11.
 - c) le aree di nuovo impianto costituite da agglomerati a grappolo di case unifamiliari, frammiste a case mono o bifamiliari, generate da frazionamento di aree connesse con la rete viaria esistente; indicate in planimetria e nelle tabelle allegate con il simbolo RC e nelle presenti norme all'art. 12.
 - d) le aree di nuova espansione sono aree inedificate da destinare alla residenza ed ai relativi servizi e ne costituiscono la naturale espansione. Sono indicati in planimetria e nelle tabelle allegate con il simbolo REU e RE e da utilizzare secondo le prescrizioni indicate nelle tabelle e nelle presenti norme agli art. 13 e 14.
- 2) Aree destinate agli insediamenti produttivi e terziari che comprendono:
 - a) aree produttive, terziarie e commerciali confermate già edificate e dove vengono confermate le destinazioni d'uso in atto, indicate in planimetria e nelle tabelle allegate con il simbolo PC e nelle presenti norme all'art. 18;
 - b) le aree produttive o terziarie di nuovo impianto sono quelle inedificate da destinare ad attività produttive o terziarie indicate in planimetria e nelle tabelle con il simbolo PN e nelle presenti norme all'art. 16;
- 3) Aree riservate ai servizi, costituite da aree dove sono insediate attrezzature di servizio comune e dove ne è prevista la realizzazione in applicazione al D.M. del 2/4/1968 n. 1444 e nelle quantità minime previste all'art. 21 della L.R. n. 56 del 15/12/77.

Sono indicate in cartografia e nelle tabelle con il simbolo SP e nelle presenti norme all'art. 17.

4) aree restanti

Le restanti porzioni di territorio sono destinate alle attività agricole in esercizio.

Sono raggruppati in quattro gruppi di aree e precisamente:

- area di pianura e collinare destinata alle attività agricole di vecchio e nuovo impianto dove è consentito l'insediamento di allevamenti di tipo agricolo indicate in cartografia e nelle tabelle con il simbolo A e normate nel successivo art. 18.
- area di pianura compresa tra la strada provinciale Saluzzo-Sanfront ed il fiume Po area destinata ad essere inserita nel costituendo parco fluviale del Po, indicata in cartografia e nelle tabelle con il simbolo A1 e normata nel successivo art. 19.
- area collinare, dove oltre alle attività agricole di vecchio e nuovo impianto sono consentiti il riutilizzo di fabbricati esistenti a fini non agricoli indicate in cartografia e nelle tabelle con il simbolo A2 e normate al successivo articolo 20.
- aree inedificabili sono quelle elencate e normate nel successivo art. 21.

ART. 10 – AREA NORMATIVA R

Sono agglomerati urbani di antica formazione e di particolare pregio ambientale individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e precisamente:

- il nucleo originario e le porzioni di territorio strettamente collegate ad esso;
- i nuclei Canali - ex chiesa Parrocchiale - cascina Lombardo;
- l'area dove è ubicato il santuario della Madonna di Devesio.

Costituiscono complessi di carattere storico, artistico ed ambientale tali che il P.R.G. ora prevede la salvaguardia fisico morfologica, relativa all'aspetto architettonico, la salvaguardia funzionale relativa alla destinazione d'uso e la salvaguardia sociale relativa alla presenza delle attività esistenti.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenze;
- b) servizi sociali;
- c) istituzioni pubbliche;
- d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- f) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con le residenze;

- g) attrezzature di carattere religioso;
- h) commercio al dettaglio;
- i) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- l) autorimesse d'uso privato.

Gli interventi ammessi, mediante permesso di costruire o D.I.A., sono:

- manutenzione straordinaria;
- restauro architettonico, esclusivamente per edifici residenziali;
- risanamento edilizio, esclusivamente per edifici residenziali.
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- demolizione senza ricostruzione.

Negli interventi di manutenzione, come nei restauri e nei risanamenti, è fatto obbligo, almeno nelle parti degli edifici in contatto con l'atmosfera esterna ed in quelle interne che presentano caratteristiche architettoniche originarie o di pregio di utilizzare materiali tradizionali per la muratura, le tinteggiature, la copertura.

Nelle aree R, per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre alla proprietà l'esecuzione delle opere (rifacimenti di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, ecc.) che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti.

Negli edifici di interesse storico od artistico, compresi negli elenchi di cui al D. Leg.vo 42/02, sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo e comunque conformi al parere degli organismi competenti.

Con l'esclusione degli edifici di cui al comma precedente è altresì ammesso:

- nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B la realizzazione di modesti ampliamenti per esigenze igienico-funzionali contenuti nel 20% del volume preesistente; 25 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale suddetta.

Gli ampliamenti in questione dovranno avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e costruttivi degli edifici esistenti e non prospettare su strade e spazi pubblici.

ART. 11 - AREA NORMATIVA RA

Sono gli agglomerati di case poste lungo le strade che dalla montagna portano al capoluogo ed i nuclei frazionali di antica formazione.

Il PRG prevede il riordino delle aree o di parte di esse ed il recupero dei volumi inutilizzati non destinati all'abitazione.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) - residenze
- b) - attività agricole
- c) - ristoranti bar
- d) - artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, e comunque incompatibili con le residenze
- e) - commercio al dettaglio
- f) - autorimesse d'uso privato.

Gli interventi ammessi, mediante permesso di costruire o D.I.A., sono:

- manutenzione straordinaria
- restauro architettonico esclusivamente per edifici residenziali
- risanamento edilizio esclusivamente per edifici residenziali
- ristrutturazione edilizia
- demolizione con ricostruzione; semprechè questa sia giustificata da apposita perizia asseverata che attesti l'impossibilità della ristrutturazione edilizia;
- demolizione senza ricostruzione.
- nuove costruzioni esclusivamente per insediamenti di tipo agricolo, in particolare sono ammesse solo residenze rurali con eventuali strutture tecniche con esclusione di stalle, concimaie e simili.

ART. 12 - AREA NORMATIVA RC

Sono aree di recente formazione costituite da agglomerati a grappolo di case unifamiliari, frammiste a case mono o bifamiliari generati dal frazionamento di aree connesse con la rete viaria esistente.

Comprendono tutte le aree già incluse nella perimetrazione del centro abitato (L. 765 del 06/08/1967) e le aree circostanti che le integrano e le completano, servite da tutte le opere di urbanizzazione primaria, salvo modesti completamenti, e l'area completamente urbanizzata (nei pressi del Santuario della Madonna del Devesio), destinata a residenza turistico stagionale.

Il P.R.G. prevede il loro riordino o di parte di esse attraverso gli interventi più avanti elencati.

Le aree libere, perimetrate e individuate in planimetria con la denominazione "RC nr. nr." sono destinate all'insediamento residenziale e sono subordinate all'impegno da parte del richiedente di realizzare il completamento delle opere di urbanizzazione primaria mancanti (legge 06/08/1967 n. 765); sono quindi consentite nuove costruzioni di "completamento".

Tutte le altre aree libere, non individuate con la denominazione "RC nr. nr." sono inedificabili, fatto salvo quanto appresso ammesso.

In queste aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenze;
- b) istituzioni pubbliche;
- c) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- d) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con le residenze;
- e) commercio al dettaglio;
- f) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- g) autorimesse d'uso privato.

Gli interventi ammessi, mediante permesso di costruire o D.I.A., sono:

- manutenzione straordinaria;
- risanamento edilizio, esclusivamente per edifici residenziali.
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione con ricostruzione;
- demolizione senza ricostruzione;
- nuove costruzioni esclusivamente sui terreni liberi individuati in planimetria con apposita sigla.

Sugli immobili mono e bifamiliari destinati alla residenza sono ammessi aumenti del 20% della superficie utile calpestabile esistente, mq. 25 sono comunque consentiti, per risanamento igienico e modesti ampliamenti funzionali, purché questi non producano aumento del numero delle unità immobiliari.

Gli ampliamenti dovranno essere integrati nelle volumetrie esistenti in modo da non creare discontinuità tra vecchi e nuovi interventi.

Tali ampliamenti sono consentiti una volta sola e solo per le costruzioni che hanno avuto concessione prima del 19/11/1981 data di adozione, da parte del Consiglio comunale, del P.R.G. definitivo.

E' ammessa l'esecuzione di bassi fabbricati per autorimessa o deposito nel rispetto del rapporto di copertura massimo complessivo sul lotto pari al 30% e nel rispetto delle limitazioni di cui al successivo art. 26.

ART. 13 – AREA NORMATIVA REU

Sono le aree inedificate da destinare alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali che mancano di una parte delle opere di urbanizzazione primaria sottoelencate, e che si integrano nel tessuto esistente e ne costituiscono la naturale espansione.

In dette aree ogni intervento è subordinato alla presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria e quindi all'impegno della loro realizzazione che si devono assumere i privati interessati all'utilizzo dell'area.

Per opere di urbanizzazione primaria si intendono:

- opere per rendere idoneo il terreno all'insediamento,
- sistema viario e pedonale;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazione per gas e telefono;
- spazi attrezzati a verde pubblico;
- reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di sosta e parcheggio.

Gli interventi si attuano a mezzo di piani convenzionati di libera iniziativa redatti da privati ed individuano all'interno del perimetro le aree da dismettere per servizi pubblici.

Il piano esecutivo dovrà essere esteso all'intera area o ad almeno ad un'area di almeno 5.000 mq. per l'area di maggiore estensione, e le qualità edificatorie sono quelle precisate nelle diverse tabelle di zona.

In queste aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze;
- autorimesse di uso privato.

Gli interventi ammessi sono:

- con strumento urbanistico esecutivo (PEC) redatto dai privati;
- nuove costruzioni.

ART. 14 – AREA NORMATIVA RE

Sono le aree inedificate da destinare alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali ed ai relativi servizi, che mancano di una parte delle opere di urbanizzazione primaria sottoelencate, che si integrano nel tessuto esistente e ne costituiscono la naturale espansione.

In dette aree ogni intervento è subordinato alla presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria e quindi all'impegno della loro realizzazione che si devono assumere i privati interessati all'utilizzo dell'area.

Per opere di urbanizzazione primaria si intendono:

- opere per rendere idoneo il terreno all'insediamento;
- sistema viario e pedonale;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazione per gas e telefono;
- spazi attrezzati a verde pubblico;
- reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di sosta e di parcheggio.

Gli interventi si attuano a mezzo di piani convenzionati di libera iniziativa redatti da privati ed individuano all'interno del perimetro le aree da dismettere per servizi pubblici. Il piano esecutivo dovrà essere esteso all'intera area di intervento, le quantità edificatorie sono quelle precisate nelle diverse tabelle di zona.

In queste aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) - residenze
- b) - servizi sociali
- c) - ristoranti, bar, locali di divertimento;
- d) - artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni

ART. 15 – AREA NORMATIVA PC

Sono le porzioni di aree occupate da attività industriali, artigianali, terziarie e commerciali in esercizio e quelle destinate al loro ampliamento.

Sono condizione per lo svolgimento dell'attività:

- 1) La disponibilità di acqua potabile e di quella per usi industriali, nelle quantità confacenti alle esigenze dell'attività.
- 2) Lo scarico e l'allontanamento delle acque di lavorazione che si effettua mediante l'immissione diretta nei corsi d'acqua esistenti (canali irrigui) potrà essere eseguito solo dopo un trattamento depurativo radicale delle acque stesse.
Detto trattamento deve avvenire mediante impianti giudicati idonei dai competenti uffici della A.S.L. di zona.
- 3) L'installazione di impianti di depurazione per lo scarico dei gas e dei fumi derivati dall'attività svolta.

La mancanza di una di queste condizioni o la mancanza di impegno a realizzarle in un tempo da concordare con il Sindaco, sentita l'A.S.L., è condizione ostativa alla continuazione della attività.

Ogni ampliamento è subordinato al reperimento nell'area stessa di aree a servizi nella misura minima di cui ai punti 2) e 3) del primo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77.

Gli interventi ammessi sono:

- 1) con permesso di costruire o D.I.A.
 - manutenzione straordinaria.
 - risanamento edilizio;
 - ristrutturazione edilizia;
 - aumenti di superficie coperta e di altezza, indispensabili per soddisfare le esigenze tecnologiche dell'attività produttiva medesima nei limiti massimi consentiti per ogni singola area nelle relative tabelle.
- 2) con strumento urbanistico esecutivo
 - demolizione e ricostruzione attraverso interventi di risanamento urbano o con piani esecutivi di libera iniziativa.

Nell'area PC11 il settore nord-est individuato nella relazione geologico-tecnica come "limite 2" è da considerarsi fascia di rispetto del Rio di Comba Flesia e pertanto inedificabile; l'area individuata nella stessa relazione come limite 1 è edificabile a condizione che il piano di campagna sia sopraelevato di m. 1.

ART. 16 – AREA NORMATIVA PN

Sono aree inedificate dove possono sorgere attività produttive o terziarie e commerciali di nuovo impianto.

Su dette aree possono insediarsi attività produttive connesse o complementari alle attività agricole ed alle strutture per la commercializzazione dei prodotti, secondo le prescrizioni fissate.

Le condizioni per l'insediabilità oltre a tutto quanto è previsto dalla legge sono:

1) La disponibilità di acqua potabile e di quella per usi industriali, nelle quantità confacenti alle esigenze delle industrie.

2) Lo scarico e l'allontanamento delle acque di lavorazione potrà essere effettuato mediante l'immissione diretta nei corsi d'acqua esistenti (canali irrigui) solo dopo un trattamento depurativo radicale delle acque stesse.

Detto trattamento deve avvenire mediante impianti giudicati idonei dai competenti uffici della A.S.L. di zona, e la cui costruzione deve essere assicurata contemporaneamente alla esecuzione delle opere relative alla costruzione del fabbricato ai sensi dell'art. 10, comma 5 della legge 6/8/67 n. 765, ed i sopraddetti impianti devono essere ultimati e collaudati prima dell'inizio della lavorazione.

3) L'installazione di impianti di depurazione per lo scarico dei gas e dei fumi derivanti dall'attività svolta.

La mancanza di una di queste condizioni o dell'impegno a realizzarle da parte del richiedente è condizione ostativa al rilascio del titolo abilitativo.

4) Gli interventi ammessi potranno avvenire esclusivamente a mezzo di piani urbanistici esecutivi redatti dall'Amministrazione Comunale, od in subordine, a mezzo di strumenti esecutivi di iniziativa privata (P.E.C.).

E' condizione vincolante il reperimento in zona delle aree da destinare a servizi nella misura indicata in tabella, nel rispetto comunque della misura precisata al pt. 2) ed al pt. 3) dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m..

Non è consentito l'insediamento di attività inquinanti.

Sono pure consentite le costruzioni strettamente complementari alle attività esercitate, le costruzioni connesse con le attività di trasporto, di immagazzinamento, di conservazione, di grande distribuzione commerciale, di espansione, nonché quelle direzionali e di servizio anche comuni a più aziende; a condizione che sia sempre rispettato il rapporto di copertura max consentito.

Nell'ambito dei diversi insediamenti è ammessa la costruzione dell'abitazione del titolare o del custode con un massimo di 100 mq. per la residenza.

ART. 17 - AREA NORMATIVA SP

Sono le aree dove sono insediate attrezzature di servizio comune e dove ne è prevista la realizzazione in applicazione al D.M. del 2/4/68 n. 1444 e nelle quantità minime previste all'art. 21 della L.R. n. 56 del 5/12/77.

Sono indicate in planimetria con il simbolo SP seguito da un numero e dal simbolo di zona.

I servizi che possono trovare sistemazione in dette zone sono:

- a) - attrezzature per l'istruzione di ogni ordine e grado segnate in planimetria con il simbolo SP seguito dalle lettere SM-SE-SMA seguite da un numero progressivo;
- b) - attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, sanitarie, amministrative) a livello locale (segnate in planimetria con un simbolo SP seguito dalla lettera A e da un numero e nelle tabelle allegate con la lettera A);
- c) - spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport (segnate in planimetria con un simbolo SP seguito dalla lettera V e da un numero, e nelle tabelle allegate con la lettera V);
- d) - parcheggi pubblici, aree di servizio ed altre attrezzature per la viabilità oltre alle aree per parcheggio di tipo privato che per ogni costruzione dovranno essere reperite in misura pari a quanto previsto dall'art. 18 della L. 6/8: n.765 e dall'art. 2 della legge 24.3.1989 n. 122 (1 mq ogni 10 mc.).

Nelle tabelle di ogni singola area normata viene indicata la quantità ed il tipo dei servizi occorrenti.

Fatte salve diverse prescrizioni contenute per ogni singola zona le opere e gli impianti devono rispettare i limiti di altezza ed i rapporti previsti dalle allegate tabelle, devono essere predisposti da Enti Pubblici e rispettare le disposizioni della legge e dei regolamenti vigenti.

ART. 18 - AREA AGRICOLA A

Sono le aree di pianura e di collina destinate alle attività agricole di vecchio e nuovo impianto.

Le destinazioni consentite sono:

- residenza esclusivamente per il conduttore del fondo, dei loro familiari o coadiuvanti;
- volumetrie tecniche ad esclusivo servizio del conduttore come magazzini, silos, ed attrezzature affini;
- allevamento di bestiame di tipo agricolo;
- costruzioni per lo stoccaggio, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti derivati dalla coltivazione dei fondi realizzabili da produttori singoli o associati residenti nel comune e da cooperative agricole specializzate.

Condizioni per l'insediabilità sono:

➤ Per le abitazioni:

- la presenza di una azienda agricola in un complesso di beni mobili (attrezzature e scorte) organizzata dall'imprenditore per l'esercizio di attività di coltivazione e di allevamento di bestiame in modo non intensivo;
- esistenza di una quantità di terreni coltivati e di bestiame o di altre componenti aziendali tali da fare luogo ad un numero di giornate lavorative annue, non inferiore a 104, calcolate mediante l'uso delle tabelle SCAU (contributi agricoli unificati);
- assenza nell'area in cui si vuole localizzare il centro della azienda e l'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore, di fabbricati esistenti facilmente recuperabili all'abitazione.

Qualora queste siano giudicate inadatte all'abitazione, deve essere assunto, con unilaterale trascritto, obbligo da parte del proprietario, di destinarle a funzioni tecniche.

➤ Per gli allevamenti di tipo agricolo:

- una disponibilità di terreno non inferiore ad un ettaro per 40 quintali di peso vivo;
- la presenza di una azienda agricola in attività;
- il titolare abbia la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi;
- la disponibilità di terreni agricoli in misura non inferiore ad ettaro per 40 quintali di peso vivo di bestiame allevabile.

Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto, nonché quelli relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore l'esistenza di un contratto registrato di affitto, di appalto per la concimazione, o di altro equipollente contenuto.

Almeno due terzi della superficie dei terreni disponibili deve essere costituita da fondi oggetto di proprietà o di usufrutto o di contratto di affitto registrato.

Le costruzioni per i nuovi insediamenti devono rispettare le distanze di:

- m. 50 da case altrui di civile abitazione;
- m. 100 da aree perimetrate;
- m. 20 da abitazioni proprie.

Nel caso di allevamenti di tipo agricolo esistenti a distanze inferiori di quelli precedentemente prescritte da case altrui e da aree perimetrate, si ammettono interventi di miglioramento tecnico-funzionale e ampliamenti, purché non superiori al 20% della S.U.L. esistente e purché gli ampliamenti in questione siano realizzati sul lato opposto degli immobili più vicini da cui è imposto il rispetto.

Gli interventi ammessi, mediante permesso di costruire o D.I.A., sono:

- manutenzione straordinaria,
- restauro architettonico esclusivamente per edifici residenziali
- risanamento conservativo esclusivamente per edifici residenziali
- ristrutturazione edilizia
- demolizione con ricostruzione
- demolizione senza ricostruzione
- nuove costruzioni da realizzare rispettando i criteri di costruibilità qui sotto elencati.

La costruibilità è la seguente:

Per l'abitazione del conduttore gli indici di densità edilizia fondiaria sono:

- mc. 0,001 x mq per i terreni a pascolo e prato pascolo, nelle aree A2 e nei terreni coltivati a bosco ceduo, con un limite massimo di 500 mc. per ogni singola azienda.
- mc 0,02 x mq per i terreni a seminativo ed a prato permanente;
- mc 0,03 x mq per i terreni a colture legnose specializzate, frutteti;
- mc 0,05 x mq per i terreni a colture orticole specializzate.

La volumetria residenziale sarà calcolata moltiplicando l'indice di densità edilizia fondiaria per l'intera proprietà fondiaria, anche in più lotti, e compresi i casi in cui alcuni di questi insistono su territori di comuni limitrofi.

In tal caso l'accorpamento della proprietà deve risultare da apposito atto di vincolo, che regoli il trasferimento di cubatura, destinando a "non edificandi" la parte del territorio che ha ceduto la propria cubatura.

In nessun caso l'edificazione in zone rurali può superare i 700 mc. per ogni residenza rurale, al netto delle attrezzature tecniche annesse.

Le costruzioni ad uso abitazione non devono coprire più di un decimo dell'area di pertinenza cui si collegano.

Le aree destinate ad abitazione e quelle destinate a volumi tecnici e produttivi, elementi integranti della tipologia costruttiva e la cui assenza è condizione ostativa ai fini del rilascio del titolo abilitativo a costruire, assommate, non devono coprire più del 33% dell'area a cui si collegano direttamente. Peraltro i volumi a destinazione tecnica e

produttiva (stalle, fienili, serre, magazzini ecc.) non vengono computati ai fini dell'indice di cubatura.

Nel caso di recupero e restauro di vecchi fabbricati rurali non vengono computati ai fini della volumetria edificabile quei corpi destinati a creare disimpegni, corridoi, scale, servizi igienici.

Dette aggiunte, per forme, stile, materiale, debbono rigorosamente uniformarsi alle costruzioni preesistenti e non debbono superare il 30% della volumetria totale.

Qualora per ragioni igieniche o in caso di impossibilità di recupero abitativo di fabbricati rurali ad uso residenziale della famiglia coltivatrice sia necessario costruire un nuovo fabbricato rurale, il calcolo della cubatura dovrà essere conforme a quanto stabilito nella tabella di zona, senza computare i volumi relativi all'edificio preesistente solo se per questo è stato presentato ed approvato un apposito progetto per la trasformazione del medesimo in attrezzatura tecnica o ne è stata autorizzata la demolizione.

Le costruzioni ad uso abitazione devono essere distanziate dai volumi tecnici con osservanza delle vigenti disposizioni igienico-sanitarie in materia.

La costruibilità è assoggettata all'osservanza delle distanze a protezione del nastro stradale di cui all'art. 19 della L. 6/8/67 n. 765 e successivo D.M. 1/4/68 per le strade statali, provinciali e comunali; per le rimanenti strade la costruibilità è assoggettata all'osservanza delle distanze stabilite dalle presenti norme.

Tutti i locali adibiti ad abitazione devono rispettare le norme del Regolamento Igienico - Sanitario previste per i locali di abitazione delle zone residenziali.

In particolare modo devono seguire le prescrizioni che l'ufficio tecnico comunale e l'ufficio sanitario porrà per quanto riguarda gli scarichi delle acque bianche e nere.

Si richiamano in quanto applicabili le norme attinenti al recupero di edifici rurali non più utilizzati per l'agricoltura di cui all'art. 20 successivo.

ART. 19 - AREA AGRICOLA A1.

Sono le aree di pianura comprese tra la strada provinciale Saluzzo-Sanfront ed il fiume Po.

Queste aree sono comprese nel P.T.O. "Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del Po" e nel piano d'Area "Sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po", cui si rimanda per gli aspetti normativi e comprendono le aree classificate dai suddetti strumenti come A2 ed N2 (la zona N2 coincide con la Fascia di Pertinenza Fluviale F.P.F.).

In particolare per le aree PC individuate topograficamente dal P.R.G., si applica il 5° comma, art. 1.1. del titolo 1 delle N. di A. del P.T.O. e P. d. A. che prevede che in sede di formazione o revisione degli strumenti urbanistici locali si possano prevedere soluzioni normative anche parzialmente diverse da quanto disposto dal P.T.O. stesso.

Per le aree PC9 e PC10 si intendono ammessi, in riferimento all'art. 1.5 delle N. di A. del P.T.O. e P. di A. del Po, il modello di utilizzazione U4.2 (residenze permanenti ed attività artigianali, terziarie, commerciali e produttive di interesse locale, coi servizi e le infrastrutture ad esse connesse), la modalità di intervento M4.2 (completamenti e ristrutturazioni di aggregati urbani o di singoli edifici, anche rurali, ed impianti senza consistenti incrementi dell'area urbanizzata, con interventi omogenei ai caratteri ambientali, edilizi e funzionali delle preesistenze) e la condizione di intervento C1 (interventi sempre consentiti, per i modelli di utilizzazione indicati purché compatibili con le previsioni degli strumenti urbanistici locali).

Per le aree in questione valgono pertanto le prescrizioni di cui all'art. 15 delle presenti N. di A.; gli interventi ammessi sono subordinati all'impiego di tipologie, disegno e materiali coerenti con quelli tradizionali locali e dovranno anche essere rivolti alla riqualificazione architettonico-ambientale dei manufatti esistenti.

Per le residenze rurali e gli edifici connessi alla conduzione dei fondi (U4.1) si richiamano in quanto applicabili le modalità di intervento M4.1, M4.2 e M4.3 nonché la condizione di intervento C1 e C2 (solo per modalità M4.3) di cui all'art. 1.5 delle N. di A. del P.T.O. e P. d. A. del Po.

Per le residenze permanenti e gli eventuali usi in atto, o oggetto di cambio di

destinazione, compresi nel modello di utilizzazione U4.2 si richiamano in quanto applicabili le modalità di intervento M4.1, nonché la condizione di intervento C1 di cui all'art. 1.5 delle N. di A. del P.T.O. e P. d. A. del Po: per sensibile modificazione si intende quanto eccede il 20% del volume residenziale esistente ed il 20% della superficie coperta da fabbricati con usi diversi da quelli abitativi. E' inoltre consentita la realizzazione di autorimesse e/o depositi nel rispetto di quanto previsto all'ultimo comma dell'art. 26bis seguente.

Per gli interventi ammessi nei due precedenti commi si richiamano inoltre le norme di cui all'art. 2.5 delle N. di A. del P.T.O. e P. d. A. del Po: e precisamente per il modello U4.1, le modalità M4.1 e M4.2 rispettivamente alle condizioni C1 e C2; per il modello U4.2, la modalità M4.1 con la condizione C2.

Per i modelli di utilizzazione U4.1 e U4.2 di cui ai commi precedenti, ricadenti nelle aree N2, coincidenti con la fascia di pertinenza fluviale, si applicano le norme di cui agli art. 2.2 e 2.4 delle N. di A. del P.T.O. e P. d. A. del Po.

Il P.R.G. individua sulla base delle indicazioni cartografiche del P.T.O.:

- il percorso storico accertato, per il quale si stabilisce una fascia di inedificabilità pari a 50 m. a norma dell'art. 3.7.4, 2° comma;
- il reticolo ecologico minore, per quale si stabilisce una fascia di inedificabilità pari a m. 15 per lato e si richiama la norma di cui all'art. 3.3, commi 2 e 3;
- il percorso di fruizione, per il quale si richiama l'art. 3.8, delle N. di A. del P.T.O. e P. d. A. del Po.

ART. 20 - AREA AGRICOLA A2

Sono le aree collinari dove, oltre alle attività agricole di vecchio impianto sono consentiti il riutilizzo di fabbricati esistenti a fini non agricoli.

Le destinazioni consentite sono:

- le attività agricole;
- il riutilizzo di fabbricati esistenti non più utilizzati per l'agricoltura o di fabbricati per i quali cessi l'utilizzazione agricola nei casi previsti dal comma 10 dell'art. 25, L.R. 56/77 e s. m. ed int.

Le nuove destinazioni ammesse sono: residenza, somministrazione alimenti e bevande, ricettività per turismo rurale o sociale.

Le condizioni per l'insediabilità sono:

- per le attività agricole quelle previste nel precedente art. 10;
- per il riutilizzo dei fabbricati esistenti ai fini non agricoli:
 - la dotazione o la realizzazione di una idonea strada di accesso, con pendenza non superiore al 18%, dotata di scolo delle acque ed asfaltata fino alla strada pubblica o di uso pubblico;
 - la dotazione di acqua potabile;
 - la dotazione di luce elettrica;
 - la realizzazione, per ogni singola abitazione e quando ciò è possibile per più abitazioni, un impianto di depurazione delle acque bianche e nere tipo "Stella" e che le acque di recupero siano raccolte in apposita vasca per uso irriguo.

Gli interventi ammessi sono:

Per le attività agricole quelli previsti nel precedente art. 18.

Per il riutilizzo dei fabbricati esistenti, mediante permesso di costruire o D.I.A., ai fini non agricoli:

- manutenzione straordinaria;
- risanamento edilizio;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione con ricostruzione sullo stesso perimetro e con le stesse tipologie costruttive;
- demolizione senza ricostruzione.

I lavori di riutilizzo non devono prevedere aumenti della superficie del piano di calpestio di oltre il 20% dell'esistente e questi siano finalizzati esclusivamente a ricavare servizi e disimpegni o a rendere conformi i vani abitabili alle norme igienico-sanitarie vigenti. I lavori saranno assoggettati all'osservanza delle distanze a protezione del nastro stradale di cui all'art. 19 della L. 06/08/1967 n. 765 e successivo D.M. 01/04/1968 per le strade statali, principali, e comunali; per le rimanenti strade la costruibilità è assoggettata alle distanze stabilite dalle presenti norme.

Si richiamano inoltre le disposizioni del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione che saranno comunque prevalenti in eventuali casi di contrasto con le presenti N. di A. o le indicazioni cartografiche di P.R.G..

Tutti i locali adibiti ad abitazione devono rispettare le norme del regolamento Igienico-Sanitario previste per i locali di abitazione delle zone residenziali. In particolare modo devono seguire le prescrizioni che l'ufficio tecnico comunale e l'ufficio sanitario porrà per quanto riguarda gli scarichi delle acque bianche e nere.

La tipologia delle nuove costruzioni, intese esclusivamente quelle ricostruite previa demolizione deve rispettare la caratteristica del luogo, e precisamente:

- strutture verticali in pietra a vista o rifinite con intonaco fratazzato;
- sono proibiti qualsiasi tipo di rivestimento;
- il tetto deve essere in legno con copertura in lose o in tegole di colore grigio ardesia, con pendenza non superiore a 23°;
- lo spiovente del tetto deve essere in legno a vista e non rivestito;
- i serramenti in legno, con ante di sicurezza in legno;
- le ringhiere dei balconi in legno o ferro a disegno semplice.

ART. 21 - AREE INEDIFICABILI

Sono le aree dove non è ammesso alcun intervento edificatorio.

In tali aree individuiamo:

- le aree a protezione del fiume Po e le aree maggiormente soggette ad esondazione, indicate in cartografia;
- le aree di rispetto a protezione dei nastri stradali e degli incroci, in riferimento al D.M. 1404/68;
- le aree di rispetto dei cimiteri, in riferimento all'art. 27 L.R. 56/77;
- le aree di rispetto a protezione delle opere di captazione delle acque, in riferimento al D.P.R. 24.5.1988 n. 236. La profondità di tali aree è da intendersi anche in difformità ad eventuali diverse rappresentazioni cartografiche, quella stabilita all'art. 6 del D.P.R. precedentemente richiamato.
- le aree di rispetto a protezione degli impianti di depurazione, in riferimento alla legge 10.5.1976 n. 319 e relative circolari;
- le aree a protezione delle sponde dei fiumi e dei principali canali irrigui, in riferimento all'art. 29 L.R. 56/77.

Gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli previsti al 3° comma dell'art. 27 della L.R. 56 del 5/12/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Le aree inedificabili a protezione dei nastri stradali, delle ferrovie dei cimiteri, delle opere di captazione delle acque, degli impianti di depurazione e, delle sponde dei fiumi, dei canali irrigui e le aree di interesse naturalistico sono vincolabili dagli aventi causa, con l'indice proprio delle aree agricole purché non siano tra quelle classificate incolte.

Sono consentiti, negli edifici che alla data di entrata in vigore del presente P.R.G. già insistono sulle aree dichiarate inedificabili, esclusivamente gli interventi fondiari di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento edilizio.

In tutto il territorio comunale le possibili trasformazioni edilizie ed urbanistiche dovranno essere assoggettate al rispetto delle condizioni fissate nella relazione geologico-tecnica allegata al piano regolatore.

Per eventuali aree non prese in considerazione il rilascio dei titoli abilitativi sarà subordinato alla presentazione di una specifica relazione geologico-tecnica che accerti la fattibilità delle opere in progetto e prescriva se del caso le opere necessarie a garantire la stabilità dei versanti e delle opere edilizie.

Per gli interventi da prevedersi lungo i corsi d'acqua interessati da fenomeni di instabilità (indicati nella tav. 2-1-1 del P.R.G.) si dovrà prevedere nel progetto la costruzione di opere di arginatura da realizzarsi con la sopraelevazione del piano di campagna e/o con la costruzione di muri di contenimento atti a garantire la stabilità dei riporti effettuati.

L'altezza di tali manufatti potrà essere definita in sede di progetto definitivo a seguito di una verifica idraulica da effettuarsi lungo i corsi d'acqua principali indicati nelle carte tematiche allegate.

ART. 21 bis - NORME SPECIALI PER SINGOLE AREE NORMATIVE.

All'interno delle singole aree normative si individuano le seguenti norme speciali la cui applicazione si intende prevalente rispetto alle prescrizioni generali contenute nei rispettivi articoli.

– R1

Per l'edificio esistente in zona R1 attiguo a Via Parrocchia, topograficamente individuato, che rappresenta un elemento in contrasto con i caratteri tipologico-ambientali degli immobili vicini, è consentita la demolizione e la successiva ricostruzione, a parità di volume ed altezza e a condizione che siano utilizzati tipologia, disegno e materiali di finitura coerenti con la tradizione costruttiva locale; le nuove destinazioni saranno esclusivamente quelle consentite nelle aree R, previste all'art. 10 precedente.

– A1

Per l'edificio esistente in zona A1, attiguo al canale dei Molini, topograficamente individuato, è consentita la ristrutturazione edilizia con ampliamento sul lato opposto a quello del Canale dei Molini.

L'edificio in questione avrà esclusivamente destinazione di accessorio agricolo (deposito, magazzino, stalla, ...). In sede di ristrutturazione ed ampliamento non potrà essere realizzata una superficie coperta maggiore di 320 mq. (compreso l'esistente) ed un'altezza alla gronda maggiore di m. 8,50; l'intervento dovrà inoltre essere finalizzato alla riqualificazione dell'esistente mediante utilizzo di tipologie e materiali tradizionali locali.

L'intervento è inoltre subordinato alla realizzazione di adeguate opere di sistemazione della sponda del canale definite da apposita relazione geotecnica.

– A1

Nell'area attigua alla strada provinciale a valle del cimitero, individuata topograficamente, è confermata la possibilità di realizzare un impianto per distributore carburanti, richiamandosi il 5° comma, art. 1.1, titolo 1 delle N. di A. del P.T.O. del Po.

Si ammette pertanto il modello di utilizzazione U5.4, la modalità di intervento M4.3 e la condizione C1 delle N. di A. del P.T.O. del Po.

Oltre alle attrezzature ed ai manufatti funzionali all'attività principale di distribuzione dei carburanti (colonne erogatrice, ufficio del gestore, piccoli ripostigli, serbatoi, pensiline di copertura ...), sono ammesse - fermo restando specifiche esclusioni

previste da leggi di settore e previo conseguimento delle autorizzazione del caso - le seguenti destinazioni:

- a) piccole officine di riparazione veicoli
- b) lavaggi auto
- c) servizi igienici
- d) posto telefonico pubblico
- e) vendita accessori auto
- f) giornali e tabacchi
- g) mini ristorazione

La distanza dei nuovi impianti (sia da quelli esistenti che da quelli di nuovo insediamento) e la superficie minima dell'area di pertinenza dell'impianto non dovranno essere inferiori a quelle stabilite dalle norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione di cui alla Legge Regionale 23.04.1999 n. 8.

Sono consentiti interventi di nuova costruzione nel rispetto del rapporto di copertura complessivo massimo pari al 40% e comunque in misura non superiore a mq 100 di superficie utile lorda per le destinazioni di cui alle lettere a), d), e), f), g) precedenti, oltre alle superfici necessarie per servizi igienici (realizzati conformi alle disposizioni della legge 13/89 e proporzionati in base alle prescrizioni dell'ASL) e per attrezzature lavaggi auto.

Costituiscono specifico elemento di valutazione da parte della Commissione Edilizia Comunale, le modalità di impianto, tipologiche e costruttive dei nuovi insediamenti con l'obiettivo di conseguire un corretto inserimento nel contesto ambientale.

Sono fatte salve:

- le vigenti norme in materia di prevenzione incendi, inquinamento acustico, atmosferico, ambientale, idrico, etc..., nonché quelle poste a tutela della salute delle persone;
- le norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione e le prescrizioni specifiche della Legge Regionale 23.04.1999 n. 8, poichè da ritenere prevalente rispetto alle presenti norme, qualora in contrasto.

– R3

La ricostruzione del fabbricato previsto in demolizione in Via V. Emanuele è subordinata a permesso di costruire convenzionato nel quale sia prevista la contestuale dismissione gratuita dell'area a parcheggio. La ricostruzione potrà avvenire sull'area retrostante a parità del volume demolito.

– PN1

Gli interventi da realizzare sulle aree prospicienti la strada provinciale n. 26 della Valle Po dovranno essere caratterizzati da tipologie tradizionali locali, con tetti a falde, copertura in lastre in pietra o tegole, tinteggiature esterne in colori tenui. Gli edifici in progetto dovranno tendere ad un corretto inserimento nel contesto ambientale anche con la sistemazione delle aree esterne che dovranno mantenere una superficie disperdente a verde non edificata e pavimentata pari ad almeno ad un decimo della superficie complessiva, dotata di alberature in ragione di una pianta ogni 80 mq.

Saranno di norma vietate costruzioni in elementi prefabbricati, tetti e pensiline piani, edifici a forma di cubo o parallelepipedo.

ART. 22 - PRESCRIZIONI DERIVANTI DALLE ANALISI GEOLOGICO-TECNICHE

Sulle planimetrie del Piano viene riportato il perimetro delle aree soggette a vincolo idrogeologico: tale individuazione deve intendersi indicativa dovendosi fare in ogni caso riferimento al perimetro determinato in sede di imposizione del vincolo stesso. Gli interventi ammessi nelle aree soggette al vincolo idrogeologico sono condizionati al rispetto delle procedure di cui alla L.R. 45/89.

In tutto il territorio comunale le possibili trasformazioni edilizie ed urbanistiche dovranno essere assoggettate al rispetto delle condizioni fissate nella relazione geologico-tecnica allegata al piano regolatore.

Per eventuali aree non prese in considerazione il rilascio dei titoli abilitativi sarà subordinato alla presentazione di una specifica relazione geologico-tecnica che accerti la fattibilità delle opere in progetto e prescriva se del caso le opere necessarie a garantire la stabilità dei versanti e delle opere edilizie.

Per gli interventi da prevedersi lungo i corsi d'acqua interessati da fenomeni di instabilità (indicati nella tav. 2-1-1 del P.R.G.) si dovrà prevedere nel progetto la costruzione di opere di arginatura da realizzarsi con la sopraelevazione del piano di campagna e/o con la costruzione di muri di contenimento atti a garantire la stabilità dei riperti effettuati.

L'altezza di tali manufatti potrà essere definita in sede di progetto definitivo a seguito di una verifica idraulica da effettuarsi lungo i corsi d'acqua principali indicati nelle carte tematiche allegate.

Dovrà inoltre essere applicato quanto contenuto nella relazione del geologo dott. Marcello Allasia allegata agli atti della variante e datata 27 settembre 1991.

ART. 23 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione degli indici (totale) di edificabilità e di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste di altri titoli abilitativi ad edificare sulle superfici stesse anche quando siano intervenuti frazionamenti e passaggi di proprietà.

Il calcolo delle volumetrie che è consentito realizzare su di un lotto edificabile deve tener conto della cubatura già edificata, che va detratta, anche se l'edificio già costruito insiste su di una parte del lotto già frazionata ed autonoma ai fini della proprietà privata.

Le disposizioni dei commi che precedono non si applicano nel caso di demolizione di edifici.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree normative a diversa destinazione d'uso, né fra aree normative non contigue.

Quest'ultima limitazione non si applica nelle aree A-A1-A2.

ART. 24 - ALTEZZA DEI FABBRICATI

L'altezza delle costruzioni su qualsiasi fronte, a lavori ultimati, non potrà superare l'altezza massima raggiungibile fissata in tabella per ogni area normativa.

Le coperture dovranno essere comprese nelle inclinate di 25% impostate sul prolungamento della linea dell'estradosso dell'ultimo solaio di copertura in aggetto di m. 1,00 dal filo di fabbricazione.

Inoltre per le aree R ed RR i fabbricati non potranno superare una volta e mezza la larghezza dello spazio o via su cui prospettano ($H=1,5L$) dove H è l'altezza del fabbricato ed L la larghezza della strada o dello spazio pubblico antistante.

In caso di risvolto su spazio di minore ampiezza, il fabbricato potrà mantenere l'altezza maggiore solo per la profondità di m. 12,50 (misurati in caso di smusso d'angolo dallo spigolo virtuale di due lati).

Le massime altezze possibili per ogni singola area normativa sono indicate nelle tabelle allegate.

ART. 25 - DISTANZE

1) - Distanza tra fabbricato e fabbricato:

la distanza tra le Fronti di due Fabbricati ivi compresi i muri d'ambito, è calcolata con la Formula ($D=H/2$, intendendosi per D la distanza tra fabbricato e fabbricato e per H l'altezza del fabbricato più alto.

Tale distanza non dovrà mai essere inferiore a m. 10,00 quando si tratta di distanza tra parete finestrata e parete di edifici antistanti (D.M. 2/4/68 n. 1444). Ad eccezione delle aree R-RA dove le distanze minime sono quelle preesistenti.

Le distanze minime per ogni singola area normativa sono indicate nelle tabelle allegate.

2) - Distanza dei fabbricati dalla strada:

In tutto il territorio comunale devono osservarsi, per le costruzioni e le ricostruzioni, gli allineamenti stradali prescritti dal P.R.G., tenendo sempre conto che per le aree di nuovo impianto la distanza minima è di m. 10 di cui al 2° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 e s. m..

Tali allineamenti sono così descritti:

- nelle zone R - RA salvo prescrizioni diverse contenute nelle allegate tabelle, devono essere mantenuti gli allineamenti esistenti;
- nelle aree RC-RE-REU-PC-PN devono essere rispettate le distanze indicate all'art. 9 del D.M. 2/4/68 n. 1444 salvo diverse ampiezze indicate nelle tabelle per ogni area normativa.

Tali distanze sono:

- mt. 5,00 per lato per strade di ampiezza fino a mt. 7,00
- mt. 7,50 per lato per le strade di larghezza tra 7,00 e 15,00 mt.
- mt. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a mt. 15,00
- nelle zone agricole salvo maggiori distanze indicate nelle tavole degli elaborati grafici, devono essere osservate le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade antistanti previste dal D.M. 1/4/68 n. 1404:
- mt. 20 per strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede stradale inferiore a m. 10,50;
- mt. 30 per strade statali, provinciali e comunali aventi larghezza della sede stradale uguale o superiore a m. 10,50;
- per le strade vicinali di uso pubblico o privato si dovrà rispettare la distanza dell'asse stradale di mt. 8 in mancanza di diversa e più precisa disposizione dell'Amministrazione Comunale.

3) - Distanza di un fabbricato dai confini di proprietà:

La distanza dai confini di proprietà è calcolata con la formula ($D=H/2$) dove D è la distanza dal confine ed H l'altezza del fabbricato.

Tale distanza ad esclusione delle zone RS-R-RR non dovrà mai essere inferiore a m. 5 misurata dalla proiezione a terra di eventuali sporti chiusi preesistendo sulla proprietà confinante un fabbricato a meno di m. 5 la distanza massima sarà elevata in modo tale da realizzare un distacco dai fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto (con un minimo di m. 10).

Ulteriori eventuali prescrizioni sono precisate, per ogni singola area normativa nelle allegate tabelle.

E' ammessa la fabbricazione su confine od a cavalcioni, purché intervenga accordo mediante atto trascritto, da stipularsi tra i confinanti.

4) - Distanza dei fabbricati dai corsi d'acqua:

In tutto il territorio comunale fuori dalle aree urbanizzate devono essere rispettate, nell'edificazione le minime distanze dai corsi d'acqua; previste all'art. 29 della L.R. 56 del 5/12/77.

5) - Distanze dei fabbricati dai muri di sostegno, ponti, etc.

Devono essere rispettate nell'edificazione le distanze minime dai muri di sostegno, ponti, ecc...pari all'altezza del muro, ponte, ecc...calcolata dove l'altezza è più alta con un minimo di mt. 3.

6) - Distanza delle recinzioni dalle strade pubbliche o di uso pubblico:

Lungo tutte le strade statali, provinciali e comunali, fuori dalle aree urbanizzate od urbanizzande, le recinzioni quando assumono carattere di manufatto devono rispettare la distanza minima di m. 3,00 dal ciglio stradale.

Nelle aree urbanizzate od urbanizzande il distacco dal ciglio stradale è fissato in sede di assenso all'edificazione nel rispetto dei seguenti criteri:

- ove non sussistano allineamenti esistenti che è opportuno conservare, il distacco è fissato in m. 1,50;
- la prosecuzione di allineamenti esistenti è da verificare in ragione della possibilità di non pregiudicare miglioramenti alla sicurezza del traffico;
- è sempre consentito all'Amministrazione Comunale di imporre rettifiche di allineamenti esistenti fino ad una profondità massima di m. 3 dal ciglio stradale qualora ciò sia motivato da ragioni di sicurezza.

Si richiamano le disposizioni del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione che saranno comunque prevalenti in eventuali casi di contrasto con le presenti N. di A. o le indicazioni cartografiche di P.R.G..

Le recinzioni dovranno essere realizzate secondo le seguenti tipologie:

- negli agglomerati urbani di antica formazione e di particolare pregio ambientale (area normativa R), secondo le tipologie a), c), d), 3°c., art. 52 del R.E.;
- negli agglomerati di case poste lungo le strade che dalla montagna portano al capoluogo e nei nuclei frazionali di antica formazione (area normativa RA), secondo le tipologie a), c), d), 3°c., art. 52 del R.E.;
- nelle aree residenziali di recente formazione (area normativa RC), secondo le tipologie c), d), 3°c., art. 52 del R.E.;
- nelle aree inedificate da destinare alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali (aree normative REU-RE), secondo le tipologie c), d), 3°c., art. 52 del R.E.;
- nelle porzioni di aree occupate da attività industriali, artigianali, terziarie e commerciali ed aree inedificate dove possono sorgere attività produttive di nuovo impianto (aree normative PC - PN), secondo le tipologie b), c), 3°c., art. 52 del R.E.;

- nelle aree destinate ad attività agricole (area normativa A), secondo le tipologie c), e), f), 3°c., art. 52 del R.E.

7) - Distanza dai cimiteri:

nell'edificazione deve essere rispettata la distanza di m. 50 dal lato lungo la provinciale Saluzzo-Sanfront e m. 150 da lato lungo il fiume Po e m. 100 dagli altri lati. Le distanze inferiori a mt. 150 sono da intendersi operanti solo ad avvenuto espletamento delle procedure previste dalla circolare P.G.R. n. 16/URE del 9.12.1987.

8) - Distanza da impianti di depurazione o di scarica dei rifiuti solidi urbani:

nell'edificazione deve essere rispettata la distanza di m. 100 dal perimetro dell'impianto pubblico di depurazione delle acque luride e delle discariche dei rifiuti solidi urbani se individuate in piano.

9) - Distanza da pozzi e sorgenti di interesse pubblico:

nel comune di Rifreddo esistono diversi pozzi o sorgenti di interesse pubblico; nell'edificazione deve essere rispettata, anche in difformità a diverse rappresentazioni cartografiche, la distanza di m. 200, dai pozzi e dalle sorgenti di captazione d'acqua.

10) - Distanza dai conduttori elettrici principali:

Nell'edificazione devono essere rispettate le distanze stabilite dalle norme CEI dai conduttori elettrici principali.

11) - Distanza dalle condotte fognanti ed idriche:

Nell'edificazione devono essere rispettate le distanze minime di m. 3 dall'asse delle condotte e dai collettori principali ove non corrano lungo o entro le sedi viarie esistenti o previste.

ART. 26 - AREE RISERVATE ALLA CIRCOLAZIONE ED AI TRASPORTI

Le tavole di P.R.G. riproducono graficamente la rete stradale esistente e di progetto.

Fatte salve le specifiche prescrizioni risultanti dalle tavole predette, si applicano alle infrastrutture le disposizioni contenute nei seguenti commi.

Gli strumenti urbanistici esecutivi nel rispetto delle prescrizioni risultanti dagli elaborati grafici del P.R.G., definiscono le caratteristiche tecniche delle strade tenendo conto della loro funzione, della intensità del prevedibile traffico, della natura del suolo.

Gli accessi veicolari diretti sulle strade provinciali e statali sono regolati dalle disposizioni dell'art. 28 delle L.R. 56 del 5/12/77 e successive modificazioni.

In occasione di interventi edilizi nelle aree urbanizzate od urbanizzande, l'Autorità comunale, sulla base di motivate esigenze, può imporre, anche in assenza di strumenti urbanistici esecutivi, la rettifica degli allineamenti per una profondità maggiore di m. 5 dalla linea di fabbricazione o di recinzione esistente.

ART. 26 bis - AUTORIMESSE E/O DEPOSITI PRIVATI.

La costruzione di autorimesse e/o depositi è ammessa, fatte salve le altre prescrizioni delle presenti norme, ed in particolare quanto previsto all'articolo 10, nel rispetto dei seguenti limiti:

- a) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a mt. 2,50 se individuali, o secondo norme di legge se collettive; in ogni caso, non dovrà essere comunque superato il rapporto di copertura complessivo prescritto nelle singole zone; alle costruzioni di cui alla presente lettera a), si applicano le distanze dai fabbricati e dai confini previste per la nuova costruzione;
- b) interrate totalmente o parzialmente sempreché l'intradosso del solaio di copertura non sia a quota superiore a cm. 80 dal piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali esistenti o previste nei progetti esecutivi o in loro assenza dei terreni limitrofi. In tal caso la costruzione potrà avvenire a confine senza autorizzazione del confinante.

Sono fatte salve le disposizioni contenute nella legge 24/03/1989 n. 122.

I bassi fabbricati per autorimessa e/o deposito dovranno essere realizzati con una o due falde e con materiali coerenti con l'intorno ambientale; si escludono box in lamiera o altri prefabbricati con copertura piana.

Nelle zone agricole A-A2 e negli agglomerati RA, al fine di consentire adeguamenti funzionali dei fabbricati esistenti ad usi diversi da quelli agricoli è ammessa, la realizzazione di autorimesse e/o depositi nel rispetto del rapporto di copertura previsto in ogni singola area normativa, con un massimo di mq. 60; 25 mq. sono comunque sempre consentiti. La norma è applicabile in caso di documentata necessità e qualora già non sussistano accessori a tal fine utilizzabili nei fabbricati esistenti all'interno dell'area di intervento. Le costruzioni di cui si tratta dovranno essere realizzate con tipologie e materiali tradizionali in modo da integrarsi coerentemente con l'edificazione esistente.

ART. 27 – OCCUPAZIONE DEL SUOLO - SCAVI

Non è consentito occupare neppure temporaneamente, il suolo pubblico o privato con depositi, accumuli di relitti, rottami e rifiuti, attrezzature mobili, baracche, tettoie e coperture pressostatiche esposizioni anche a cielo libero di veicoli e di merci, serre estranee all'esercizio di aziende agricole, ne è consentito effettuare scavi od altre opere capaci di modificare lo stato dei luoghi ove estranee all'attività agricola, senza espresso parere ed autorizzazione della Commissione Edilizia.

In assenza di tale atto, nonché in caso di difformità del medesimo, l'Autorità comunale dispone la cessazione delle attività di cui al precedente comma ed ingiunge la rimissione in ripristino dei luoghi, con le procedure e con i mezzi di cui all'art. 15 della Legge n. 10 del 27/1/77 ed art. 64 della L.R. 56 del 5/12/77 e successive modificazioni.

ART. 28 - ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE

Nella realizzazione delle opere pubbliche previste dal P.R.G. e graficamente riportate sulle tavole dello stesso, sono consentite modeste modificazioni di tracciato rese necessarie dalla concreta verifica dei luoghi a livello progettuale esecutivo.

Tali modifiche non costituiscono né richiedono variante del Piano Regolatore Generale se sono effettuate all'interno delle aree all'uopo previste o nell'ambito delle fasce di rispetto.

ART. 29 - STRUTTURE TECNICHE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Gli impianti e le strutture tecniche necessarie per la produzione, il trasporto, la distribuzione e la somministrazione dei servizi di interesse generale (quali l'energia elettrica, il telefono, l'acqua potabile, il gas ed il metano ecc.) possono essere installati in qualsiasi zona del P.R.G., salva restando la facoltà del comune di imporre speciali cautele. L'installazione degli impianti e delle strutture di cui al precedente comma deve essere effettuata con modalità e caratteri idonei ad evitare danni all'ambiente.

**ART. 29 bis - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI
COMMERCIALI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE
12.11.1999 N. 28 E D.C.R. 59-10831 DEL
24.03.06**

1 L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m., della D.C.R. 24.03.06 n. 59-10831, di seguito denominata "Indirizzi regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione, ai criteri ed alle norme per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita approvati dal Comune.

2 Il P.R.G. individua topograficamente sulla apposita tavola le seguenti zone di insediamento commerciale:

A.1.: addensamento storico rilevante, ubicato nel capoluogo (coincidente con la zona R3 estesa alle aree SP di piazza Vittoria e piazza Garibaldi e a zone marginali comprese in ambito RC ed RA);

L.1.: localizzazioni commerciali urbane non addensate (L1.1 coincidente con la zona PC5; L1.2 coincidente con la zona PC7);

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella allegata ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita".

3 Esternamente agli addensamenti ed alle localizzazioni commerciali di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.

Eventuali esercizi commerciali superiori al vicinato esistenti si intendono confermati e su essi è consentito l'ampliamento fisiologico come normato dagli "Indirizzi regionali"; a seguito della chiusura dell'esercizio commerciale si applicano le presenti norme.

4 Le variazioni della superficie di vendita definite "fisiologiche" dall'art. 15, c. 9, degli "Indirizzi regionali" sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di P.R.G. ma per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi di cui ai commi seguenti.

5.1 Per le attività commerciali di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15, c. 10, degli "Indirizzi regionali" relativamente agli accorpamenti ed al comma 4 precedente, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i. è stabilito nella misura del 100% della Sul ed è

attribuito interamente al parcheggio.

Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq si applicano il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate, per le medie strutture ricadenti nell'addensamento A1 non si applica la formula per il calcolo dei parcheggi riportata nell'art. 25 degli "Indirizzi regionali".

In caso di ampliamento di un esercizio commerciale in misura superiore a quella fisiologica, ma comunque tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte di ampliamento. Diversamente la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.

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

- 5.2 Con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi nell'addensamento A1.
- 5.3 Nelle zone "P" esterne all'addensamento A1, ed alle localizzazioni L1, ove è consentito il commercio al dettaglio, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.
- 5.4 In tutte le rimanenti aree di P.R.G. esterne alle zone di insediamento commerciale, ed alle zone "P" di cui al comma 5.3 precedente, ove è consentito il commercio al dettaglio limitatamente all'esercizio di vicinato, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità e opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.
- 6 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. e secondo le finalità indicate all'art. 6, c. 3, lettera c del D. Lgs. 114/98. In particolare la nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell'addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.
Gli interventi di cui al capoverso precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

7 Si richiama il rispetto degli articoli 23, 24, 25, 26 e 27 degli “Indirizzi regionali”.

ART. 30 - POTERI DI DEROGA

Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 il Consiglio Comunale può deliberare specifiche deroghe, per casi singolarmente esaminati, alle norme del presente P.R.G., esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

COMUNE DI RIFREDDO		AREA NORMATIVA		TABELLA N°		
PROVINCIA DI CUNEO		R		1-1		
P.R.G.C.						
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A D.M. n. 1444 del 02/04/1980						
SUPERF. DELL'AREA ha. 8,588		VOLUME EDIFICATO mc. 91.600 (1)		ABITANTI INSEDIATI n° 240		
DESTINAZIONE vedere art. 10 NTA						
INSEDIABILITA' CON INTERVENTI URBANISTICI						
Densita' edil. territoriale mc./mq. -----		volume recuperabile mc. -----		abitanti insediabili n° -----		
Interventi ammessi: -----						
INSEDIABILITA' CON INTERVENTI FONDIARI						
volumetria tecnica mc. 46.600		volume recuperabile mc. 2.000		abitanti insediabili n° 10		
Interventi ammessi: vedere art. 10 NTA						
SERVIZI SOCIALI DIMENSIONATI PER N. 250 ABITANTI						
FABBISOGNO			PRESCRIZIONI DI ZONA			
tipo	unitario mq ab	totale mq	superficie mq		zona servita	localizzazione e gravitazione
			esistente	prevista		
SMA			VEDI TAB. 9-1			
SE	7	1.750				
SM						
A	3	750				
V	12,5	3.125				
P	2,5	625				
	25	6.250				
NORME EDILIZIE						
H. max. raggiungibile esist.		n. max. piani abitabili esist.		rapporto di copertura esist.		
distanza ciglio strada esistente; minimo m. 1,50		distanza dai confini cod. civile; minimo m. 3		distanza dai fabbricati cod. civile; minimo m. 10		
NOTE						
(1) comprensivo dei volumi tecnici pari al 50% del totale						

COMUNE DI RIFREDDO PROVINCIA DI CUNEO P.R.G.C.			ZONA NORMATIVA R		TABELLA DI DETTAGLIO A INTEGRAZIONE TABELLA N. 1-1		TABELLA N° 1-2
ZONA	SUPERFICIE DELL'AREA	VOLUME EDIFICATO	ABITANTI INSEDIATI	INDICE VOLUMETRIA ABIT. (1)	VOLUME RECUPERABILE	ABITANTI INSEDIABILI	NOTE
	ha	mc	n°		mc	n°	
R1	1,025	7.000	4				(1) vedi nota tabella 1-1
R2	2,71	22.600	85				
R3	2,7	48.000	114				
R4	0,74	6.300	13				
R5	1,013	1.700	6				
R6	0,4	6.000	18				
TOTALE	8,588	91.600	240	187,5	2.000	10	

COMUNE DI RIFREDDO		AREA NORMATIVA		TABELLA N°	
PROVINCIA DI CUNEO		RA		2-1	
P.R.G.C.					
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D.M. n. 1444 del 02/04/1980					
SUPERF. DELL'AREA ha. 15,761		VOLUME EDIFICATO mc. 107.780		ABITANTI INSEDIATI n° 385	
DESTINAZIONE vedere art. 11 NTA					
INSEDIABILITA' CON INTERVENTI URBANISTICI					
Densita' edil. territoriale mc./mq. -----		volume recuperabile mc. -----		abitanti insediabili n° -----	
Interventi ammessi: -----					
INSEDIABILITA' CON INTERVENTI FONDIARI					
volumetria tecnica mc. 46800		volume recuperabile mc. 3.800		abitanti insediabili n° 28	
Interventi ammessi: vedere art. 11 NTA					
SERVIZI SOCIALI DIMENSIONATI PER N. 413 ABITANTI					
FABBISOGNO			PRESCRIZIONI DI ZONA		
tipo	unitario mq ab	totale mq	superficie mq		localizzazione e gravitazione
			esistente	prevista	
SMA			VEDI TAB. 9-1		
SE	7	2.891			
SM					
A	3	1.239			
V	12,5	5162,5			
P	2,5	1032,5			
	25	10.325			
NORME EDILIZIE					
H. max. raggiungibile m. 7.50		n. max. piani abitabili 2		rapporto di copertura 0,3	
distanza ciglio strada minimo m. 8,5		distanza dai confini L = 0,5 H minimo m. 5		distanza dai fabbricati L=H minimo m. 10	
NOTE					
Nella zona RA "Canale dei Molini", attigua alle zone RC1, RC1bis, il recupero per fini residenziali dei volumi esistenti a destinazione non residenziale, ammesso dall'art. 11 delle N.di A., è limitato nella misura pari al 50% di quello esistente					

COMUNE DI RIFREDDO		AREA NORMATIVA		TABELLA N°	
PROVINCIA DI CUNEO		RC		3-1	
P.R.G.C.					
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B D.M. n. 1444 del 02/04/1980					
SUPERF. DELL'AREA		VOLUME EDIFICATO		ABITANTI INSEDIATI	
ha. 9,4786		mc. 45.981		n° 194	
DESTINAZIONE vedere art. 12 NTA					
INSEDIABILITA' CON INTERVENTI URBANISTICI					
Densita' edil. territoriale		volume recuperabile		abitanti insediabili	
mc./mq. -----		mc. -----		n° -----	
Interventi ammessi: -----					
INSEDIABILITA' CON INTERVENTI FONDIARI					
densità edil. fondiaria		volume edificabile		abitanti insediabili	
mc./mq. vedi tab. 3-2		mc. 15.057		n° 173	
Interventi ammessi: vedere art. 12 NTA					
SERVIZI SOCIALI DIMENSIONATI PER N. 327 ABITANTI					
FABBISOGNO			PRESCRIZIONI DI ZONA		
tipo	unitario mq ab	totale mq	superficie mq		localizzazione e gravitazione
			esistente	prevista	
SMA			VEDI TAB. 9-1		
SE	7	2.289			
SM					
A	3	981			
V	12,5	4087,5			
P	2,5	817,5			
	25	8.175			
NORME EDILIZIE					
H. max. raggiungibile		n. max. piani abitabili		rapporto di copertura	
m. 7.50		2		0,2	
distanza ciglio strada		distanza dai confini L = 0,5 H		distanza dai fabbricati L = H	
minimo m. 6		minimo m. 5		minimo m. 10	
NOTE					

COMUNE DI RIFREDDO PROVINCIA DI CUNEO P.R.G.C.			ZONA NORMATIVA RC/RC bis				TABELLA DI DETTAGLIO A INTEGRAZIONE TABELLA N. 3-1			TABELLA N° 3-2	
ZONA	SUPERFICIE DELL'AREA	VOLUME EDIFICATO	ABITANTI INSEDIATI	LOCALIZ. CATASTALE NUOVI INTERVENTI		SUPERFICIE EDIFICABIL E	INDICE EDIL. FONDIARIO	VOLUME EDIFICABIL E	ABITANTI INSEDIABILI	NOTE	
				foglio	mappale						mq
RC1	1,531	9.500	56	-----	-----	-----	-----	-----	-----		
RC1.1	0,188	-----	-----	-----	-----	1.880	0,50	940	9		
RC2	0,2525	1.700	6	-----	-----	-----	-----	-----	-----		
RC2.1	0,2475	-----	-----	-----	-----	2.475	0,30	742	7		
RC3	0,36	2.300	18	-----	-----	-----	-----	-----	-----		
RC4	0,6778	5.531	16	-----	-----	-----	-----	-----	23 1)		
RC4.1	0,26	1.200	4	-----	-----	2.600	0,70	1.820 2)	6		
RC4.2	0,1622	-----	-----	-----	-----	1.622	0,70	1.535 5)	11		
RC5	1,182	12.501	30	-----	-----	-----	-----	-----	5 1)		
RC6	1,1344	8.269	20	-----	-----	-----	-----	-----	30 1)		
RC6.1	0,1386	-----	-----	-----	-----	1.386	0,70	970	9		
RC6.2	0,2382	-----	-----	-----	-----	2.382	0,50	1.191	12		
RC6.3	0,33	-----	-----	-----	-----	3.300	1,00	3.300	22	4)	
RC6.4	0,1174	-----	-----	-----	-----	1.174	0,70	822 5)	8		
RC6.5	0,2244	-----	-----	-----	-----	1.961 3)	0,9 6)	2.020	14	4)	
RC7	1,88	4.380	42	-----	-----	-----	-----	-----	-----		
RC8	0,046	600	2	-----	-----	-----	-----	-----	-----		
RC9	0,094	-----	-----	-----	-----	940	-----	400	4		
RC10	0,0845	-----	-----	-----	-----	845	-----	500	5		
RC11	0,2258	-----	-----	-----	-----	2.258	-----	400	4		
RC12	0,1043	-----	-----	-----	-----	1.043	0,40	417	4		
TOTALE	9,4786	45.981	194			21.905		15.057	173		

- 1) abitanti teorici insediabili attribuiti a volumi già realizzati ma non ancora utilizzati.
- 2) al lordo del volume esistente; volume aggiuntivo 620 mc.
- 3) superficie al netto della viabilità che dovrà essere dismessa in sede di intervento.
- 4) nelle aree RC6.3 - RC6.5 si ammette, in deroga a quanto previsto nella tabella 3.1, la realizzazione di un piano terra a destinazione commerciale oltre ai due piani a destinazione residenziale; altezza massima ammessa: mt. 9,5; in sede di intervento dovranno essere dimensionate e realizzate aree per servizi relative alla destinazione commerciale dimensionate sulla base dello standard di legge.
- 5) la volumetria in progetto è vincolante. Nel caso si riscontrassero, in sede attuativa, discostamenti delle superfici effettive della zona rispetto a quelle indicate in tabella, si intende automaticamente adeguato l'indice territoriale previsto al fine di conseguire la volumetria ammessa.
- 6) indice territoriale

COMUNE DI RIFREDDO		AREA NORMATIVA		TABELLA N°	
PROVINCIA DI CUNEO		REU		4-1	
P.R.G.C.					
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C D.M. n. 1444 del 02/04/1980					
SUPERF. DELL'AREA		VOLUME EDIFICATO		ABITANTI INSEDIATI	
ha. 1.07		-----		-----	
DESTINAZIONE vedere art. 13 NTA					
INSEDIABILITA' CON INTERVENTI URBANISTICI					
Densita' edil. territoriale		volume edificabile		abitanti insediabili	
mc./mq. Vedi tab 4-2		mc. 6.420		n° 64	
Interventi ammessi: vedere art. 13 NTA					
INSEDIABILITA' CON INTERVENTI FONDIARI					
densità edil. fondiaria		volume edificabile		abitanti insediabili	
mc./mq. -----		mc. -----		n° -----	
Interventi ammessi: -----					
SERVIZI SOCIALI DIMENSIONATI PER N. 64 ABITANTI					
FABBISOGNO			PRESCRIZIONI DI ZONA		
tipo	unitario mq ab	totale mq	superficie mq		zona servita
			esistente	prevista	
SMA	----	----			REU
SE	----	----			
SM	----	----			
A	----	----			
V	----	----	1100		
P	----	----	500		
	----	----	1600 1)		
NORME EDILIZIE					
H. max. raggiungibile		n. max. piani abitabili		rapporto di copertura	
m. 8.50		2		0,2	
distanza ciglio strada		distanza dai confini L = 0,5 H		distanza dai fabbricati L = H	
minimo m. 6		minimo m. 5		minimo m. 10	
NOTE					
1) Il valore relativo alle aree per servizi (1600 mq) viene recuperato dal P.R.G. vigente e riconfermato nella Variante					

COMUNE DI RIFREDDO PROVINCIA DI CUNEO P.R.G.C.			ZONA NORMATIVA REU		TABELLA DI DETTAGLIO A INTEGRAZIONE TABELLA N. 4-1		TABELLA N° 4-2
ZONA	SUPERFICIE DELL'AREA	VOLUME EDIFICATO	ABITANTI INSEDIATI	INDICE DENS. EDIL. TERRITORIALE	VOLUME EDIFICABILE	ABITANTI INSEDIABILI	NOTE
	ha	mc	n°	mc./mq.	mc	n°	
REU1	1,07	-----	-----	0,60	6.420	64	obbligo reperimento in zona di mq. 1600 a verde e parcheggio; l'area e' parzialmente attuata, la Variante di P.R.G. conferma le previsioni originarie.
TOTALE	1,07				6.420	64	

COMUNE DI RIFREDDO		AREA NORMATIVA		TABELLA N°	
PROVINCIA DI CUNEO		RE		5-1	
P.R.G.C.					
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C D.M. n. 1444 del 02/04/1980					
SUPERF. DELL'AREA		VOLUME EDIFICATO		ABITANTI INSEDIATI	
ha. 1,9209		2.500		12	
DESTINAZIONE vedere art. 14 NTA					
INSEDIABILITA' CON INTERVENTI URBANISTICI					
Densita' edil. territoriale		volume edificabile		abitanti insediabili	
mc./mq. vedi tabella 5.2		mc. 7.150		n° 84	
Interventi ammessi: vedere art. 14 NTA					
INSEDIABILITA' CON INTERVENTI FONDIARI					
densità edil. fondiaria		volume edificabile		abitanti insediabili	
mc./mq. -----		mc. -----		n° -----	
Interventi ammessi: nessuno					
SERVIZI SOCIALI DIMENSIONATI PER N. 174 ABITANTI					
FABBISOGNO			PRESCRIZIONI DI ZONA		
tipo	unitario mq ab	totale mq	superficie mq		zona servita
			esistente	prevista	
SMA	----	----			RE
SE	----	----			
SM	----	----			
A	----	----			
V	----	----	1.555		
P	----	----	1.410		
	----	----	2.965	1)	
NORME EDILIZIE					
H. max. raggiungibile		n. max. piani abitabili		rapporto di copertura	
m. 8.50		2		0,40	
distanza ciglio strada		distanza dai confini L = 0,5 H		distanza dai fabbricati L = H	
2)		minimo m. 5		minimo m. 10	
NOTE					
1) I servizi sono dimensionati sulla base degli standards attinenti al verde ed al parcheggio in relazione alla capacità residenziale insediativa delle zone RE; vedasi ripartizione in tabella 5-2					
2) distacco da cigli strada minimo m. 10 per strada Provinciale; m. 6 per altre strade pubbliche					

COMUNE DI RIFREDDO PROVINCIA DI CUNEO P.R.G.C.			ZONA NORMATIVA RE		TABELLA DI DETTAGLIO A INTEGRAZIONE TABELLA N. 5-1		TABELLA N° 5-2
ZONA	SUPERFICIE DELL'AREA	VOLUME EDIFICATO	ABITANTI INSEDIATI	INDICE DENS. EDIL. TERRITORIALE	VOLUME EDIFICABILE	ABITANTI INSEDIABILI	NOTE: aree per servizi da individuare in sede di SUE
	ha	mc	n°	mc./mq.	mc	n°	
RE1 1) 4)	0,3126	2.500	12	2)	0	13	parcheeggio mq. 1.210; verde mq. 565
RE2	0,79	-----	-----	0,5	3.950	39	parcheeggio mq. 100; verde mq. 490
RE3 5)	0,4983	-----	-----	0,32	1.600	16	
RE3.1 3)	0,32	-----	-----	0,5	1.600	16	
TOTALE	1,9209	2.500	12		7150	84	

- 1) gli accessi all'area RE1 dovranno avvenire esclusivamente attraverso la strada comunale esistente escludendosi ogni accesso dalla provinciale.
- 2) la volumetria residenziale nella zona RE1 è interamente attribuita ad edilizia pubblica e totalmente realizzata.
- 3) l'attuazione dell'area RE3.1 è subordinata a concessione convenzionata nella quale dovrà prevedersi la dismissione della viabilità individuata in cartografia.
- 4) riferimento al Piano Esecutivo Convenzionato vigente.
- 5) attuabile mediante permesso di costruire convenzionato in deroga a quanto prescritto all'art. 14 delle N.d.A.

COMUNE DI RIFREDDO		AREA NORMATIVA		TABELLA N°	
PROVINCIA DI CUNEO		PC		6-1	
P.R.G.C.					
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D D.M. n. 1444 del 02/04/1980					
SUPERF. TERRITORIALE ha 8,8937		SUPERF. FONDIARIA		SUPERF. COPERTA mq. 12.829	
DESTINAZIONE vedere art. 15 NTA					
INSEDIABILITA' CON INTERVENTI URBANISTICI					
rapp. copertura esistente -----		rapp. copertura progetto -----		superficie copribile mq. -----	
Interventi ammessi: -----					
INSEDIABILITA' CON INTERVENTI FONDIARI					
rapp. copertura esistente vedi tab. 6-2		rapp. copertura progetto vedi tab. 6-2		superficie copribile	
Interventi ammessi: vedere art. 15 NTA					
SERVIZI SOCIALI DIMENSIONATI PER MQ. 85.754					
FABBISOGNO			PRESCRIZIONI DI ZONA		
tipo	unitario	totale mq	superficie mq		localizzazione e gravitazione
			esistente	prevista	
V	5%		vedi tab. 6-2		
P	5%				
NORME EDILIZIE					
H. max. raggiungibile m. 7		n. max. piani abitabili n. 1 1)		distanza dai confini minimo m. 5	
distanza dai fabbricati minimo m. 10		distanza dal ciglio stradale minimo m. 10 da provinciale, fatte salve diverse indicazioni cartografiche; m. 5 da altre strade comunali			
NOTE					
<p>1) sono consentiti 2 piani per la parte riguardante l'alloggio del custode o del proprietario senza computo di superf. coperta.</p> <p>Sono ammessi 2 piani per attiv. manifattur. e commerciali e per esse si computa nel rapporto di copertura anche la superficie del 2° piano.</p> <p>In questo caso per superficie coperta s'intende l'area delimitata dai muri perimetrali dell'edificio (art. 5; punto 1-3) sommata all'area dei piani superiori sempre computati al lordo dei muri.</p>					

COMUNE DI RIFREDDO PROVINCIA DI CUNEO P.R.G.C.			ZONA NORMATIVA PC		TABELLA DI DETTAGLIO A INTEGRAZIONE TABELLA N. 6-1				TABELLA N° 6-2
ZONA	SUPERFICIE TERR.	AREE PER SERVIZI	SUPERFICI E FOND.	SUP. COPERTA ESISTENTE	RAPP. DI COP. IN PROGETTO	CAPACITA' RESID. ESISTENTE			NOTE
	mq	mq	mq	mq	mq				
PC1	1.440	131	1.309	580	0,50	4			
PC2	10.010	910	9.100	2.604	0,50	4			
PC3	2.000	182	1.818	390	0,50	5			
PC4	4.800	436	4.364	460	0,50	9			1)
PC5	3.450	314	3.136	393	0,50	3			1)
PC6	2.800	255	2.545	274	0,50	3			1)
PC7	5.760	524	5.236	969	0,50	4			
PC8	2.320	211	2.109	170	0,50	2			
PC9	7.280	662	6.618	297	0,50	3			2) 3)
PC10	6.050	550	5.500	425	0,50	6			3)
PC11	35.625	3.245	32.380	3.984	0,50	11			1)
PC12	2.460	224	2.236	760	0,50	4			
PC13	917	92	825	718	0,50				
PC14	4.025	336	3.369	805	0,50				
TOTALE	88.937	8.072	80.545	12.829		58			

- 1) non dovranno essere previsti nuovi accessi diretti sulla strada provinciale ma dovranno essere utilizzati quelli già esistenti;
è in ogni caso consentito, con accordo con la Provincia, il miglioramento funzionale di accessi esistenti.
- 2) sull'area è vietato l'insediamento di attività produttive che possono comportare dispersioni o scarichi con pericolo di inquinamento del suolo e del sottosuolo.
Le modalità di raccolta e di smaltimento dei rifiuti liquidi dovranno essere preventivamente concordate con il Servizio di Igiene Pubblica competente nel rispetto del D.P.R. 236/88.
- 3) il rapporto di copertura pari al 50% si applica per gli insediamenti esistenti con riferimento alle proprie aree di pertinenza,.
Sulle aree libere si applica il rapporto massimo di copertura pari al 30%.
Gli interventi sulle aree in questione dovranno essere realizzati con modalità tipologiche ed edilizie tendenti al migliore inserimento ambientale ed alla riqualificazione dell'intera area urbanizzata.

COMUNE DI RIFREDDO		AREA NORMATIVA		TABELLA N°	
PROVINCIA DI CUNEO		PN		7-1	
P.R.G.C.					
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D.M. n. 1444 del 02/04/1980					
SUPERF. TERRITORIALE ha 3,9938		SUPERF. FONDIARIA -----		SUPERF. COPERTA -----	
DESTINAZIONE vedere art. 16 NTA					
INSEDIABILITA' CON INTERVENTI URBANISTICI					
rapp. copertura esistente -----		rapp. copertura progetto 0,50 / 0,40		superficie copribile -----	
Interventi ammessi: art. 16 N.T.A.					
INSEDIABILITA' CON INTERVENTI FONDIARI					
rapp. copertura esistente -----		rapp. copertura progetto -----		superficie copribile -----	
Interventi ammessi: -----					
SERVIZI SOCIALI DIMENSIONATI PER MQ. 61.190 2)					
FABBISOGNO			PRESCRIZIONI DI ZONA		
tipo	unitario	totale mq	superficie mq		localizzazione e gravitazione
			esistente	prevista	
V	5%	-----	vedi tab. 7-2		PN
P	5%	-----			
NORME EDILIZIE					
H. max. raggiungibile m. 7		n. max. piani abitabili n. 1 1)		distanza dai confini minimo m. 6	
distanza dai fabbricati minimo m. 10		distanza dal ciglio stradale: v. cartografia; da strade interne in progetto: mt. 10			
NOTE					
1) sono consentiti 2 piani per la casa del custode o del prop. e per attività manifatturiere e commerciali.					
2) rispetto punti 2 e 3 art. 21, L.R. 56/'77 e s.m. ed i.					

COMUNE DI RIFREDDO PROVINCIA DI CUNEO P.R.G.C.		ZONA NORMATIVA PN		TABELLA DI DETTAGLIO A INTEGRAZIONE TABELLA N. 7-1				TABELLA N° 7-2	
ZONA	SUPERFICIE DELL'AREA	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE COPRIBILE	RAP. COPERTURA ESISTENTE	RAP. COPERTURA PROGETTO	OBBLIGO DI P.E.C.	CAPACITA' RESID. ESISTENTE	NOTE: aree per servizi da individuare in sede di SUE	
	mq	mq	mq						
PN1	37.448	-----	1)	-----	0,50	SI 2)	6	rispetto standards punti 2 e 3 art. 21, L.R. 56/77 e s.m.i.	
PN2 3)	2.490	-----	528	-----	0,40	SI	-----		
TOTALE	39.938						6		

- 1) da definire in sede di SUE nel rispetto del rapporto di copertura ammesso.
- 2) lo strumento urbanistico esecutivo potrà essere articolato in due comparti, purchè funzionalmente coerenti, estesi alle aree delimitate dal canale dei Molini di Revello.
In sede di S.U.E. dovrà essere prevista la sistemazione dei canali esistenti, anche mediante spostamento e/o eventuali copertura, al fine di assicurare adeguate opere di difesa e protezione per gli interventi edificatori.
Sono vietati nuovi accessi diretti dalla strada provinciale di fondovalle.
Sulla porzione dell'area interessata dalla fascia di rispetto dei vicini punti di presa di acquedotto pubblico è ammessa l'utilizzazione quale piazzale, deposito, area di manovra escludendosi comunque l'utilizzo per attività che possano comportare pericolo di inquinamento del suolo e/o del sottosuolo.
- 3) la superficie fondiaria, pari a a mq. 1.320, ed il volume edificabile pari a mc. 3.220, risultano dal P.E.C.vigente

COMUNE DI RIFREDDO		AREA NORMATIVA		TABELLA N°	
PROVINCIA DI CUNEO		A		8-1	
P.R.G.C.					
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A D.M. n. 1444 del 02/04/1980					
SUPERF. DELL'AREA ha. 155,7129		VOLUME EDIFICATO mc. 41.000		ABITANTI INSEDIATI n° 92	
DESTINAZIONE vedere art. 18 NTA					
INSEDIABILITA' CON INTERVENTI URBANISTICI					
Densita' edil. territoriale mc./mq. -----		volume recuperabile mc. -----		abitanti insediabili n° -----	
Interventi ammessi: -----					
INSEDIABILITA' CON INTERVENTI FONDIARI					
volumetria tecnica mc. 16.000		volume recuperabile mc. 1.000		abitanti insediabili n° 10	
Interventi ammessi: vedere art. 18 NTA					
SERVIZI SOCIALI DIMENSIONATI PER N. 102 ABITANTI					
FABBISOGNO			PRESCRIZIONI DI ZONA		
tipo	unitario mq ab	totale mq	superficie mq		localizzazione e gravitazione
			esistente	prevista	
SMA			VEDI TAB. 9-1		
SE	7	714			
SM					
A	3	306			
V	12,5	1.275			
P	2,5	255			
	25	2.550			
NORME EDILIZIE					
H. max. raggiungibile 7,50		n. max. piani abitabili 2		rapporto di copertura vedasi art. 18	
distanza ciglio strada art. 25 NTA minimo m.		distanza dai confini L=0,50H minimo m. 5		distanza dai fabbricati L=H minimo m. 10	
NOTE					

COMUNE DI RIFREDDO		AREA NORMATIVA		TABELLA N°	
PROVINCIA DI CUNEO		A1		8-2	
P.R.G.C.					
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A D.M. n. 1444 del 02/04/1980					
SUPERF. DELL'AREA ha. 97,12		VOLUME EDIFICATO mc. 13.000		ABITANTI INSEDIATI n° 22	
DESTINAZIONE vedere art. 19 NTA					
INSEDIABILITA' CON INTERVENTI URBANISTICI					
Densita' edil. territoriale mc./mq. -----		volume recuperabile mc. -----		abitanti insediabili n° -----	
Interventi ammessi: -----					
INSEDIABILITA' CON INTERVENTI FONDIARI					
volumetria tecnica mc. 9.000		volume recuperabile -----		abitanti insediabili -----	
Interventi ammessi: vedere art. 19 NTA					
SERVIZI SOCIALI DIMENSIONATI PER N. 22 ABITANTI					
FABBISOGNO			PRESCRIZIONI DI ZONA		
tipo	unitario mq ab	totale mq	superficie mq		localizzazione e gravitazione
			esistente	prevista	
SMA			VEDI TAB. 9-1		
SE	7	154			
SM					
A	3	66			
V	12,5	275			
P	2,5	55			
	25	550			
NORME EDILIZIE					
H. max. raggiungibile 7,50		n. max. piani abitabili 2		rapporto di copertura vedasi art. 18	
distanza ciglio strada art. 25 NTA minimo m.		distanza dai confini L=0,50H minimo m. 5		distanza dai fabbricati L=H minimo m. 10	
NOTE					

COMUNE DI RIFREDDO		AREA NORMATIVA		TABELLA N°	
PROVINCIA DI CUNEO		A2		8-3	
P.R.G.C.					
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A D.M. n. 1444 del 02/04/1980					
SUPERF. DELL'AREA ha. 370,20		VOLUME EDIFICATO mc. 33.500		ABITANTI INSEDIATI n° 23	
DESTINAZIONE vedere art. 20 NTA					
INSEDIABILITA' CON INTERVENTI URBANISTICI					
Densita' edil. territoriale mc./mq. -----		volume recuperabile mc. -----		abitanti insediabili n° -----	
Interventi ammessi: -----					
INSEDIABILITA' CON INTERVENTI FONDIARI					
volumetria tecnica mc. 28.000		volume recuperabile -----		abitanti insediabili -----	
Interventi ammessi: vedere art. 20 NTA					
SERVIZI SOCIALI DIMENSIONATI PER N. 23 ABITANTI					
FABBISOGNO			PRESCRIZIONI DI ZONA		
tipo	unitario mq ab	totale mq	superficie mq		localizzazione e gravitazione
			esistente	prevista	
SMA			VEDI TAB. 9-1		
SE	7	161			
SM					
A	3	69			
V	12,5	287,5			
P	2,5	57,5			
	25	575			
NORME EDILIZIE					
H. max. raggiungibile 7,50		n. max. piani abitabili 2		rapporto di copertura vedasi art. 18	
distanza ciglio strada art. 25 NTA minimo m.		distanza dai confini minimo m. 5		distanza dai fabbricati minimo m. 10	
NOTE					

COMUNE DI RIFREDDO		AREA NORMATIVA		TABELLA N°	
PROVINCIA DI CUNEO		SP		9-1	
P.R.G.C.					
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D.M. n. 1444 del 02/04/1980					
SUPERFICIE TERRITOR. mq. 44.820		SUPERFICIE FONDIARIA mc./mq.		VOLUME EDIFICATO mc.	
DESTINAZIONE servizi pubblici vedere art. 17 NTA.					
DENSITA' EDIL. TERRIT. mc./mq.		DENSITA' EDIL. FONDIARIA mc / mq		VOLUME EDIFICABILE mc	
ABITANTI INSEDIATI N. 1.032		ABITANTI INSEDIABILI N. 466		ABITANTI TOTALI N. 1.498	
SERVIZI SOCIALI					
FABBISOGNO			PRESCRIZIONI DI ZONA		
tipo	unitario mq ab	totale mq	superficie mq		localizzazione e gravitazione
			esistente	prevista	
SMA			VEDI TAB. 9-2		
SE	4,5	6.741			
SM					
A	2	2.996			
V	9	13.482			
P	2,5	3.745			
	18	26.964			
NORME EDILIZIE					
H. max. raggiungibile m. 7.50		n. max. piani abitabili 2		rapporto di copertura 0,2	
distanza ciglio strada minimo m. 10		distanza dai confini minimo m.5		distanza dai fabbricati minimo m. 10	
Interventi urbanistici ammessi -----					
Interventi fondiari ammessi vedere art. 17 NTA.					
NOTE					

COMUNE DI RIFREDDO PROVINCIA DI CUNEO P.R.G.C.		AREA NORMATIVA SP		TABELLA N° 9-2
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B D.M. n. 1444 del 02/04/1980				
TIPO	SUPERF. TERRITOR. esistente prevista		DESTINAZIONE	NOTE
ISTRUZIONE				
R	1.000		scuola materna	
SP3	6.840		scuola elementare	

Totale	7.840			
SERVIZI INTERESSE GENERALE				
R	1.300		chiese e municipio	
SP3	1.600	1.400	chiesa e casa parrocchiale	
SP5	3.900		cimitero e parcheggio di servizio	

Totale	6.800	1.400		
VERDE, CAMPO SPORTIVO				
SP1		11.785	verde attrezzato	
SP3	2.000		verde attrezzato	
RE		1.555	verde in SUE	
REU		1.100	verde in SUE	

Totale	2.000	14.440		
PARCHEGGI				
SP1		2.000	parcheggi	
SP2	3.800		parcheggi piazza municipio	
SP3	1.000		parcheggi	
SP4		360	parcheggi	
SP5		300	parcheggio cimitero	
RE		1.410	parcheggi in SUE	
REU		500	parcheggi in SUE	
RC1	775			

	5.575	4.570		
=====				
TOTALE	22.215	20.410		
=====				
	42.625			
NOTE				
La zona individuata cartograficamente come SP6 di pertinenza delle sorgenti dell'acquedotto di Revello non e' conteggiata ai fini di standard				