

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

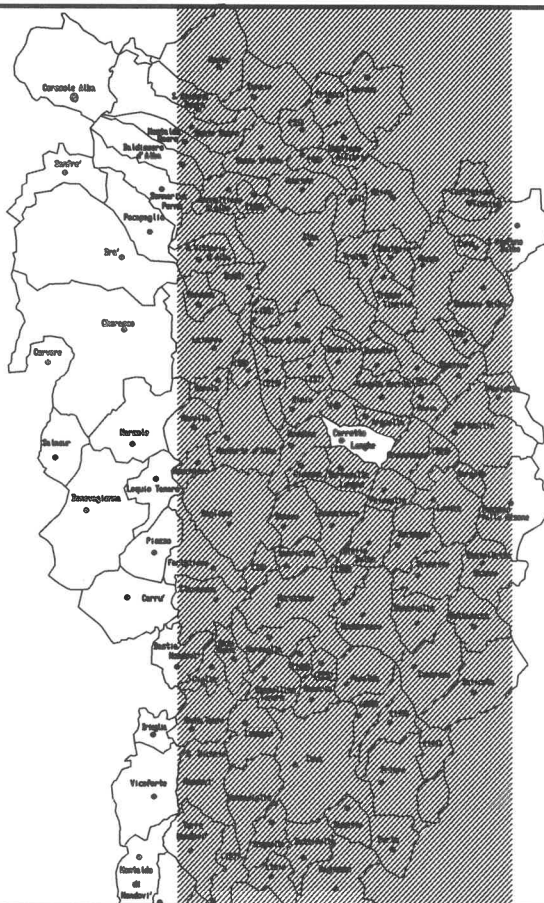
COMUNE DI CERRETTO LANGHE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE n. 1 approvata
con deliberazione G.R.
n. 216-29996 del 22/11/93

VARIANTE STRUTTURALE n. 2
approvata con deliberazione
G.R. n. 6-1007 del 9/10/2000

VARIANTE SPECIFICA
approvata con deliberazione
G.R. n. 13-2964 del 13/11/95



Piano Regolatore Generale
Comunale
approvato con deliberazione
G.R. n. 117-29366 del 13/6/89

VARIANTE STRUTTURALE n. 3
approvata con D.C.C. n. 24
del 07/08/2019 (pubblicata sul BUR
n. 37 del 12/09/2019)

PROGETTO DEFINITIVO

VARIANTE PARZIALE n. 1 art. 17, 5° comma, L. R. n° 56/77 e s.m.i.
ALLA VARIANTE STRUTTURALE n. 3

2021

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE — articoli variati —

Il Responsabile del Procedimento

visto: il Sindaco

approvato con delibera C.C. n.

in data

STUDIO DI URBANISTICA ing. Manlio Dardo

CUNEO – Corso G. Ferraris 11–Tel. 017167052

E-mail: ing.dardo@gmail.com

l'incaricato

INDICE

- Premessa		Pag. 1
- ART. 14 -	Aree residenziali esistenti e di completamento	Pag. 1
- ART. 16 -	Aree artigianali esistenti che si confermano (P.A.)	Pag. 6
- ART. 18 -	Aree Agricole	Pag. 9
- TABELLE DI ZONA		Pag. 23

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- articoli variati -

PREMESSA

Il testo delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti della Variante Strutturale n. 3, approvata con D-C.C. n. 24 del 07/08/2019, pubblicata sul B.U.R. n. 37 del 12/09/2019, viene modificato con la VARIANTE PARZIALE N. 1 alla Variante Strutturale n. 3, all'Art. 14 "Aree residenziali esistenti e di completamento", all'Art. 16 "Aree artigianali esistenti che si confermano (P.A.)" ed all'Art. 18 "Aree Agricole".

Vengono modificate le seguenti Tabelle di Zona vigenti: n. 14/VS₃ dell'area R.C.9 (ora Tab. n. 14/VP₁), n. 20/VS₃ dell'area P.A.2 (ora Tab. 20/VP₁), n. 24/VS₃ dell'area P.A.6, (ora Tab. n. 24/VP₁) e n. 29/VS₃ delle aree agricole (ora Tab. n. 29/VP₁).

Gli articoli e le Tabelle vengono riportati nell'intero testo e le parti modificate inerenti la presente Variante Parziale n. 1, sono stampate in *carattere corsivo grassetto*.

- ART. 14 - Aree residenziali esistenti e di completamento

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

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

Le previsioni del P.R.G. si attuano, di norma, con interventi diretti tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività, fatto salvo il ricorso a

strumenti urbanistici esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati o Piani di Recupero) quando le infrastrutture tecniche e sociali delle aree risultano insufficienti o quando sia prevista la demolizione e ricostruzione estesa ad un fabbricato plurifamiliare.

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate in sede di formazione di Programma Pluriennale di Attuazione (se il Comune ne è dotato) o con specifiche delibere consiliari ai sensi dell'Art. 32, 2° comma e Art. 34, 1° comma della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

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

1) interventi sui fabbricati esistenti:

- adeguamento igienico sanitario e di altezza dei piani preesistenti, nei limiti di cui al successivo Art. 27;
- ristrutturazione senza alterazione di volumetria, salvo per quanto previsto al punto precedente;
- parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
- demolizione e ricostruzione di edifici unifamiliari con recupero della volumetria nell'assoluto rispetto delle dimensioni del perimetro (inteso come somma di tutti i lati) e di altezza preesistenti salva la verifica della volumetria massima che non dovrà comunque superare quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità previsto per la zona e fatta salva la verifica delle distanze prescritte in tabella;
- utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente e nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali del fabbricato originario;
- modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non

eccedenti il 20% della superficie utile e complessivamente i 60 mc. Sono fatte salve le prescrizioni fissate dalle tabelle di zona.

Per il fabbricato residenziale esistente nell'area R.C.₁ del Capoluogo, appositamente contrassegnato sulla Tav. 19/VP₁₀ "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" di Variante Parziale n. 10, è consentito un ampliamento volumetrico "una tantum" pari a 200 mc.

Per il porticato esistente in area R.C.₃ del Capoluogo, appositamente individuato sulla Tav. 19/VP₁₀ "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" di Variante Parziale n. 10, è ammessa la sopraelevazione di m. 2,00 sui fili di fabbricazione esistenti in rispetto alla strada Comunale Via Sottana; l'intervento è subordinato alla rimozione della copertura in amianto e all'utilizzo di materiali e tipologie tradizionali secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio Comunale al fine di garantire un adeguato inserimento ambientale. L'eliminazione e lo smaltimento della copertura in amianto-cemento deve rispettare tutte le prescrizioni ed i protocolli della Legge del settore.

Le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie purchè siano rispettate le seguenti condizioni:

- il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salvo le norme successive;
- i fabbricati di cui trattasi non potranno superare i 60 mq. di superficie coperta, computata al lordo dei bassi fabbricati già esistenti, e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, struttura del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;
- la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore ad 1/2 della totale superficie fondiaria;

- l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti; in difetto di riferimenti l'altezza massima ammessa è mt. 3,00 su di un unico piano;
- dovranno essere rispettate le distanze previste dalle tabelle di zona. E' ammessa la costruzione a confine previo assenso del confinante e fatta salva la verifica delle altre distanze previste;
- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

La normativa specifica è articolata nel Regolamento Edilizio Comunale.

- 2) Nuovi interventi edilizi nei lotti liberi, individuati sulla cartografia di Piano, che alla data di entrata in vigore del P.R.G. risultino serviti da accesso diretto da via pubblica o di uso pubblico ed in aree già dotate delle infrastrutture tecniche, ovvero esiste l'impegno del Comune di realizzarle, ovvero quando il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato. Tali interventi dovranno rispettare le tipologie edilizie prevalenti e l'indice di utilizzazione massimo previsto dalle relative tabelle di zona.

Nel lotto parzialmente edificato, compreso in area R.C.8, è ammesso un nuovo intervento edilizio il quale potrà essere realizzato come ampliamento del fabbricato esistente e quindi in adiacenza o come nuova costruzione. Detto ampliamento dovrà rispettare in ogni caso le tipologie edilizie prevalenti e l'indice di utilizzazione previsto nella tabella di zona riferito al solo ampliamento, ossia mq. $720 \times 0,70$ mc/mq. = 504 mc.; comunque il volume complessivo dopo l'ampliamento non dovrà superare i mc. 800.

Nel lotto parzialmente edificato, compreso in area R.C.9 è ammesso un nuovo intervento edilizio pari a 600 mc. *Nel suddetto lotto al Foglio catastale 5, particella 204, per il fabbricato esistente, opportunamente contrassegnato sulla TAV. 20/VS₃.VP₁ "Assetto Frazioni Cerretta e Pedaggera-Bricco e B.ta Cavallotto (1:2000)" di Variante Parziale n. 1 alla Variante Strutturale n. 3, detta maggior cubatura consentita di mc. 600 (considerata la tipologia esistente a schiera, addossata al pendio, con due piani a valle ed un solo piano*

a monte e considerato che l'altezza massima della costruzione deve essere misurata sul prospetto di valle) potrà essere realizzata in sopraelevazione dell'attuale sottotetto con una maggior altezza del fronte di mt. 2,00 rispetto all'altezza consentita di mt. 7,50 imposti dalla Tabella di Zona. Dovranno essere impiegati materiali esterni e tipologie architettoniche normalmente impiegate nell'edilizia tradizionale agricola e congruenti con la preesistenza, dovranno essere rispettate le norme di mitigazione e tutela ambientale vigenti e dovrà essere realizzata ai bordi del cortile di valle una quinta arborea ben posizionata e progettata al fine di mitigazione delle visuali sul prospetto di valle. Inoltre il progetto dell'intervento edilizio di sopraelevazione dovrà indicare la superficie coperta del sottotetto abitabile e le relative sezioni che riportano le altezze sia del piano sottotetto che quelle del fabbricato, in modo che si possa verificare che la nuova volumetria aggiuntiva sia contenuta nei 600 mc consentiti. Il progetto dovrà contenere anche un prospetto numerico indicante la volumetria esistente allo stato attuale comparata con quella assentita dalla Variante Strutturale n. 3.

Nel nuovo lotto libero edificabile in area R.C.₈ di B.ta Cavallotto introdotto con la Variante Parziale n. 11 è consentita l'edificazione di cubatura residenziale di mq. 1.437 x 0,70 mc/mq. = mc. 1.005. Per l'accesso al lotto dovrà essere utilizzato quello esistente per il quale dovrà essere richiesto al Settore Viabilità Provinciale di Zona l'assenso favorevole per gli eventuali lavori di adeguamento funzionale e tecnico. L'intervento edilizio, ai fini della tutela ambientale, dovrà rispettare le prescrizioni e le indicazioni riportate all'Art. 10 "Aree destinate ad usi residenziali" N.T.A. vigenti e dovrà rispettare le prescrizioni e le disposizioni dell'Art. 6 N.T.A. e Art. 32 del R.E.C. vigenti per l'obbligo di impiego dei materiali esterni e delle tipologie architettoniche similari a quelli in uso nell'edilizia tradizionale agricola. Valgono tutti i parametri edilizi ed urbanistici della relativa Tabella di zona dell'area R.C.₈.

La normativa specifica è articolata dal Regolamento Edilizio Comunale e secondo i disposti degli artt. 34, 35, 36 dovranno comunque essere mantenuti gli allineamenti e le tipologie degli edifici contigui esistenti.

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

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: tav. 17/VS₃ "Vincoli" (1:5.000), tav. 19/VS₃ "Assetto del Capoluogo" (1:2.000) e tav. 20/VS₃ "Assetto delle frazioni Cerretta e Pedaggera - Bricco e B.ta Cavallotto" (1:2.000), in particolare dovrà essere

verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 21, nella "Relazione e normativa geologica" della Variante Strutturale n. 3 e nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" redatte dal geologo dott. Orlando Costagli, allegata alla Variante Strutturale n. 2 vigente.

Nelle aree di cui al presente articolo, valgono le indicazioni di mitigazione ambientale dell'Ufficio Acque Provinciale, dell'ARPA Piemonte e dell'ASL-CN2 riportate all'ultimo e penultimo comma del successivo Art. 18 "Aree agricole" con la Variante Parziale n. 11 e con la Variante Parziale n. 1 alla Variante Strutturale n. 3.

- ART. 16 - Aree artigianali esistenti che si confermano (P.A.)

Sono le aree esistenti nel tessuto edilizio della Località Pedaggera e del Capoluogo, nelle quali è in atto una attività di tipo artigianale di servizio o di imprese per le quali il Piano Regolatore conferma l'attuale destinazione d'uso. L'area P.A.₃ della Borgata Cavallotto è stata stralciata con la Variante Parziale n. 7.

In queste aree sono ammessi interventi edilizi diretti, concernenti opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione con il mantenimento della destinazione d'uso in atto, demolizioni, ricostruzioni e nuovi interventi ammessi con le norme e prescrizioni dell'ultimo comma del presente articolo e della relativa tabella di zona.

E' ammessa la realizzazione di locali per magazzini, rimesse, depositi, uffici a servizio dell'attività artigianale in atto.

Non sono ammesse costruzioni adibite a residenze salvo quella per la proprietà; la superficie utile complessiva non dovrà essere superiore a 120 mq. L'ampliamento dell'abitazione esistente del proprietario non può superare in superficie coperta il 30% della superficie coperta esistente. *Per il fabbricato di abitazione del proprietario (Foglio 15, mappale 468) appositamente individuato in area P.A.2 sulla TAV. 20/VS₃-VP₁ "Assetto Frazioni Cerretta e Pedaggera-Bricco e B.ta Cavallotto (1:2000)" di Variante Parziale n. 1 alla Variante Strutturale n. 3, è consentito l'ampliamento della superficie coperta esistente per una maggior cubatura residenziale contenuta nel 20% della volumetria residenziale esistente. L'intervento dovrà rispettare le norme ed indicazioni di mitigazione e tutela ambientale di cui all'Art. 6 NTA, circa il rispetto e l'applicazione dell'Art. 32 "Inserimento ambientale delle costruzioni" del R.E.C., ora Art. 73 del Nuovo*

R.E.C. adeguato e vigente. L'intervento dovrà inoltre essere localizzato ad una distanza dal confine della S.P. 32 superiore o uguale a mt. 20,00.

Nell'area prevista dal presente articolo è vietato l'insediamento artigianale che per qualsiasi ragione (di igiene, di sicurezza e di pubblica incolumità) dovesse recare molestia od essere pregiudizievole per le aree residenziali vicine e per le destinazioni d'uso in atto.

L'esistenza delle caratteristiche igieniche, di sicurezza e pubblica incolumità, di cui al comma precedente, sono dichiarate con giudizio insindacabile del Responsabile del Servizio Tecnico previo parere dell'ASL-CN2 e, ove occorra, della Commissione Edilizia.

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

Sono annessi interventi edilizi diretti con le modalità dei commi precedenti con le seguenti prescrizioni:

- 1) il rapporto massimo di copertura deve essere pari a 1/2 della superficie fondiaria per tutte le aree eccetto l'area P.A.₆ per la quale il r.c. max deve essere pari a 1/3;
- 2) la distanza minima dai confini deve essere pari all'altezza del fabbricato e mai inferiore a ml. 5,00;
- 3) la distanza minima dal ciglio stradale mt. 7,50;
- 4) per gli edifici ammessi destinati alla residenza deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq per ogni 100 mc. di costruzione;
- 5) dovrà essere garantita una dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi pari al 10% della superficie fondiaria, ai sensi dei disposti di cui all'Art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- 6) altezza massima, per l'area P.A.₅, deve essere pari a mt. 7,00;
- 7) gli interventi da attuarsi nell'area P.A.₅ devono prevedere il ricorso a tipologie e materiali compatibili con il contesto: eventuali elementi prefabbricati non dovranno essere lasciati a vista, i materiali di rivestimento dovranno essere quelli della tradizione locale; le coperture dovranno essere a due falde o a padiglione con le inclinazioni usuali e con manti costituiti da elementi in laterizio. I progetti che non garantiscono un corretto inserimento ambientale verranno respinti;

- 8) nell'area P.A.₆ non è consentito l'insediamento di nuove attività;
- 9) nel fabbricato appositamente individuato sulla Tav.19/VP₁ in area P.A.₅ è consentito il mutamento della destinazione d'uso da artigianale ad abitazione per una unità immobiliare di mq. 150;
- 10) la nuova edificazione nell'area P.A.₄ dovrà avvenire nella porzione ricadente in classe IIIb nel rispetto delle relative prescrizioni fissate dall'articolo 21 delle N.T.A.; la porzione ricadente in classe IIIa definita dalla vigente Variante Strutturale n. 2 partecipa ai computi plano-volumetrici.
- 11) *Nell'ampliamento dell'Area P.A.2 per una maggior superficie territoriale di mq. 828 previsto dalla Variante Parziale n. 1 alla Variante Strutturale n. 3, come evidenziato sulla TAV. 20/VS₃-VP₁ "Assetto Frazioni Cerretta e Pedaggera-Bricco e B.ta Cavallotto (1:2000)", l'eventuale intervento edificatorio verso la S.P. n. 32, dovrà prevedere la realizzazione sul pendio verso la suddetta strada, di una quinta arborea ben localizzata e ben progettata al fine di mitigazione delle visuali e non dovrà prevedere alcun accesso dalla S.P. n. 32 succitata. Devono essere rispettate le norme di mitigazione ambientale previste dall'Art. 16 NTA che regge le Aree P.A. Per la quinta arborea le alberature dovranno essere poste alla distanza prevista dall'Art. 24, comma 6, 7 e 8, del Regolamento di Esecuzione del Codice della Strada, (minimo 6,00 mt. dal confine della S.P. 32 o distanza di ribaltamento se l'albero raggiunge altezze maggiori di 6,00 metri) e delle direttive del Corpo dei Carabinieri Forestali dello Stato. Si dovrà ancora prevedere di porre in atto sistemi di regimentazione delle acque di ruscellamento superficiale e di drenaggio evitando lo scarico incontrollato sulla S.P. 32, con particolare riferimento alle cunette stradali. Nella progettazione degli interventi edificatori di attività produttive, si dovrà seguire le indicazioni riportate nel documento Regione Piemonte relativo alle "Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) riportato sul B.U.R. 06/08/2009, n. 31 – Suppl. Ordinario n. 1.*
- 12) *Nell'ampliamento dell'Area P.A.2 per una maggior superficie territoriale di mq. 825 previsto dalla Variante Parziale n. 1 alla Variante Strutturale n. 3, come evidenziato sulla TAV. 20/VS₃ – VP₁ "Assetto Frazioni Cerretta e Pedaggera-Bricco e B.ta Cavallotto (1:2000)", in direzione Est verso la Borgata Bricco, è consentita la realizzazione di un basso fabbricato uso sosta e deposito a servizio dell'attività produttiva, addossato ad un muro esistente sul confine di proprietà, di altezza superiore a mt. 3,00, purchè venga rispettata la massima altezza di MT. 2,50 per il basso fabbricato. Devono essere rispettate*

le norme di mitigazione ambientale previste all'Art. 16 NTA che regge le aree P.A.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: TAV. 17/VS₃ "Vincoli" (1:5.000), TAV. 19/VS₃ "Assetto del "Capoluogo" (1:2.000) e TAV. 20/VS₃ "Assetto delle Frazioni Cerretta e Pedaggera - Bricco e B.ta Cavallotto" (1:2.000), in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 21, nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" redatte dal geologo dott. Orlando Costagli allegata alla Variante Strutturale n. 2 e nella "Relazione e normativa geologica" del Geol. O. Costagli allegata alla Variante Strutturale n. 3 di adeguamento alle N. di A. del P.A.I.

Nelle aree di cui al presente articolo valgono le indicazioni di mitigazione ambientale dell'Ufficio Acque Provinciale, dell'ARPA Piemonte e dell'ASL-CN2 riportate all'ultimo e penultimo comma del successivo Art. 18 con la Variante Parziale n. 11 e integrate con la Variante Parziale n. 1 alla Variante Strutturale n. 3 vigente.

- ART. 18 - Aree agricole

Le aree agricole sono quelle destinate esclusivamente alle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura o ad esse connesse, quali la trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli od associati, purchè non abbiano caratteristiche industriali o commerciali.

In tale area è consentito realizzare strutture agricole tecniche o fabbricati residenziali rurali. Per quanto riguarda l'edificazione delle residenze rurali i relativi p. di c. potranno essere rilasciate ai soggetti di cui al 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. ed int.; per quanto concerne le strutture agricole necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni delle aziende configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, le relative concessioni potranno essere rilasciate ai proprietari dei fondi o a chi ne abbia titolo.

Sono, inoltre, rilasciate concessioni ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo, per fabbricati ad uso deposito attrezzi agricoli necessari alla conduzione del fondo anche da parte di non imprenditori a titolo principale e/o non coltivatori diretti, per una superficie coperta non superiore a 25 mq. ed a un solo piano fuori terra (il piano seminterrato costituisce p.f.t.) con un'altezza massima pari a m. 2,50 e con una superficie minima del lotto fondiario non inferiore a 3.800 mq. (1 giornata piemontese). I suddetti fabbricati dovranno essere rifiniti all'esterno in intonaco rustico a tinte tradizionali o a pietra locale a vista e tegole curve piemontesi (coppi) in copertura.

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

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

Le strutture tecniche aziendali:

- non possono superare gli otto metri di altezza, eccezion fatta per i silos e per le altre opere tecniche che richiedono - per la loro natura - maggiore altezza;
- devono, quando si tratti di stalle del tipo tradizionale e non intensivo, rispettare le distanze imposte dal tredicesimo comma del presente articolo;
- devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente.

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

- il rapporto di copertura, riferito al lotto, non può essere superiore ad un terzo;
- la distanza minima dai confini è di metri cinque;

- rispetto ai fabbricati esistenti la costruzione di strutture tecniche che non siano stalle, allevamenti o concimaie, è consentita in aderenza o a non meno di 10 metri.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco dell'atto di impegno dell'avente diritto che preveda quanto stabilito al 7° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. ed int. Tale atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese dell'intestatario sui registri della proprietà immobiliare; sono fatti salvi i disposti di cui al 9° - 10° - 11° comma del già richiamato art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. ed int.

La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
- l'accesso all'edificio, deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privato; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto non sia superiore ad un terzo;
- l'altezza dell'edificio non superi i due piani (8 metri) e disti dai confini di proprietà in misura non inferiore ai cinque metri e da altri edifici non meno di dieci metri.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i limiti stabiliti dal 12° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni riferiti alle colture in atto o in progetto; in particolare:

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

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

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

- non è consentito l'accorpamento con aree non pertinenti, per coltura in atto, all'azienda agricola interessata;
- non sono computabili, ai fini del calcolo della superficie, i terreni catastalmente classificati "incolti ed abbandonati";
- sono computabili i terreni non contigui formanti un'unica azienda agricola, ancorchè siti in territorio di un Comune limitrofo.

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

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

Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni (fatta salva la verifica di quanto riportato al successivo art. 21 per gli edifici isolati inclusi in classe III indifferenziata, classe III-A e classe III-B2):

- a) è sempre consentito il consolidamento e la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento. Questi ultimi dovranno avvenire nel rispetto dei parametri fissati per la nuova edificazione;
- c) gli edifici originariamente abitativi possono essere restaurati o ristrutturati, con assoluta esclusione di demolizioni e ricostruzioni esterne, nei limiti della volumetria e delle dimensioni perimetriche preesistenti; l'altezza potrà essere modificata soltanto in applicazione all'articolo 28 delle presenti N.T.A.
E' sempre consentita l'aggiunta dei volumi necessari per migliorare le condizioni igieniche e funzionali e per l'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'abitazione in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente.

Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata a fini residenziali la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nella parte abitativa e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze unifamiliari e plurifamiliari.

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

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

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

- e) sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende stesse individuati sulla cartografia di Piano Regolatore sono ammessi interventi di cui alle lettere c) e d), volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, anche con destinazione residenziale extra-agricola e destinazioni trattoria di campagna, negozio di commercio al dettaglio, affitta camere e per attività connesse al turismo in genere quali ricettività di ristorazione, di pernottamento e per il benessere, previo rilascio del permesso di costruire anche a soggetti diversi da quelli precisati al terzo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni; è comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona.

L'ulteriore individuazione di fabbricati abbandonati dall'attività agricola, quando ne sia accertato lo stato di fatto, potrà avvenire anche successivamente all'approvazione del P.R.G. mediante deliberazione Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al piano, ai sensi dell'Art. 17, 7° comma, della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Per i fabbricati di Cascina Taloria, appositamente individuati sulla Tav.18/VP4 "Planimetria di Progetto II – Assetto del territorio (1:5.000)" di Variante Parziale n. 4, contrassegnati al Foglio catastale n. 1 mappale n. 110 – 351 – 366 – 125 – 267 – 353 – 354 – 266 – 325 – 368, è consentito tramite atto di impegno

unilaterale di cui al comma 5° Art. 49 L.R. 56/77, oltre il recupero e le destinazioni d'uso ammessi dalla presente lett. e) la realizzazione di posti auto (autorimesse) e/o posti per sosta coperta in ragione di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione. L'intervento di recupero potrà prevedere (quando sia accertato mediante perizia l'impossibilità tecnica di intervenire con la ristrutturazione edilizia) l'eventuale demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati sul medesimo perimetro e l'eventuale traslazione dei fabbricati sul medesimo sito o nelle immediate vicinanze solo quando indispensabile ad ottenere la funzionalità dei fabbricati e degli accessi. Il progetto d'intervento dovrà prevedere l'uso di materiali esterni e l'impiego di tipologie architettoniche simili a quelle tradizionali delle aree agricole della Langa e dovrà prevedere il rispetto delle norme e prescrizioni riportate dalla Relazione geologico-tecnica del Dott. Geol. Costagli Orlando (allegata alla Variante Parziale n. 4) che qui si intendono integralmente trascritte; l'atto di impegno unilaterale dovrà coordinare l'intervento nel suo complesso con la realizzazione degli eventuali nuovi accessi, la realizzazione dei parcheggi privati, la realizzazione di spazi ad uso pubblico di collegamento e di innesto con la viabilità pubblica esistente e la realizzazione dell'allacciamento o del completamento delle opere di urbanizzazione primaria previo concordamento con il Comune;

Per le aree e fabbricati, prima ricompresi in area residenziale R.C.3 lungo la strada Prov.le n. 323, ricondotti ad area agricola con la Variante Parziale n. 11, valgono, ora, tutte le norme del presente Art. 18 N.T.A. e della relativa Tabella di zona n. 29/VS₃ delle aree agricole;

- f) per gli edifici esistenti sul territorio comunale ed adibiti ad uso abitativo per residenze extragricole, non individuati sulla cartografia di Piano, sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - adeguamento igienico-sanitario e di altezza dei piani preesistenti, nei limiti del successivo Art. 28;
 - ristrutturazione edilizia senza alterazioni della volumetria salvo quanto disposto al punto precedente;
 - parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
 - modesti ampliamenti una-tantum delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, non eccedenti il 20% della superficie utile abitativa esistente; 25 mq di superficie utile sono comunque consentiti fatte salve le prescrizioni fissate nelle tabelle di zona.

Inoltre, relativamente agli edifici di cui al presente punto f), le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie come definiti al successivo Art. 31 purchè siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- i fabbricati di cui trattasi non potranno superare i 25 mq di superficie coperta, computata al lordo dei bassi fabbricati già esistenti, e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, strutture del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;
- la tipologia del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle dei fabbricati esistenti e circostanti;
- per i limiti di distanza dai confini valgono le prescrizioni fissate dal Codice Civile;
- sono tassativamente da escludersi strutture di elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, coperture) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

Per il fabbricato ad uso residenza extra-agricola appositamente individuato, in località Cascina Langhe, sulla Tav. 20/VP₃ “Planimetria di Progetto IV – Assetto Frazioni Cerretta e Pedaggera – Bricco e B.ta Cavallotto (1:2.000)” di Variante Parziale n. 3 è consentito un apporto di nuova cubatura “una-tantum” (una volta soltanto) di mc. 180 oltre quella consentita dalle norme della precedente lett. f) pari al 20% già utilizzata. L’intervento di apporto di nuova cubatura, è confermato dalla Variante Strutturale n. 3 qualora non ancora attuato.

Per il fabbricato di abitazione extra agricola, ubicato in Borgata Langhe, a catasto al foglio n. 6, mappale 325, appositamente individuato sulla TAV. 20/VS₃-VP₁ “Assetto Frazioni Cerretta e Pedaggera-Bricco e B.ta Cavallotto (1:2000)” di Variante Parziale n. 1 alla Variante Strutturale n. 3, è consentito l’ampliamento , ai sensi del presente articolo, al comma 13, lett. f), per la realizzazione di un basso fabbricato ad una distanza di mt. 5,00 al confine del vecchio sedime della Strada Vicinale Langhe, anziché mt. 10,00, in quanto strada ridotta a percorso pedonale e a strada a servizio dei campi. L’intervento dovrà rispettare le norme di mitigazione e tutela ambientale degli ultimi tre commi del presente articolo e le norme dell’Art. 32 “inserimento ambientale delle

costruzioni” ora Art. 73 del nuovo R.E.C. vigente ed adeguato a quello “tipo” Regionale.

Nel lotto edificato ubicato in frazione Cerretta, appositamente segnalato sulla tav. 20/V₂-A e Tav. 20/VP₂ Planimetria di Progetto IV di Variante Parziale n. 2, è consentito l'ampliamento una-tantum (una volta soltanto) del fabbricato esistente in misura pari a 100 mc. L'intervento di ampliamento con apporto di cubatura di mc. 100, è confermato dalla Variante Strutturale n. 3 qualora non ancora attuato.

Per il fabbricato deposito ed ex fienile ubicato in area agricola in Loc.tà Filippotti, a catasto al F. n. 1 – mappale 196 – appositamente individuato sulla TAV. 18/VS₃-VP₁ “Assetto del Territorio Comunale 1:5000) di Variante Parziale n. 1 alla Variante Strutturale n. 3, è consentito l'ampliamento , ai sensi del presente Art. 18 “Aree Agricole” ad una distanza di mt. 5,00 anziché mt. 10,00 dal confine della Strada Vicinale Rizzo, in quanto detta strada è da anni a tratti inesistente e non più a servizio per i nuclei abitati rurali circostanti. L'intervento dovrà rispettare le norme di mitigazione e tutela ambientale riportate agli ultimi tre commi del presente articolo e le norme dell'Art. 32 “inserimento ambientale delle costruzioni” ora Art. 73 del nuovo R.E.C. vigente ed adeguato a quello “tipo” Regionale.

Tutti gli interventi di cui al presente articolo dovranno rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: tav. 17/VS₃ "Vincoli" (1:5.000), tav. 18/VS₃ "Assetto del territorio" (1:5.000) ed alla tavola n. 1 “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” redatta dal geologo dott. Orlando Costagli, in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 21 e nella "Relazione e normativa geologica" redatta dallo stesso geologo dott. Orlando Costagli allegata alla Variante Strutturale n. 3.

Per tutto quanto non è compreso nel presente articolo si fa riferimento ai disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Si richiama quanto precisato al precedente art. 6.

Valgono, inoltre, le indicazioni espresse dall'ARPA Piemonte nel parere di valutazione ambientale sulla Variante Parziale n. 10, ossia dovranno essere

applicati gli indirizzi di buona progettazione di cui alle Linee guida adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22.03.2010 “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale”. Inoltre negli interventi edilizi di nuova costruzione o adattamento di quelli già esistenti si dovranno prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all’uso di fonti energetiche rinnovabili approvati con D.G.R. del 04.08.2009, in attuazione della legge 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell’edilizia). Si dovranno, ancora, rispettare le seguenti prescrizioni:

- Al fine del risparmio idrico, utilizzare per tutti gli usi compatibili, le acque meteoriche e le acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.
- Prevedere tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate e limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica.
- Ridurre l’impermeabilizzazione delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l’uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio.
- Garantita, sin ove possibile, una buona integrazione degli interventi con gli elementi del contesto paesaggistico in cui si collocano e mitigare gli impatti visivi sul paesaggio realizzando fasce di mitigazione paesaggistica (fasce tampone).

Inoltre, nelle aree agricole, ogni intervento di trasformazione del suolo, dovrà essere finalizzato (ai sensi del parere di Valutazione Ambientale espresso dall’Ufficio Acque della Provincia di Cuneo sulla Variante Parziale n. 10) a preservare le attività di uso della risorsa idrica in essere sul territorio ed in ogni caso dovrà essere garantita da compatibilità dell’intervento edificatorio con il “Piano di Gestione del Distretto Idrografico del Fiume Po’ approvato con D.P.C.M. del 08.02.2013” con il vigente “Piano di tutela delle acque della Regione Piemonte” e con il “Piano stralcio per l’assetto idrografico (P.A.I.)” ed annessa Deliberazione n. 8 del 21.12.2010 dell’Autorità di Bacino del fiume Po con la quale sono stati emanati i “Criteri integrativi per la valutazione della compatibilità di opere trasversali e degli impianti per l’uso della risorsa idrica”.

Per ogni intervento edilizio quando consentito nelle presenti aree agricole, dovranno essere rispettate le indicazioni dell'Ufficio Acque Provinciale riportate nel parere di valutazione ambientale sulla Variante Parziale n. 11, seguenti:

- *non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;*
- *impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n. 22 e s.m.i.;*
- *non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;*
- *specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;*
- *l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione;*

Dovranno, inoltre, essere rispettate le indicazioni dell'ARPA Piemonte dettate sul parere ambientale di Variante Parziale n. 11, seguenti:

- *ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche di carattere tecnico e/o con la presenza di falda acquifera superficiale, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, ecc.;*
- *tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D. Lgs. 152/2006;*
- *ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 152/2006 dell'art. 42, comma 6 del PTA, per le finalità di risparmio idrico si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;*
- *deve essere garantita la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;*

- *i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;*
- *il 30% per ogni tipo di attività dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità);*
- *la pavimentazione delle eventuali nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione);*
- *dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di fasce arboree arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici che si interfacciano con ambiti agricoli integri;*
- *per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 46-5100 del 18 dicembre 2012;*
- *per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi di cumuli di terra*

accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;

- *dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso;*
- *negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energie e l'utilizzo di impianti e sistemi ecomcompatibili derivanti a fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, ecc. ...) secondo il D. Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;*
- *l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio;*
- *in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;*
- *l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;*
- *in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;*
- *in sede di progettazione tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010.*

Dovranno, ancora, essere rispettate le prescrizioni dell'ASL-CN2 dettate sul parere ambientale di Variante Parziale n. 11, seguenti:

- *in sede di istanza di permesso di costruire dovrà essere verificata la sostenibilità degli interventi edificatori in rapporto alla potenzialità dei sistemi locali di raccolta e smaltimento dei rifiuti e depurazione delle acque reflue;*
- *in sede di rilascio del permesso di costruire il progettista dovrà asseverare il rispetto delle norme igienico-edilizie vigenti.*

Dovranno, ancora, essere rispettate le prescrizioni e indicazioni dell'ARPA dettate nel parere ambientale sulla Variante Parziale n. 1 alla Variante Strutturale n. 3 seguenti:

- *Garantire per l'edificazione di nuove strutture o ampliamenti elevati standard di progettazione a tutela del contesto paesaggistico ambientale e la superficie coperta del fabbricato che consuma nuovo suolo, dovrà, se il sito di proprietà lo consente per estensione, adeguatamente essere compensata con predisposizione di area a verde e/o giardino e/o area tampone sistemate con specie autoctone a chioma ampia;*
- *Con misure di compensazione per chi consuma nuovo suolo s'intendono gli interventi, anche non strettamente collegati all'opera, che vengono realizzati a titolo di "compensazione" ambientale degli impatti residui non mitigabili (quali la creazione di ambienti umidi o di zone boscate in aree interessate dalla rete ecologica o la bonifica e rivegetazione di siti degradati non legati all'opera in esame). Le misure di compensazione non riducono solo gli impatti residui attribuibili al progetto, ma provvedono a sostituire una risorsa ambientale che è stata depauperata con una risorsa considerata di importanza almeno equivalente.*
- *L'eventuale edificazione, quando consentita, lungo il percorso panoramico della S.P. 32 e della S.P. 57, dovrà applicare le misure più opportune per favorire la rimozione o la mitigazione dei fattori di criticità ambientale e paesaggistica per assicurare la conservazione e la valorizzazione del belvedere e delle bellezze panoramiche, essendo tale percorso disciplinato dall'Art. 30 delle N. di A. del P.P.R. Si consiglia, allo scopo, di seguire oltre alle linee guida approvate con il D.G.R. n. 30-13616 del "03/2010, anche le "Linee Guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio approvate dalla Regione Piemonte (2014), contenenti criteri e modalità per la progettazione edilizia e la pianificazione locale.*

- In fase di progettazione devono essere applicati, ove opportuno, i disposti del D.P.C.M. del 05/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".

TABELLE DI ZONA

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CERRETTO LANGHE**

AREA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.9

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: FRAZ. PEDAGGERA	TABELLA <i>N. 14/VP₁</i>
--------------------------------------	---------------------------------------	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	12.490
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	11.255
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.660
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	8.300
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,66
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,73
SUPERFICIE LOTTO LIBERO (stralciato)		mq	- ^(°)

^(°) Ricondotto ad area agricola per mq. 4.300 con Variante Parziale n. 7.

^(°°) Indice di densità edilizia fondiaria da annullare in quanto è stato stralciato il lotto libero.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq		-
If (indice di densità edilizia fondiaria) ^(°°)	mc/mq		esistente + 20%
H (altezza massima)	m		7,50 ^(°°°)
Rc (rapporto di copertura)			1/2
Dc (distanza min. dal confine)	m		5,00
D (distanza min. dai fabbricati)	m		10,00
Ds (distanza min. dal confine stradale)	m		5,00

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piani Esecutivi Convenzionati ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.

INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:

Vedi Artt. 10 - 14 N.T.A.

^(°°°) Altezza massima pari a mt. 9,50 consentita per il fabbricato in Loc. Padaggera "in lotto edificato con apporto di cubatura", già autorizzata di mc. 600 dalla Variante Strutturale n. 3 da realizzare in sopraelevazione con la Variante Parziale n. 1 alla suddetta Variante Strutturale n. 3. La superficie coperta del sottotetto abitabile ricavato in sopraelevazione, dovrà garantire che la maggior cubatura sia contenuta nel limite di mc. 600 definito e previsto dalle norme vigenti.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CERRETTO LANGHE**

AREA PER INSEDIAMENTO ARTIGIANALE ESISTENTE CHE SI CONFERMA P.A.₂

DESTINAZIONE: ARTIGIANALE	UBICAZIONE: FRAZ. PEDAGGERA		TABELLA N. 20/VP ₁
SUPERFICIE TERRITORIALE	(St) mq	4.540+828+825 =	6.193
SUPERFICIE FONDIARI	(Sf) mq	4.340+828+825 =	5.993
SUPERFICIE COPERTA	(Sc) mq		470
VOLUME EDIFICATO	(Ve) mc		-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte) mc/mq		-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe) mc/mq		-
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:			
It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq		-
<i>If</i> (indice di <i>densità edilizia</i> fondiaria)	mc/mq		-
H (altezza massima)	m		-
Rc (rapporto di copertura)			1/2
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)		h = fabbricato e mai inferiore a mt 5,00 (°)	
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m		10,00
<i>Ds</i> (distanza min. dal <i>confine stradale</i>)	m		7,50(°)
<i>(°) E' consentita l'edificazione in confine di basso fabbricato (H= 2,50 mt.), addossato a muro preesistente in confine di altezza superiore a 3,00 mt. nell'ampliamento dell'area P.A.2 in direzione Est verso la Borgata Bricco, previsto nella Variante Parziale n. 1 alla Variante Strutturale n.3.</i>			
<i>(°) Nell'ampliamento dell'Area P.A.2 previsto dalla Variante Parziale n. 1 alla Variante Strutturale n. 3, gli interventi edificatori dovranno mantenere dal confine della S.P. 32, la distanza di mt. 20.</i>			
INTERVENTI AMMESSI:Vedi Art. 16 N.T.A			

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CERRETTO LANGHE**

AREA PER INSEDIAMENTO ARTIGIANALE ESISTENTE CHE SI CONFERMA P.A.6

DESTINAZIONE: ARTIGIANALE	UBICAZIONE: F.NE PEDAGGERA	TABELLA N. 24/VP₁
-------------------------------------	--------------------------------------	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St) mq	2.195 - 825 =	1.370 (°)
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf) mq	2.195 - 825 =	1.370
SUPERFICIE COPERTA	(Sc) mq		120
VOLUME EDIFICATO	(Ve) mc		-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte) mc/mq		-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe) mc/mq		-

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

<i>It</i> (indice di <i>densità edilizia</i> territoriale)	mc/mq	-
<i>If</i> (indice di <i>densità edilizia</i> fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	-
Rc (rapporto di copertura)		1/3
<i>Dc</i> (distanza min. dal confine)		h = fabbricato e mai inferiore a mt 5,00
<i>D</i> (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
<i>Ds</i> (distanza min. dal <i>confine</i> stradale)	m	7,50

(°) Superficie Territoriale ridotta con la Variante Parziale n. 1 alla Variante Strutturale n. 3

INTERVENTI AMMESSI:

Vedi Art. 16 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CERRETTO LANGHE**

AREE AGRICOLE

DESTINAZIONE: RURALE	UBICAZIONE: TERRITORIO COMUNALE	TABELLA N. 29/VP₁
---------------------------------	--	---

SUPERFICIE TERRITORIALE (°)(°)	(St)	mq	9.852.765 – 828 = 9.851.937
SUPERFICIE FONDIARIA (°)(°)	(Sf)	mq	9.262.605 – 828 = 9.261.777
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	-
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	0,03 ed altri in relaz. alla specif. della coltiv.
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	7,50
Rc (rapporto di copertura)		1/3 rispetto al lotto
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds ₁ (distanza min. dal confine strade Prov.li, Com.li)		Vedi Art. 34
Ds ₂ (distanza min. dal confine strade Vicinali)	m	5,00 o 10,00 a norma di Codice della strada

INTERVENTI AMMESSI E DESTINAZIONI:

Vedi Art. 18 N.T.A.

- (°) *Aumento della superficie territoriale e fondiaria per stralcio parte di area R.C.₃ di mq. 3.400 nel Capoluogo e condotta ad area agricola con la Variante Parziale n. 11.*
- (°) *Diminuzione della superficie Territoriale e Fondiaria di mq. 828 per ampliamento Area PA2 di mq. 1.653 e riduzione Sup. Territoriale e Fondiaria in area PA6 per mq. 825.*