

**REGIONE PIEMONTE**  
**PROVINCIA DI CUNEO**

---

**COMUNE DI MONTEU ROERO**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

(Approvato con D.G.R. n. 10-22483 del 08/09/1997)

**VARIANTE PARZIALE N. 9**

(ai sensi 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

---

**NORME DI ATTUAZIONE**  
**E TABELLE DI ZONA**

---

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR. 18	DEL 27/11/2018
<b>PRONUNCIA DELLA PROVINCIA</b>	<b>D.D. NR.</b>	<b>DEL</b>
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.	DEL

**Sindaco:**  
 Michele SANDRI

**Segretario Comunale:**  
 Dott.ssa Barbara CAPO

**Responsabile del Procedimento:**  
 Arch. Emanuele ALESSANDRIA

---

**PROGETTO**

**Direttore tecnico**  
 Arch. Alberto BOCCACCI

**Progettista**  
 Arch. Fabio GALLO



# COMUNE DI MONTEU ROERO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
(approvato con D.G.R. n. 10-22483 del 08/09/1997)

## VARIANTE PARZIALE 9

---

### NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA

---

Le modifiche introdotte con la presente variante sono evidenziate:

- con scrittura in **carattere grassetto** le parti aggiunte;
- con **sfondo grigio** le parti stralciate.



## INDICE

### CAPO PRIMO – PRESCRIZIONI GENERALI

Art. 1 - Obiettivi della pianificazione .....	pag.	1
“ 2 - Campo di applicazione del P.R.G. ....	“	1
“ 3 - Composizione del piano .....	“	2
“ 4 - Definizioni urbanistiche ed edilizie .....	“	2
“ 5 - Determinazione della capacità insediativa residenziale teorica .....	“	6
“ 6 - Standards urbanistici.....	“	6

### CAPO SECONDO – ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Art. 7 - Attuazione del P.R.G. ....	pag.	8
Art. 8 - Interventi attuativi di P.R.G.....	“	8
Art. 9 - Modalità attuative dirette .....	“	9
Art. 10 - Condizioni di rilascio di concessioni .....	“	10
Art. 11 - Costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione.....	“	10
Art. 12 - Abitabilità ed usabilità delle costruzioni.....	“	11

### CAPO TERZO – NORME GENERALI

Art. 13 - Individuazione, classificazione e salvaguardia dei beni culturali ed ambientali .....	pag.	12
Art. 14 - Classificazione ed individuazione delle aree.....	“	12
Art. 15 - Fasce ed aree di rispetto .....	“	13
Art. 16 - Vincoli di carattere geologico - tecnico .....	“	15
Art. 17 - Norme relative alla tutela ed al decoro dell'ambiente .....	“	19
Art. 18 - Viabilità .....	“	25
Art. 19 - Bassi fabbricati e recinzioni.....	“	26

### CAPO QUARTO – NORME SPECIFICHE NELLE AREE DI P.R.G.

#### Capitolo primo – aree prevalentemente residenziali

Art. 20 - Area R1 (di recupero di interesse storico-documentario del concentrico).....	pag.	27
Art. 21 - Area R2 (satura del concentrico da mantenere allo stato di fatto) ...	“	29
Art. 22 - Piani di recupero per le aree R1 / R2.....	“	30
Art. 23 - Aree R3 (di completamento dell'esistente).....	“	30
Art. 24 - Aree R4 (di nuovo impianto) .....	“	33

#### Capitolo secondo – aree a prevalente destinazione produttiva



COMUNE DI MONTEU ROERO

---

Art. 25	- Aree P1 (industriale – artigianale da mantenere in loco e/o ampliare) .....	pag.	35
Art. 26	- Aree P2 (industriale – artigianale di completamento e riordino)...“		36
Art. 27	- Area P3 (industriale – artigianale di nuovo impianto).....“		38
Art.27 bis	- Insedimenti commerciali.....“		39
Capitolo terzo – aree a destinazione agricola			
Art. 28	- Area H (agricola).....	pag.	42
Art. 29	- Nuclei frazionali rurali a prevalente recupero e completamento residenziale (N.F.R.).....“		45
Art. 30	- Area H1 (agricola di tutela e rispetto ambientale).....“		47
Art. 31	- Norme particolari di intervento nell’area H, dei nuclei frazionali rurali e area H1.....“		47
Capitolo quarto – aree per servizi			
Art. 32	- Aree afferenti gli insediamenti residenziali .....	pag.	50
Art. 33	- Aree afferenti le attività produttive .....	“	52
Art. 34	- Impianti tecnologici .....	“	52
CAPO QUINTO – NORME TRANSITORIE E FINALI			
Art. 35	- Deroghe .....	pag.	54
Art. 36	- Destinazione d’uso in contrasto .....	“	54
Art. 37	- Transitorietà dell’uso del suolo .....	“	54
Art. 38	- Modifiche e varianti alle previsioni di P.R.G.....“		54
Art. 39	- Entrata in vigore della variante al P.R.G. ....“		55
Art. 40	- Norma generale .....	“	55
Art. 41	- Barriere architettoniche .....	“	55

ALLEGATI: Tabelle riassuntive di zona e Catastino



## **CAPO PRIMO - PRESCRIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 - OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE**

Le finalità e gli obiettivi della pianificazione generale del P.R.G.C. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n 75-12969 del 24/02/1992, secondo quanto previsto dalle leggi statali e regionali in materia urbanistica, vengono confermate nella Prima Variante e sono indirizzate a:

- A) riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente
- B) riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio mediante un equilibrato riordino delle zone territoriali omogenee
- C) soddisfacimento dei bisogni pregressi e addizionali dei servizi sociali e le attrezzature pubbliche
- D) riordino e potenziamento degli insediamenti produttivi
- E) difesa e incremento del patrimonio agricolo esistente e delle attività connesse
- F) salvaguardia paesistica ed ambientale del territorio comunale.

### **ART. 2 - CAMPO DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale investe tutto il territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme di Attuazione e le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole di Piano.

In base all'art. 17 della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni il presente Piano è sottoposto a revisione periodica ogni 10 anni dalla data di approvazione e, comunque, in occasione della approvazione e /o revisione del Piano Territoriale.

Esso mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali.

Le presenti Norme costituiscono parte essenziale del P.R.G. e definiscono la disciplina necessaria a consentire il controllo normativo dell'intero processo di pianificazione configurato dal Piano secondo i disposti della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni; esse stabiliscono le prescrizioni, le condizioni e i vincoli; integrano le definizioni topografiche indicate in cartografia mediante apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

Tutte le opere esistenti che siano in contrasto con il P.R.G. potranno subire modificazioni solo per essere adeguate alle presenti norme.



## **ART. 3 - COMPOSIZIONE DEL PIANO**

Come prescritto dall'art. 14 della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni gli elaborati costitutivi del Piano sono:

relazione illustrativa;

norme di attuazione, contenenti le definizioni e le prescrizioni generali e particolari relative alle classi di destinazione d'uso, ai tipi d'intervento, ai modi di attuazione ed alla gestione del piano comprensive delle tabelle illustrante le caratteristiche d'uso e di edificazione per ogni singola area;

allegati tecnici comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche, precisate al punto 2 dell'art. 14 della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;

tavole di piano;

- a) schema sintetico di piano, in scala 1/25.000 illustrante schematicamente lo sviluppo del territorio comunale e delle fasce marginali dei comuni contermini;
  - b) assetto generale di piano esteso a tutto il territorio comunale in scala 1/5.000;
  - c) gli sviluppi del piano, in scala 1/2.000, relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi ed ai dintorni di pertinenza ambientale
- sviluppo del piano, in scala 1/1.000, relativo al centro storico.

## **ART. 4 - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

Per quanto attiene le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi occorre far riferimento al titolo III del R.E.

Valgono, inoltre, le definizioni di cui ai commi successivi.

- 1) **AREA:** quando non diversamente specificato, per area si intende una parte del territorio comunale topograficamente individuata nelle tavole di piano che precisano le destinazioni d'uso ammesse, il tipo di intervento con i relativi parametri e le modalità di attuazione.
- 2) **DESTINAZIONE D'USO:** si intende per destinazione d'uso di una area come sopra definita l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che sono prescritte o ammesse per l'area considerata. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, si intende il passaggio dall'una all'altra delle destinazioni d'uso e le ncate nelle presenti norme.
- 3) **DISTANZE:**
  - A) **Dai fabbricati**  
E' possibile l'edificazione in aderenza a fabbricati preesistenti su lotti confinanti, purché non in contrasto con le N.d.A. delle



COMUNE DI MONTEU ROERO

---

singole zone, previo assenso documentato dei vicini.

Per tutte le nuove costruzioni la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti dovrà essere di mt. 10,00, per i bassi fabbricati valgono le norme di cui all'art. 19 delle N.d.A..

B) Dai confini:

La distanza dai confini può essere ridotta, fino ad essere annullata qualora i proprietari del fondo vicino dichiarino, mediante consenso e/o impegno scritto, di consentire la riduzione o l'annullamento obbligandosi a rispettare a loro volta, nella edificazione sul proprio lotto, le distanze richieste per la zona in oggetto, o a costruire a loro volta in aderenza ove consentito dalle N.d.A.

C) Dalle strade: è quella minima che intercorre tra il massimo sporto degli edifici ed il confine della strada determinato ai sensi del D.M. 1/4/1968 n. 1404, del D.P.R. 495/1992 e succ. mod.ni ed integrazioni o dalle N.d.A. delle singole zone.

- 4) **INTERVENTO URBANISTICO:** si intende il complesso delle operazioni e degli interventi edilizi previsti da uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 32 della L.R. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni nell'ambito interessato.
- 5) **INTERVENTO EDILIZIO:** si intende il complesso delle operazioni oggetto di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio di Attività volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area interessata.

Ai sensi dell'art. 31 della Legge 457/78 e dell'art. 13 della L.R. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, fatte salve le ulteriori definizioni in sede di strumento urbanistico in relazione alla peculiarità del tessuto edilizio considerato, i principali tipi di intervento edilizi si intendono così specificati:

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

Gli interventi di manutenzione ordinaria ai sensi degli artt. 3 e 6 del D.P.R. 380/01, sono soggetti a attività di edilizia libera.

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

---



COMUNE DI MONTEU ROERO

---

Ai sensi degli artt. 3 e 6 del D.P.R. 380/01 gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a comunicazione di inizio lavori.

- C) **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:** si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentono destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove, purché con essi 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 dall'esigenza dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali sono soggette ad autorizzazione (permesso di costruire o SCIA) ai sensi del D.P.R. 380/01.

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

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

Gli interventi del presente punto sono soggetti a permesso di costruire o SCIA ai sensi del D.P.R. 380/01.

- E) **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA:** si intendono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi ed edilizi, anche con la modificazione dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi del presente punto sono soggetti a permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 380/01 e possono avvenire soltanto in presenza di:

- piani di recupero del patrimonio edilizio esistente
- comparti di intervento e di ristrutturazione di cui all'art. 46 della L.R. n. 56/77
- piani per l'edilizia economica e popolare
- piani particolareggiati e esecutivi
- piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa od obbligatori.

- F) **COMPLETAMENTO:** si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate, disciplinate con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle
-



COMUNE DI MONTEU ROERO

---

altezze massime; nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici. Gli interventi del presente punto sono soggetti a permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 380/01.

G) **AMPLIAMENTO**: si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di opere funzionalmente connesse ad impianti o insediamenti e esistenti per i quali sia prevista la conservazione o la ristrutturazione con le destinazioni compatibili, nel rispetto degli indici e parametri del piano. Gli interventi del presente punto sono soggetti a permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 380/01.

H) **NUOVO IMPIANTO**: si intendono gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate e disciplinate dal P.R.G. con appositi indici, parametri e specifiche tipologie. Gli interventi del presente punto sono soggetti a permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 380/01.

I) **DEMOLIZIONI**: si intendono gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti del fabbricato.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso la realizzazione nel suo insieme è subordinata al rilascio di un'unica concessione (permesso di costruire o SCIA) ai sensi del D.P.R. 380/01.

Viceversa gli interventi di sola demolizione non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento sono soggetti ad autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1089/1939 e 1497/1939.

L) **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO**: si intendono quegli interventi che non comportano opere edilizie rivolte a mutare in tutto o in parte le destinazioni d'uso di un edificio. Qualora l'intervento di variazione della destinazione d'uso necessiti di opere edilizie, esso si configura come uno degli interventi edilizi di cui alle precedenti lettere.

M) **OPERE INTERNE**: si intendono le opere eseguite internamente alle costruzioni che presentano congiuntamente i seguenti requisiti:

- non contrastino con lo Strumento Urbanistico Generale approvato od adottato e con il Regolamento Edilizio;
- non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- non modificino le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- non rechino pregiudizio alle condizioni statiche dell'immobile.



Ai fini della presente norma non dà luogo ad incremento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o parti di esse.

Si applicano le disposizioni degli artt. 3 e 6 del D.P.R. 380/01, e succ. mod.ni ed integrazioni.

- 6) AREA LIBERA: si intende un'area libera da costruzioni di qualsiasi genere o che diviene tale a seguito di demolizione delle costruzioni esistenti.

L'area libera può essere edificabile o non edificabile in base alle prescrizioni del P.R.G. secondo le presenti Norme di Attuazione.

Nelle aree di completamento il P.R.G. individua i lotti edificabili e non edificabili.

## **ART. 5 - DETERMINAZIONE DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA**

Si definisce capacità insediativa teorica di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondono mediamente la seguente dotazione di volume edificabile:

- A) interventi a destinazione mista in aree residenziali, produttive ed agricole mc 120/ab. (90 mc/ab. per verifica degli standards urbanistici).
- B) interventi a destinazione d'uso esclusivamente residenziale mc. 100/ab.

## **ART. 6 - STANDARDS URBANISTICI**

Il Piano Regolatore Generale assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici sulla base dei seguenti parametri.

- A) AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI:  
la dotazione minima, è fissata in 25 mq/abitante, commisurata alla capacità insediativa residenziale in relazione agli interventi abitativi attuati e previsti; tale dotazione è da intendersi, in linea di massima, così ripartita:
  - 1) 5 mq/abitante per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);
  - 2) 5 mq/abitante per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);



COMUNE DI MONTEU ROERO

---

- 3) 12,50 mq/abitante per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- 4) 2,50 mq/abitante per parcheggi pubblici.

**B) AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI:**

la dotazione, da assicurare attraverso i piani esecutivi (ove indicati in cartografia) per le aree di nuovo impianto, è fissata nella misura del 20% della superficie territoriale destinata agli insediamenti interessati.

Per le aree di riordino e completamento, nonché per le attività esistenti, la dotazione è del 10% della superficie fondiaria.

**C) AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI DIREZIONALI E COMMERCIALI:**

nei casi di intervento all'interno dei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'art. 24 L.R. (zona R1) e di ristrutturazione urbanistica e completamento di cui alle lettere e) e d f) del 3° comma dell'art. 13 L.R., la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.

Nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui alla lettera g) del 3° comma dell'art. 13 L.R., la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento.

La dotazione minima delle aree di cui sopra dovrà essere destinata nella misura di almeno il 50% a parcheggio pubblico.

Nei casi di interventi all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica o di completamento la superficie da destinare a parcheggio potrà essere reperita, come superficie utile, in apposite attrezzature, anche nel sottosuolo.

Ai fini degli standards, di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle aree delle quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico.

**D) AREE PER PARCHEGGI:** in aggiunta delle aree di cui ai precedenti punti, negli interventi residenziali di nuovo impianto di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica e di variazione di destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a un 1 mq ogni 10 mc di volume.

Negli interventi a destinazione turistico-ricettiva e ricreativa (alberghi, pensioni e simili) devono essere riservati per parcheggi non meno di 5 metri quadrati ogni posto a sedere; negli interventi destinati a cinematografi, teatri, sale per conferenze, mostre e attrezzature sportive la superficie a parcheggio non deve essere inferiore a 5 metri quadrati per ogni posto a sedere riferiti al numero massimo degli spettatori o dei fruitori.



## **CAPO SECONDO – ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**

### **ART. 7 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale Comunale si attua mediante la realizzazione delle opere pubbliche previste e gli interventi, soggetti a titolo abilitativo, definiti dal precedente art.4.

Il piano determina ed indica le parti del territorio comunale in cui il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formazione ed alla approvazione di strumenti Urbanistici Esecutivi.

### **ART. 8 - INTERVENTI ATTUATIVI DI P.R.G.**

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal P.R.G., nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati ad atto abilitativo, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione.

Ai sensi della legge 28/1/1977 n. 10, della L.R. 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, tali interventi comprendono:

- strumenti urbanistici esecutivi
- interventi edilizi diretti.

#### **1) STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI**

Si definiscono strumenti urbanistici esecutivi, a norma dell'art. 32 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, esclusivamente:

- A) i piani particolareggiati di cui agli art.38/39 e 40 della L.R.(P.P.);
- B) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/62 n° 167 e successive modificazioni e dell'articolo 41 della L.R.(P.E.E.P.);
- C) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli art.43/44 e 45 della L.R. (P.E.C.);
- D) i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente a norma dell'art. 28 della legge 457/78 e dell'art. 41/bis della L.R. (P.D.R.);
- E) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n° 865 e dell'art. 42 della L.R. (P.I.P.);
- F) i piani esecutivi di opere pubbliche di cui all'art. 47 della L.R. (P.T.E.).

Il Consiglio Comunale con specifiche deliberazioni può delimitare ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, senza che ciò costituisca variante al P.R.G..



## 2) INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Si definisce intervento edilizio diretto ogni attività edificatoria sui singoli lotti od immobili subordinata al rilascio del titolo abilitativo secondo i disposti del D.P.R. 380/01 della Legge 17/8/42 n. 1150 e successive modificazioni, della Legge 28/1/1977 n° 10, della Legge 5/8/1978 n° 457, nonché della L.R. 5/12/1977 n° 56 e successive modificazioni ed integrazioni.

## **ART. 9 - MODALITA' ATTUATIVE DIRETTE**

- 1 Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree ed edifici, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria degli immobili, sono soggetti ad atto abilitativo, secondo le norme legislative vigenti.
  - 2 Non sono soggetti ad atto abilitativo:
    - a) l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
    - b) l'impianto e le modificazioni delle colture agricole, ivi comprese le serre stagionali prive di opere fisse;
    - c) gli interventi di manutenzione ordinaria;
    - d) il mutamento di destinazione d'uso senza opere delle unità immobiliari non superiori a 700 mc. che sia compatibile con le norme di Piano e/o degli strumenti esecutivi.
  - 3 Gli atti abilitativi ad edificare devono indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 11, 1° comma della legge 28/01/1977 n. 10. In tal caso il richiedente deve allegare idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la descrizione tecnica delle loro caratteristiche, i tempi di realizzazione ed i costi previsti.
  - 4 Modalità e criteri per il rilascio degli atti abilitativi sono regolati dal R.E.
  - 5 Si richiamano i disposti dell'art. 48, commi 4 e 5, nonché dell'art. 26, commi 5 e seguenti della L.R. 56/77 e s. m. ed i..
  - 6 Eventuali disposizioni legislative di carattere regionale o nazionale che modificassero quanto previsto nel presente articolo si intendono applicabili senza che ciò comporti variante alle presenti norme.
-



## **ART. 10 - CONDIZIONI DI RILASCIO DI CONCESSIONI**

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 17,c.3 del D.P.R. 380/01 e s. m. ed i., per il titolo abilitativo e quelli di cui all'art. 17,c.1 del richiamato decreto per l'edilizia convenzionata, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con delibera del Consiglio Comunale a norma degli atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti del D.P.R. 380/01 e s. m. ed i. e non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere.

In riferimento all'art. 49, 5° comma della L.R. n. 56/77 e succ. mod.ni ed integrazioni in casi di particolare complessità degli interventi previsti, e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la concessione è subordinata alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione.

## **ART. 11 - COSTO DI COSTRUZIONE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Fatti salvi i casi di cui all'art. 17 del D.P.R. 380/01 e s. m. i. il rilascio del titolo abilitativo comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s. m. i..

Gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e convenzionata ai sensi dell'art. 17, c. 1 del D.P.R. 380/01, ivi compresi quelli degli edifici esistenti, sono soggetti alla corresponsione solo degli oneri di urbanizzazione.

La convenzione stipulata tra concessionario e Comune prevederà prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo di cui all'art. 18 del richiamato D.P.R..



## **ART. 12 - ABITABILITA' ED USABILITA' DELLE COSTRUZIONI**

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni, le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata od usata senza autorizzazione del Sindaco.

Il rilascio dell'autorizzazione, è subordinata alle seguenti condizioni:

- A) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte al titolo abilitativo, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario o di altro genere
- B) che la costruzione sia conforme al progetto approvato
- C) che siano rispettate le destinazioni previste nel progetto approvato
- D) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio armato e semplice
- E) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno
- F) che siano rispettate le norme antincendio, antisismiche ed in genere di sicurezza delle costruzioni.

Gli accertamenti sono svolti dall'Ufficio Tecnico e dall'Ufficio Sanitario secondo le rispettive competenze.



---

## **CAPO TERZO – NORME GENERALI**

### **ART. 13 - INDIVIDUAZIONE, CLASSIFICAZIONE E SALVAGUARDIA DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI**

Ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale Urbanistica, le tavole di piano individuano, sull'intero territorio Comunale, i beni culturali ed ambientali da salvaguardare secondo la seguente classificazione:

- a) Gli edifici di pregio storico-artistico, di interesse ambientale e i monumenti isolati che sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo; per gli edifici vincolati in base al D.Lgs 42/04 e s.m.i. il titolo abilitativo è rilasciato dall'Autorità Comunale previo parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti della Regione Piemonte.
- b) La parte del Concentrico avente carattere storico-artistico e/o ambientale corrispondente al nucleo di più antica formazione e coincidente con il Centro Storico, nel cui ambito è fatto divieto di modificarne i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia.

Gli interventi devono essere tali da eliminare gli elementi deturpanti migliorandone la qualità del prodotto architettonico e devono essere eseguiti con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, nel rispetto degli elementi tipologici caratteristici della zona.

- c) L'area libera di elevato valore e/o interesse ambientale corrispondente alla zona delle "Rocche" attorno al capoluogo deve restare inedificabile con il divieto di ogni intervento che ne comprometta il valore paesaggistico ai sensi dell'art. 24 della L. R. 56/77 e succ. mod.ni ed integrazioni.

### **ART. 14 - CLASSIFICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DELLE AREE**

Il territorio comunale, ai fini delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 della L.R. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, è suddiviso in aree, distintamente individuate nella cartografia e così classificate:

#### **A) AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI:**

- R 1: Aree edificate, di più antico insediamento, di interesse storico artistico e documentario
- R 2: Aree edificate, da mantenere allo stato di fatto senza incrementi di volume
- R 3: Aree parzialmente edificate di ristrutturazione e completamento
- R 4: Aree di nuovo impianto

#### **B) AREE PER SERVIZI:**

- S 1: Aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo



- S 2: Aree per spazi pubblici di interesse comune
- S 3: Aree per spazi pubblici a parco, gioco e sport
- S 4: Aree per parcheggi pubblici
- S 5: Aree afferenti le attività produttive.

C) AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA:

- P 1: Aree per impianti produttivi esistenti da confermare in loco ed ampliare
- P 2: Aree di riordino da attrezzare e completare per impianti produttivi industriali-artigianali
- P 3: Aree di nuovo impianto per insediamenti industriali-artigianali.

D) AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA H:

- H : Aree agricole
- N.F.R. : Nuclei Frazionali Rurali a prevalente recupero e completamento residenziale
- H 1 : Aree agricole di tutela e rispetto ambientale.

## **ART. 15 - FASCE ED AREE DI RISPETTO**

A norma dell'art. 27 della L.R.U. il P.R.G. individua le seguenti fasce ed aree di rispetto:

1) Viabilità

All'esterno delle aree perimetrare sono da osservarsi, ai sensi del D.M. 1/4/1968 n. 1404 e del D.P.R. 495/1992 e succ. mod.ni ed integrazioni le seguenti distanze minime a partire dal confine della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale;

- per strade provinciali e comunali ml. 20
- per strade vicinali ml. 10

Per le rimanenti strade, all'interno delle perimetrazioni, si deve osservare la distanza prevista dalle tabelle di zona.

Nelle fasce di rispetto è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, artigianale, industriale e commerciale; sono unicamente ammesse destinazioni a:

- percorsi pedonali e ciclabili
- piantumazioni e sistemazioni a verde
- uso agricolo.

In dette fasce, ad esclusivo titolo precario potrà essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante e di impianti di servizio di auto-officina, per questi ultimi l'area di parcheggio interna deve essere almeno di cinque volte superiore all'area dell'officina.

Per gli edifici rurali ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto



stradale, sono ammessi aumenti di volume non superiore al 20% del volume esistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto alla sede viaria da salvaguardare.

Le concessioni a costruire nuovi accessi su strade statali o provinciali all'esterno delle perimetrazioni saranno rilasciate previa nullaosta degli enti interessati.

2) Cimiteri

Il P.R.G. individua nelle tavole di piano fasce di rispetto cimiteriale delle seguenti profondità:

- cimitero concentrico mt. 150, con riduzione a circa mt. 100, secondo l'indicazione cartografica, in corrispondenza della cascina Serramiana;
- cimitero Fraz. S. Anna mt. 150

In queste fasce non sono ammesse nuove costruzioni, né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza un aumento di volume degli edifici e degli impianti produttivi esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici anche attrezzati e le colture agricole.

3) Impianti di depurazione delle acque di rifiuto, opere di presa degli acquedotti.

Il P.R.G. individua nelle tavole di Piano le seguenti fasce di rispetto:

- captazione acquedotto mt. 200 o come cartograficamente definite non costituisce variante l'eventuale riduzione della fascia di rispetto se attuata secondo i disposti del D.P.R. 24/05/1988 n. 263 e s.m.i.; vedasi determinazione Regionale n. 269 del 13 giugno 2017 allegata al fondo delle Norme di Attuazione.
- impianti di depurazione mt. 100  
le tavole di piano, sotto la voce "depuratori", individuano l'ubicazione di fosse esistenti IMHOFF interrate, di limitata capacità, per le quali in riferimento ai disposti dell'allegato 4 della Del. Com. Min. del 04/02/1977 la fascia di rispetto è ridotta a mt. 50. In fase di attuazione del P.R.G. si deve verificare l'eventuale interessamento della fascia di mt. 100.

4) Distanza dai rii

Fatta eccezione per le aree perimetrate, se difese da adeguate opere di protezione, è vietata ogni nuova edificazione e relative opere di urbanizzazione lungo i rii e /o corsi d'acqua secondo le seguenti specificazioni:

- A) la distanza minima dal limite della fascia direttamente asservita per tutti i rii sarà di 10 mt. o secondo le fasce indicate nella documentazione geologica di riferimento prodotta in sede di adeguamento al P.A.I. che si ritiene vincolante, in osservanza dei disposti dell'art. 29 della L.R. n. 56/77 modificata ed integrata
  - B) inoltre ai fini dell'applicazione della Legge 431/85 il P.R.G.C. individua, ai sensi del R.D. 11/12/1933 n° 1775, sul territorio comunale le seguenti acque pubbliche:
-



COMUNE DI MONTEU ROERO

---

- rio Rubbiagno o di Val della Pieve inf. (n. 278 dell'elenco) nel tratto dal confine con il comune di Vezza d'Alba fino al Borgo di S. Rocco;
  - rio di Montaldo inf. o di Valle d'Aiello (n. 280 dell'elenco) per tutto il tratto nell'ambito dei confini comunali;
  - Rio Val S. Lorenzo o Rio Riretto inf. (n. 282 dell'elenco) il rio è nel contiguo comune di S. Stefano Roero, lo si richiama per la fascia di rispetto;
  - rio Venesma o Sipado (n. 283 dell'elenco) dal confine con la Provincia di Torino alla strada tra C.na Surra e C.na Bacone;
  - Torrente Meletta, Rio Gangaglietti, rio Ricciardo, Valle S. Luigi (n. 286 dell'elenco) nel tratto dal confine con il Comune di Montaldo Roero fino a Km. 1.000 a monte della strada Monteu Roero – Ceresole d'Alba.
- C) per gli altri corsi d'acqua minori e/o bealere la distanza minima sarà di mt 5,00.

Per gli edifici ad uso residenziale e non, esistenti in tali zone valgono le norme dell'art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i..

In ogni caso, per gli interventi ammissibili nelle aree perimetrate ma non difese da adeguate opere di protezione, dovrà essere dimostrata, in specifici elaborati tecnici, la loro compatibilità con la situazione idrogeologica del rio o corso d'acqua esistente a distanza inferiore a quelle indicate al primo comma dell'art. 29 della L.R. 56/77 modificata ed integrata.

Nelle fasce di rispetto del presente articolo possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

I terreni, pur se inedificabili possono essere computati per la determinazione delle cubature nell'area agricola e nuclei frazionali rurali.

Ai fini edificatori valgono le distanze effettive e non le indicazioni cartografiche delle tavole di piano che rivestono un carattere indicativo e/o descrittivo.

## **ART. 16 - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO-TECNICO**

- 1) Per le aree soggette a vincolo idrogeologico e per le indagini geologico-tecniche e sismiche locali si richiamano le norme della L.R. 45/89 e di quanto prescritto dalle N.T.C. esposte nel D.M. 14/1/08
  - 2) Ai fini dell'adeguamento dello strumento urbanistico al P.A.I. nonché alle connesse disposizioni regionali, si richiamano le analisi e le prescrizioni di carattere geologico-tecnico indicate e prescritte dalle leggi e dai decreti specifici.
  - 3) In relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nelle relative tavole e schede, valgono le seguenti prescrizioni:
-



- Classe II

Nelle aree ricadenti nella classe II sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici previsti dal P.R.G. con gli accorgimenti da assumere in relazione alle condizioni di moderata pericolosità che contraddistinguono questa classe.

Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superarla. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. 14.1.2008 e s.m. ed i. e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Per tutti gli interventi di trasformazione del suolo previsti in tale classe presenti a limitata distanza dal limite delle "rocche" dovrà essere sempre mantenuta una distanza di rispetto dal limite suddetto di almeno 25 m. che garantisca una adeguata protezione da eventuali arretramenti dei fronti di scarpata.

-Classe III indifferenziata

Comprende le porzioni di territorio prevalentemente boscate nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio derivanti dall'urbanizzazione dell'area sono tali da precluderne l'utilizzo, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. E' da intendersi come una zona complessivamente di Classe IIIa, con locali aree di Classe IIIb ed eventuali aree in Classe II non cartografate o cartografabili, alla scala utilizzata.

L'attribuzione a Classi meno condizionanti può essere rinviata a Varianti di PRGC. In questa Classe, in assenza di Varianti, valgono comunque le limitazioni previste per la Classe IIIa.

-Classe IIIa

Per le aree ricadenti nella classe IIIa ed individuate nelle relative cartografie in condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico si applicano rispettivamente le seguenti norme, fatte salve eventuali maggiori limitazioni contenute nei regolamenti edilizi vigenti e nella normativa di P.A.I:

- aree classificate Fa3: art. 9, comma 2, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Fq3: art. 9, comma 3, N. di A. del P.A.I.;
- aree classificate Ee: art. 9, comma 5, N. di A. del P.A.I.;

Nelle aree ricadenti in classe IIIa ed in classe III non differenziata sono ammessi i seguenti interventi:



COMUNE DI MONTEU ROERO

---

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluviotorrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
- b<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;
  - b<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;
  - b<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;
  - b<sub>4</sub>) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
  - b<sub>5</sub>) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
  - b<sub>6</sub>) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della SUL residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti.
- c) la realizzazione di opere ed impianti non altrimenti localizzabili quali "ciabot", prese, captazioni, centraline idroelettriche ed altri impianti tecnologici.

Oltre a quanto previsto alle lettere precedenti, esclusivamente nella classe III non differenziata, è ammesso quanto previsto nella seguente lettera:

- d) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

La fattibilità degli interventi ai punti b<sub>5</sub>, b<sub>6</sub>, c, d, dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e, qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 14/01/2008 e s.m. ed i. e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

---



Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

-Classe IIIb:

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto idraulico e geomorfologico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In relazione alle diverse condizioni di pericolosità geomorfologica riscontrabili nell'ambito dei siti urbanizzati, la classe IIIb è suddivisa nelle seguenti sottoclassi:

- Classe IIIb<sub>2</sub>: aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti. L'accertamento delle condizioni liberatorie previste avverrà, a conclusione delle verifiche sulle opere esistenti e/o da completare o della realizzazione degli interventi di riassetto, mediante certificazione, che l'Amministrazione richiederà ai progettisti, attestante l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Interventi ammessi transitoriamente nelle varie classi Classe IIIb

Per le aree di dissesto idraulico ed idrogeologico, in assenza della verifica delle opere esistenti, della realizzazione dei loro completamenti e degli interventi di riassetto e fino alla acquisizione della certificazione di cui al comma precedente, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
  - b<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;
  - b<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;
  - b<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;
  - b<sub>4</sub>) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
  - b<sub>5</sub>) ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura per documentate esigenze di adeguamento igienico, sanitario e funzionale.

La fattibilità degli interventi al punto b<sub>5</sub> dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/01/2008 e s.m. ed i. e secondo quanto indicato dalla N.T.E.

---



alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

## **ART. 17 - NORME RELATIVE ALLA TUTELA ED AL DECORO DELL'AMBIENTE**

- 1 Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione
  - 1.1 Si richiamano le disposizioni della L.R. 40/98 in ordine agli obblighi di sottoporre alla fase di verifica e/o alla fase di valutazione gli interventi contemplati negli allegati alla legge stessa.  
A tal fine il Comune istituisce il proprio organo tecnico previsto dall'art. 7 della legge richiamata.
  - 1.2 Il presente P.R.G., oltre ad essere formato secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., è formato secondo quanto disposto dall'art. 20 della L.R. 40/98.  
Agli effetti del 5° comma dell'art. 20 richiamato, il Piano non prevede condizioni di esclusione automatica dalla procedura di VIA per alcuna delle proprie previsioni rientranti tra i progetti elencati negli allegati B1, B2, B3 alla legge regionale 40/98.  
Le prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione costituiscono criteri da utilizzare nella fase di verifica.
- 2 Tutela e decoro dell'ambiente
  - 2.1 Le prescrizioni attinenti all'obbligo di mantenere gli immobili e le relative aree di pertinenza nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente, nonché quelle relative all'inserimento ambientale di nuovi manufatti edilizi o di opere di trasformazione di quelli esistenti, sono fissate del R.E.
  - 2.2 Costituiscono disposizioni integrative del R.E. le norme specifiche contenute nelle singole aree normative nonché quelle contenute nei commi che seguono.
  - 2.3 Si assumono come elementi facenti parte rilevante del territorio e del patrimonio paesistico - ambientale ed in quanto tali meritevoli di considerazione nell'ambito della pianificazione comunale e meritevoli di tutela:
    - a) la rete costituita dai corsi d'acqua;
    - b) gli elementi che caratterizzano il paesaggio costituiti dai boschi di alto



fusto o di rimboschimento, dalle fasce di vegetazione arbustiva con funzione di difesa dei terreni, dalle macchie e filari di delimitazione interpodereale, dalle singolarità geologiche.

- 2.4 La rete dei corsi d'acqua naturali, costituita dai rii e torrenti elencati nell'art. 15 delle presenti norme, deve essere conservata nella sua integrità e conseguentemente si richiamano le prescrizioni in salvaguardia del PPR adottato. Inoltre valgono le seguenti specifiche disposizioni relative.
- non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua naturali mediante tubi o scolorari anche di ampia sezione;
  - le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua naturali dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera;
  - non sono ammesse occlusioni anche parziali dei corsi d'acqua naturali, incluse le zone di testata, tramite riporti o sbancamenti;
  - ogni intervento deve essere finalizzato a rinaturalizzare ed a valorizzare il corso d'acqua e le sue sponde nonché a garantire la conservazione degli habitat significativi, delle biodiversità esistenti e della funzione di "corridoio ecologico" svolta dal corso d'acqua interessato;
  - le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere progettate ed attuate seguendo tecniche di ingegneria naturalistica;
  - devono essere conservati e potenziati tutti gli elementi naturalistici presenti nelle fasce laterali quali residue aree di vegetazione forestale, ambiti coperti da vegetazione arboreo-arbustiva, elementi significativi di vegetazione ripariale o palustre, zone umide ed ambienti simili;
  - possono essere ammessi interventi di impermeabilizzazione e copertura ove indispensabili per irrinunciabili interventi di razionalizzazione della rete e del relativo regime idraulico o per assicurare condizioni di salubrità in prossimità di abitati.
- 2.4.1 Ove sussistano previsioni di aree insediative contigue alla rete dei corsi d'acqua di cui al c. 2.4 precedente, l'impianto plani-volumetrico del nuovo intervento dovrà essere articolato in modo da non interferire con la vegetazione spondale esistente e da garantire la conservazione dei complessi vegetazionali naturali caratterizzanti il corso d'acqua.
- 2.4.2. Negli ambiti di pertinenza fluviale assunti come fascia di mt. 150 dai corsi d'acqua di cui al c. 2.4, è vietata la realizzazione di nuove discariche e di impianti di trattamento dei rifiuti.
- 2.5 Gli elementi costituenti caratterizzazione paesistica, di cui alla lettera b) del comma 2.3 precedente debbono essere individuati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto allegata agli atti abilitativi e/o riconosciuti in sede di esame dei medesimi.
-



Di essi deve essere garantito il mantenimento, ammettendosi a tal fine gli interventi di manutenzione, difesa, integrazione e sostituzione con essenze della stessa specie, in caso di vegetazione arborea per la quale si riconosce la necessità di abbattimento.

- 2.6 Ai fini dell'assenso agli interventi consentiti dal P.R.G., l'Amministrazione Comunale potrà richiedere le modifiche dei progetti che risulteranno necessarie od opportune per soddisfare le esigenze:
- a) di tutela dei valori ambientali delle varie zone;
  - b) di coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti nei casi di interventi di nuova edificazione, sostituzione o ristrutturazione edilizia;
  - c) di corretta integrazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.

Tra le modifiche che potranno essere richieste rientrano anche quelle ritenute, sulla base del parere della Commissione Edilizia, necessarie od opportune per ragioni estetiche.

Le richieste delle modifiche di cui ai punti precedenti, dovranno essere motivate, e dovranno contenere indicazioni atte ad essere agevolmente recepite da parte degli operatori interessati.

2.7 Disposizioni specifiche connesse al risparmio idrico per le nuove costruzioni.

2.7.1 In sede di progetto di strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere valutate le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.

2.7.2 Ove non sussistano particolari diverse disposizioni connesse a problematiche di carattere idro-geologiche, dovrà prevedersi il mantenimento del reticolo irriguo esistente che interessa le aree oggetto di trasformazione urbanistico-edilizio. Ogni eventuale intervento da effettuarsi sul reticolo irriguo dovrà essere preventivamente autorizzato dai soggetti gestori.

2.7.3 Ai sensi del c.2, art. 146 del D. lgs. 152/06 e s.m., ogni unità abitativa dovrà essere dotata di contatore di acqua nonché del collegamento a reti duali, ove già disponibili.

2.7.4 Per consentire il riutilizzo delle acque meteoriche, ogni nuova costruzione ad uso residenziale dovrà essere dotata di cisterna interrata di dimensione pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 8 mc; per nuove costruzioni ad uso diverso dalla residenza dovrà essere realizzata una cisterna pari a 0,03 mc per ogni mq di superficie coperta.



2.8 Disposizioni specifiche connesse al suolo per le nuove costruzioni.

2.8.1 Gli elaborati progettuali dovranno specificatamente evidenziare la sistemazione delle aree non occupate dagli edifici, con indicazione delle destinazioni, delle estensioni superficiali e dei materiali impiegati.

2.8.2 Il 35% in caso di intervento residenziale o il 10% in caso di intervento per altri usi della superficie fondiaria interessata dovrà essere conservata quale superficie permeabile e drenante. A tal fine potranno essere conteggiate le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%. In ogni caso in sede di realizzazioni di superfici impermeabili dovrà essere prevista idonea rete di raccolta, convogliamento e dispersione delle acque meteoriche.

2.8.3 La pavimentazione delle 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 parto armato, ...) e le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche.

2.8.4 si richiede, solo nel caso di previsioni che interrompono la continuità ecologica, di attivare azioni compensative, oltre agli interventi di mitigazione previsti nelle presenti norme, volte alla conservazione della biodiversità ed al miglioramento della rete ecologica provinciale e comunale (si specifica che le previsioni di cui alla Variante 2012 non determinano tale situazione).

2.9 Disposizioni specifiche connesse al verde per le nuove costruzioni.

2.9.1 In sede di progettazione di strumento urbanistico esecutivo dovranno essere chiaramente evidenziate le superfici destinate alla sistemazione di aree verdi pubbliche, di uso pubblico e/o private, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola; dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione al fine di soddisfare esigenze di protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinamenti atmosferici, depurazione dei flussi idrici, connessione e compensazione ecologica, habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri. Prima della realizzazione delle opere a verde dovrà essere effettuata un'analisi agronomica per individuare le specie che nel lungo periodo garantiscono dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui si inseriscono; non sono ammesse specie vegetali alloctone invasive inserite nelle Black List approvate dalla Regione Piemonte con DGR 46-5100 del 2012 e DGR 23-2975 del 2016.



- 2.9.2 Sulle superfici fondiarie sistemate a verde che dovranno essere pari ad un minimo della metà delle superfici permeabili dovranno essere individuate le specie arboree ed arbustive più idonee da scegliersi tra quelle autoctone, il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, in quantità non inferiore ad 1 albero ogni 50 mq. di verde) e i sestri di impianto per favorire una loro corretta distribuzione.
- 2.9.3 Gli alberi, gli arbusti, le macchie di vegetazione residua e le formazioni lineari (siepi e filari) esistenti, dovranno essere rilevati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto e indicati su apposita planimetria. I nuovi progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare il più possibile le piante esistenti. Il loro eventuale abbattimento dovrà comportare la sostituzione di ogni pianta recisa con la piantumazione, al minimo, di un nuovo esemplare in altro luogo.
- 2.9.4 Nel caso in cui terreni occupati da bosco, e vincolati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g. del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., siano destinati ad altra funzione (trasformazione d'uso), così come previsto dall'art. 19 della l.r. 4/2009, la trasformazione boschiva deve essere compensata. Le opere di compensazione boschiva sono costituite principalmente da rimboschimenti fatti esclusivamente con specie autoctone su superfici non boscate, aventi una funzione pluri-specifica (sia paesaggistica che ecologica). In secondo luogo è possibile prevedere che la compensazione sia effettuata anche mediante la realizzazione di miglioramenti boschivi.  
Per la definizione delle modalità tecniche di attuazione delle opere di compensazione, salvo successive modifiche e integrazioni, costituiscono riferimento i criteri e i parametri specificati dalla L.R. 4/2009 s.m.i., e dai relativi regolamenti attuativi (comma 2.9.4).
- 2.10 Disposizioni specifiche connesse al conferimento rifiuti per le nuove costruzioni.
- 2.10.1 In sede di progettazione degli strumenti urbanistici esecutivi delle aree residenziali dovranno essere previsti, in accordo con i competenti Uffici Comunali e compatibilmente con la metodologia di raccolta, appositi spazi da destinare a punti di conferimento idonei a garantire il decoro urbano. A tal fine gli elaborati progettuali devono precisare:
- il numero, le dimensioni e la localizzazione dei punti di conferimento;
  - la tipologia di tali punti (a vista, interrati e/o seminterrati) in riferimento alla collocazione e alle relazioni visive rispetto agli insediamenti residenziali e agli spazi di fruizione e aggregazione pubblica.
- 2.11 Disposizioni specifiche connesse al contenimento dell'inquinamento acustico
- 2.11.1 Gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno essere soggetti a valutazione previsionale di clima acustico (art. 8, L. 447/95) e di impatto
-



acustico (D.G.R. 2.2.2004 n. 9 – 11616) secondo i limiti previsti dal P.C.A. Analogamente dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal D.P.R. 142/04.

La predisposizione di eventuali strutture necessarie a contenere il rumore del traffico veicolare nei limiti previsti dalle normative saranno a carico dei proponenti gli interventi edificatori.

- 2.12 Disposizioni specifiche connesse al contenimento dell'inquinamento luminoso per le nuove costruzioni.
- 2.12.1 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.
- 2.13 Disposizioni specifiche connesse al risparmio ed all'approvvigionamento energetico.
- 2.13.1 Negli interventi edilizi di nuova costruzione dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc.) secondo il D.Lgs. 192/05;
- 2.13.2 L'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:
- gli impianti dovranno essere complanari alla copertura ovvero all'organismo edilizio;
  - i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.
- 2.14 Disposizioni specifiche connesse alla tutela dell'avifauna per le nuove costruzioni.
- 2.14.1 Ove nelle nuove costruzioni, in particolare per quelle ad uso produttivo o terziario, si prevedano ampie superfici vetrate, dovranno assumersi specifiche soluzioni per evitare eventuali impatti dell'avifauna (come ad esempio la marcatura delle vetrate con punti, reticoli o l'utilizzo di superfici inclinate, bombate o simili).
- 2.15 Disposizioni specifiche connesse all'inserimento ambientale e paesaggistico per le nuove costruzioni
- 2.15.1 La progettazione dei nuovi edifici dovrà porre massima attenzione al loro corretto inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico esistente, privilegiando scelte sobrie e coerenti con le tradizioni costruttive locali, pur attraverso interpretazioni che rimarcano la contemporaneità dell'intervento. Di conseguenza dovranno essere valutati: la tipologia di impianto
-



urbanistico ai fini della maggiore coerenza con il tessuto edilizio esistente e lo stato naturale dei luoghi; tipologia e materiali della costruzione; tipologia e materiali degli accessori e di sistemazione delle aree di pertinenza.

- 2.15.2 Gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno assumere quale riferimento di indirizzo progettuale quanto previsto 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 Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010.
- 2.15.3 I nuovi interventi in ambito produttivo dovranno essere coerenti con quanto previsto dalle “Linee Guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)”, adottate dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 30-11858 del 28.07.2009.
- 2.16 Nelle aree individuate al P.R.G. a verde privato sono ammessi unicamente interventi per mantenimento, con eventuale miglioramento, del verde ornamentale o produttivo esistente. Gli edifici esistenti, ove non diversamente normati, possono subire solo interventi di manutenzione senza cambiamenti di destinazione d'uso.

## **ART. 18 - VIABILITA'**

Le strade esistenti su tutto il territorio comunale possono subire modifiche di tracciato, ampliamenti di sede od altre modifiche che permettono la realizzazione di un assetto viario idoneo alla nuova realtà dei trasporti e delle comunicazioni senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. solo nell'ambito delle varie e specifiche fasce di rispetto.

Nelle aree con obbligo di P.E.C., la viabilità dovrà essere realizzata con strade aventi larghezza minima di mt. 6,00, se non diversamente indicato nelle tavole di Piano.

Nelle aree artigianali ed industriali con obbligo di PEC, la viabilità dovrà essere realizzata con strade aventi larghezza minima di mt. 7,50 e piste pedonabili di larghezza di mt. 1,50.

E' data facoltà all'Autorità Comunale, in occasione di interventi edilizi, con esclusione della zona R1, ad eccezione di interventi nell'ambito di Piano di Recupero, di imporre, sulla base di motivate esigenze, la rettifica degli allineamenti stradali per una profondità sino ad un massimo di mt. 5,00.



## **ART. 19 - BASSI FABBRICATI E RECINZIONI**

I bassi fabbricati potranno essere realizzati nelle aree R2, R3, R4, H e Nuclei Frazionali Rurali a prevalente recupero e completamento residenziale senza incidere sulla densità volumetrica fondiaria del lotto di appartenenza, lungo i confini di proprietà previo assenso del confinante, purché non prospicienti strade pubbliche, nel rispetto del 40 % max. di superficie coperta complessiva del lotto.

L'altezza massima utile interna non potrà superare i mt. 2,50 con altezza massima di mt. 3,00 di gronda e mt. 3,50 di colmo; distanza di mt. 10,00 minima da pareti finestrate di altrui proprietà e mt. 5,00 minima di distacco laterale dai confini stradali.

Nelle aree H i bassi fabbricati sono ammessi solo se pertinenziali a fabbricati esistenti sullo stesso lotto di proprietà essi non potranno superare i 100 mq. con distacchi di cui al D.M. 1/04/1968 n. 1404 e D.P.R. 495/1992 e succ. mod.ni ed integrazioni dalle strade pubbliche.

I lotti di proprietà sia pubblica che privata possono essere chiusi da recinzioni.

Dette recinzioni devono avere aspetto decoroso essere collocate, ove prospicienti strade esistenti o di P.R.G., parallelamente all'asse della strada, dovranno essere a vista e di altezza non superiore a mt. 2,00 compreso lo zoccolo pieno di altezza non superiore a mt. 0,80.

Il filo di recinzione, dal confine delle strade esistenti o in progetto, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a filo strada per le aree R1 ed R2 o arretramento nei casi di cui all'art. 18
- in tutte le altre aree perimetrate l'arretramento sarà di mt. 1,00.

Per particolari condizioni di viabilità l'Amministrazione previo sopralluogo, potrà impartire ulteriori disposizioni.

La fascia di terreno compresa fra il confine della strada e la recinzione sarà gravata di uso pubblico.



## **CAPO QUARTO – NORME SPECIFICHE NELLE AREE DI P.R.G.**

### **CAPITOLO PRIMO – AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

#### **ART. 20 - AREA R1 (DI RECUPERO DI INTERESSE STORICO – DOCUMENTARIO DEL CONCENTRICO)**

In quest'area gli interventi dovranno essere prevalentemente ispirati al recupero delle caratteristiche storico-ambientali-culturali, tesi all'eliminazione degli elementi deturpanti, al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio e tali da garantire la permanenza del tessuto sociale preesistente.

L'area è individuata ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

Il P.R.G. individua, nelle Tavole di Piano in scala 1:1000, i tipi di intervento consentiti negli edifici e negli spazi liberi ricadenti entro la perimetrazione.

##### 20.1 Destinazioni d'uso ammesse

Fermo restando le classi di intervento previste dal P.R.G., all'interno dei volumi esistenti e compatibilmente con le tipologie edilizie, sono ammesse:

- residenze
- attività di tipo commerciale, al dettaglio, direzionale, ricettivo, artigianato locale di servizio non nocivo e molesto, escluse le lavorazioni insalubri
- attrezzature e servizi sociali.

Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali al dettaglio si rimanda al successivo art. 27 bis.

##### 20.2 Interventi ammessi

Tutti gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento dei valori ambientali, artistici e documentari del tessuto esistente, sulla base degli indirizzi fissati dall'art. 24 della L.R.U.; essi sono quelli di cui ai punti A, B, C, D, del punto 5 dell'art. 4 delle presenti N.d.A.

Attuativamente in riferimento alla Tav. 15 (Concentrico) di P.R.G. gli interventi comprendono:

---



- a) per gli immobili di pregio storico-artistico e di interesse ambientale e/o documentario oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria interventi di restauro e risanamento conservativo finalizzati alla conservazione nel loro insieme degli elementi formali e tipologici esistenti od originari.
- b) per tutti gli altri immobili, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria è consentita la ristrutturazione edilizia interna di tipo A di cui alla Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984 salvo i casi di cui al successivo punto 20.3.1.

In sede di richiesta di concessione dovrà essere accuratamente documentato lo stato di fatto e dovranno essere indicate le soluzioni progettuali finalizzate allo scopo. Gli interventi dovranno essere convenientemente estesi su tutto il fronte che presenta unitarietà e continuità tipologica mediante l'impiego dei materiali e la realizzazione dei particolari architettonici richiamati al successivo punto 20.3.

Sono altresì ammessi nel rispetto delle indicazioni di cui sopra:

- A) ampliamento "una tantum" della consistenza edilizia ad usi abitativi nei limiti necessari all'inserimento o al miglioramento delle attrezzature e degli impianti igienico-sanitari e al miglioramento funzionale delle unità abitative, comunque non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale esistente (25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale); tali ampliamenti dovranno con priorità essere realizzati recuperando spazi liberi interni alla sagoma dei fabbricati esistenti (logge, vani scale depositi, ecc.), in assenza di tali spazi a lato dei fabbricati ed ove non possibile anche prospicienti spazi pubblici con distanza minima da essi di mt. 5,00 e mt. 5,00 dai confini od in aderenza in caso di preesistenza e/o assenso dei vicini.
- B) adeguamento delle altezze interne dei locali alle altezze minime fissate dalle vigenti leggi in materia a parità di volume ed ove non possibile fino ad un massimo di incremento volumetrico pari al 20% del volume esistente.

### 20.3 Parametri edilizi

Nell'area R1, gli interventi ammessi dovranno sottostare ai seguenti parametri:

- 1- Altezze degli edifici: esistente; è ammessa una tolleranza in più o in meno di mt. 1,00 solo nel caso di allineamenti dei cornicioni o dei colmi degli edifici esistenti adiacenti solo in caso di adeguamento delle altezze interne (punto B comma precedente).
  - 2- Piani abitabili: non è consentito realizzare piani fuori terra in numero superiore agli esistenti.
  - 3- Distanze tra fabbricati: le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i fabbricati esistenti; esclusi ampliamenti.
  - 4- Distanza dalle strade: attuale o arretramento come da art. 18 N.d.A. in caso di Piano di Recupero; minimo mt. 5,00 in caso di ampliamento.
-



5- Indice di edificazione fondiaria: attuale; esclusi ampliamenti.

Tutti gli interventi nell'area R1 dovranno rispettare per i materiali ed elementi edilizi, le prescrizioni del R.E..

Fino all'emanazione dell'apposito "Regolamento del Colore" delle facciate, di norma la tinteggiatura sarà definita di volta in volta a giudizio insindacabile dell'Amministrazione in riferimento alle tinte ed ai colori originali.

Per gli edifici vincolati in base al D.Lgs 42/04 e s.m.i. il titolo abilitativo è rilasciato dall'Autorità Comunale previo parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti della Regione Piemonte.

Nelle aree comprese nell'ambito A.1 "Addensamento storico rilevante" e videnziato sulla tavola 11/VP<sub>6</sub> "Concentrico (1:1000)", sono ammesse attività di vendita al dettaglio nel rispetto di quanto definito al successivo articolo 27 bis.

## **ART. 21 - AREA R2 (SATURA DEL CONCENTRICO DA MANTENERE ALLO STATO DI FATTO)**

In quest'area gli interventi devono essere prevalentemente orientati alla sistemazione ed all'adeguamento funzionale del tessuto edilizio preesistente senza aumento della capacità insediativa.

### 21.1 Destinazioni d'uso ammesse

Sono le medesime dell'area R1

### 21.2 Interventi ammessi

Quelli di cui ai punti A, B, C, D, G del punto 5 dell'art. 4 delle presenti N.d.A. nonché demolizione e ricostruzione.

### 21.3 Parametri edilizi

gli interventi ammessi dovranno sottostare ai seguenti parametri:

- 1- Altezze degli edifici: esistente, in caso di ampliamento o adeguamento altezza mt. 7,50.
- 2- Distanza dei fabbricati: esistente ovvero mt. 10,00 in caso di demolizione e ricostruzione.
- 3- Distanza dai confini: esistente, non inferiore a mt. 5,00 o in aderenza in caso di preesistenza e/o di documentato impegno dei vicini.
- 4- Dai confini stradali: filo strada; *fino* a max mt. 5,00 per i casi di cui all'art. 18 delle presenti N.d.A. o in caso di Piano di Recupero.



5- Indice di edificazione fondiaria: attuale.

6- Rapporto di copertura: attuale.

Gli ampliamenti dovranno sottostare alle norme del precedente punto 20.2 A e B nel rispetto dei parametri edilizi di zona ad esclusione dell'indice di edificazione fondiario e del rapporto di copertura.

Le demolizioni e le ricostruzioni saranno ammesse nel rispetto dei parametri edilizi e delle volumetrie esistenti, comunque, non si potranno superare l'indice massimo di edificazione fondiaria fissato per la zona in 2,50 mc/mq e un rapporto di copertura pari al 50% dell'intero lotto di riferimento.

Nelle aree comprese nell'ambito A.1 "Addensamento storico rilevante" e evidenziato sulla tavola 11/VP<sub>6</sub> "Concentrico (1:1.000)", sono ammesse attività di vendita al dettaglio nel rispetto di quanto definito al successivo articolo 27 bis.

## **ART. 22 - PIANI DI RECUPERO PER LE AREE R1 / R2**

Il Comune, con delibera del Consiglio Comunale ai sensi dell'art 27 della legge 457/78, potrà individuare ambiti nei quali il rilascio delle concessioni è subordinato alla formazione del piano di recupero, ferme restando le norme delle singole aree.

## **ART. 23 - AREE R3 (DI COMPLETAMENTO DELL'ESISTENTE)**

Il Piano individua come aree di completamento le aree quasi completamente edificate ove il grado di infrastrutturazione esistente e/o previsto, evidenziato dalle tavole dello stato di fatto, è superiore al grado medio del resto del territorio comunale.

In queste aree gli interventi dovranno essere orientati alla sistemazione ed all'adeguamento del tessuto urbanistico ed edilizio preesistente, all'ampliamento degli edifici esistenti, alla nuova edificazione nelle aree libere individuate dal P.R.G..

Le aree sopracitate vengono suddivise in:

R3 VS/VI/TR/SG/SB/SV - aree delle frazioni Villa Superiore, Virani, Tre Rivi, San Grato, San Bernardo, San Vincenzo,

R 3 SA - area della Collina S. Anna.

Queste aree comprendono porzioni di territorio che il Piano individua come "lotti liberi interclusi e marginali temporaneamente inedificabili" che sono destinati agli sviluppi futuri dell'edificazione.



### R 3 sparse numerate progressivamente

#### 23.1 Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale, commerciale al dettaglio, direzionale, ricettivo, artigianato di servizio non nocivo e molesto, escluso lavorazioni insalubri-industriali-agricole.

Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali al dettaglio si rimanda al successivo Art. 27 bis.

#### 23.2 Interventi ammessi

Oltre a tutti quelli ammessi per R2 sono consentiti completamenti con nuove costruzioni sulle aree libere individuate nelle tavole di Piano o che si rendessero tali a seguito di demolizioni.

Nelle aree R3 è ammessa la demolizione e ricostruzione nonché ampliamenti di edifici esistenti nel rispetto degli indici di zona.

#### 23.3 Parametri edilizi

Per gli interventi ammessi, ad esclusione delle nuove costruzioni, valgono i parametri già fissati ai punti 20.2 e 20.3 dell'art. 20.

Quando l'indice di zona è totalmente usufruito, sono ammessi ampliamenti "una tantum", anche con più richieste, per quanto necessario all'inserimento o al miglioramento funzionale degli impianti igienico-sanitari delle unità abitative esistenti, comunque non eccedenti il 20% del volume residenziale esistente (25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale) nel solo rispetto delle altezze dei fabbricati e delle distanze dai fabbricati, confini e strade; tali ampliamenti dovranno con priorità essere realizzati recuperando spazi liberi interni alla sagoma dei fabbricati esistenti, entro tali limiti, è consentito l'adeguamento delle altezze interne dei locali alle altezze minime fissate dalle vigenti leggi in materia (75 mc. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale).

Per le nuove edificazioni valgono i seguenti parametri:

- 1 - altezze dei fabbricati: max mt. 7,50 (due piani fuori terra);
- 2 - distanza dei fabbricati: la distanza non potrà essere inferiore a mt. 10,00 tra pareti finestrate o in aderenza in caso di consenso e/o impegno documentato del vicino;
- 3 - distanza dai confini: non inferiore a mt. 5,00, in aderenza in caso di preesistenza o di consenso e/o impegno documentato dei vicini; mt. 10,00 lungo il Rio di Montaldo per R3SV;
- 4 - distanza dalle strade: l'allineamento dei fabbricati verso spazi pubblici e/o strade non potrà essere inferiore a mt. 5,00 fatto salvo quanto appresso prescritto.

Si prescrive inoltre quanto segue:

- aree individuate cartograficamente con "o" : distacco per la nuova edificazione da antistante SP pari a 10 m.;
- aree individuate cartograficamente con "oo", distacco per la nuova



edificazione da antistante SP pari a 10 m. e accesso attraverso viabilità comunale esistente;

- aree individuate cartograficamente con “°°°”: distacco per la nuova edificazione da antistante SP pari a 10 m. e utilizzazione di accessi già esistenti;
- 5 - indice di edificazione fondiaria: per nuovi interventi 0,60 mc/mq per R3 VS/VI/TR; 0,40 mc/mq per R3 SG/SB/SV/SA; 0,4 per R3.2/6; **0,3237 per R3.3a**; 0,437 per R3.3b;
- 6 - rapporto di copertura: 30% per nuovi interventi;
- 7 - indice di edificazione territoriale: 0,60 mc/mq per nuovi interventi negli ambiti asteriscati in cartografia nell'area R3 TR, R3VS.

In sede di rilascio dei Permessi di Costruire per nuovi edifici dovranno essere garantite, in quanto esistenti e/o realizzate contestualmente all'esecuzione degli stessi, le urbanizzazioni primarie minime lett. a); lett. b); per il solo accesso agli edifici residenziali; lett. c); lett. d); limitata all'installazione di fosse biologiche e pozzi perdenti fino alla realizzazione delle reti fognarie; lett. e) limitata all'allacciamento alla rete dell'energia elettrica di cui all'art. 51 L.R. 56/77 e s.m. i.

Nelle zone urbanistiche di cui al precedente terzo capoverso sono individuati, mediante asteriscatura in cartografia ambiti ove i nuovi interventi edilizi sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 56/77 e s. m. i.; tali P.C.C. comportano la cessione delle superfici previste dal P.R.G. a spazio pubblico (qualora non indicate, ovvero in quantità inferiori allo standard minimo di legge, la loro monetizzazione) e/o sedime stradale.

Per il fabbricato ricadente nell'area R3 VS evidenziato cartograficamente con “\*” e censito a Catasto Foglio 19, particella 161, è consentito, oltre a quanto previsto dalle presenti N. di A., l'ampliamento pari a 200 mc.. L'accessibilità all'area dalla S.P. 29, sulla quale insiste il fabbricato in questione, dovrà essere garantita secondo quanto oggi in essere e dunque non potendosi creare nuovi accessi da tale infrastruttura provinciale.

**Sul mappale ricadente in ambito R3SG indicato cartograficamente con asterisco e censito a Catasto al Fg. 18, map. 440 è assentita una quota volumetrica pari a mc. 690, aggiuntiva a quanto previsto dalle presenti N. di A. o normative differenti, e viene altresì incrementato il rapporto di copertura sino al raggiungimento del limite massimo del 60%.**

Nelle aree comprese nell'ambito A.4/1 e A.4/2 “Addensamenti commerciali urbani minori” evidenziati sulla tavola 13/VP<sub>6</sub> “Fraz. Tre Rivi (1:2.000)”, sono ammesse attività di vendita al dettaglio nel rispetto di quanto definito al successivo articolo 27 bis.



## **ART. 24 - AREE R4 (DI NUOVO IMPIANTO)**

In queste aree gli interventi dovranno essere orientati alla realizzazione di nuovi insediamenti prevalentemente residenziali.

Le aree sopracitate vengono suddivise in:

R4 CO.2 - area del Concentrico (loc.tà Angeleri)

R4 VI - area della frazione Virani.

### 24.1 Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale, commerciale al dettaglio, direzionale, ricettivo, artigianato di servizio non nocivo e molesto, escluso lavorazioni insalubri-industriali-agricole.

Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali al dettaglio si rimanda al successivo Art. 27 bis.

### 24.2 Modalità di intervento

L'attuazione dei nuovi interventi è consentita esclusivamente previa formazione di un piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) esteso alle intere aree cartograficamente individuate nelle tavole di piano.

### 24.3 Parametri edilizi per nuovi interventi

- 1 Altezza degli edifici: max mt. 4,50 (1 p.f.t.) per R4 CO.2; max. mt. 7,50 (2 p.f.t.) per R4 VI.
- 2 Distanza dei fabbricati: la distanza tra pareti finestrate non potrà essere inferiore a mt. 10,00.
- 3 Distanza dai confini: non inferiore a mt. 5,00 all'interno del lotto individuato per le nuove edificazioni.
- 4 Distanza da strade: non inferiore a mt. 10,00.
- 5 Indice di edificazione territoriale: 0,20 mc./mq. per R4 CO.2;  
0,30 mc./mq. per R4 VI
- 6 Rapporto di copertura: max 20% del lotto individuato per nuove edificazioni per R4 CO.2; max 30% del lotto individuato per nuove edificazioni per R4 VI
- 7 Modalità attuativa: S.U.E.

Le nuove costruzioni dovranno avere caratteristiche architettoniche che tipologicamente e formalmente rispetteranno il contesto ambientale.

Verde privato come individuato in cartografia per R4 CO.2.

Per R4 CO.2 l'edificazione è subordinata:

- al rispetto della distanza minima di 20 mt. dal limite delle scarpate presenti sui



COMUNE DI MONTEU ROERO

---

lati Nord, Sud, Est;

- alla sistemazione con opere di drenaggio e di sostegno della scarpata e sistente sul lato Ovest;
- alla definizione, in sede di attuazione dei progetti, delle situazioni geologico-tecniche esistenti in sito a seguito di prove e di indagini puntuali che definiscano anche le profondità di scavo ed i tipi di intervento da prevedere per la costruzione dei manufatti al fine di ridurre gli impatti visivi dei fabbricati stessi sul paesaggio;
- l'accesso alla zona dovrà avvenire esclusivamente in prosecuzione della vicinale della Serra.

Gli interventi edilizi nelle aree R4 sono subordinati alla cessione delle aree attrezzate a servizi e a sedime stradale individuate dal Piano. Per la realizzazione del piano esecutivo convenzionato ai sensi degli articoli 44 e 45 della Legge Regionale possono essere applicate le disposizioni dell'art. 33 delle presenti N.d.A..



---

## **CAPITOLO SECONDO – AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

### **ART. 25 - AREE P1 (INDUSTRIALE – ARTIGIANALE DA MANTENERE IN LOCO E/O AMPLIARE)**

In queste aree gli interventi saranno finalizzati a garantire la conservazione in loco delle attività produttive esistenti, anche mediante ampliamenti e l'inserimento di adeguati spazi a servizi, in quanto riconosciuti compatibili con l'ambito urbanistico in cui ricadono e nel rispetto degli indici e fasce di rispetto previsti.

#### 25.1 Destinazioni ammesse

Piccola industria, artigianato, attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso e residenze connesse; escluse le attività produttive nocive.  
Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali al dettaglio si rimanda al successivo Art. 27 bis.

#### 25.2 Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione ed ampliamenti impianti esistenti nei limiti consentiti come specificato nell'allegata tabella.

#### 25.3 Parametri edilizi

Tutti gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- 1 Altezze degli edifici: per edifici produttivi max. mt. 10,00, ad esclusione delle infrastrutture tecnologiche, per residenze altezza max. 7,50 (2 piani fuori terra);
- 2 Distanza tra fabbricati: non meno di mt. 10,00; attuale in ambito del Concentrico;
- 3 Distanza da strade e confini: tutti gli edifici dovranno rispettare dai confini stradali una distanza minima di mt. 10,00; con esclusione dell'ambito del Concentrico per il quale vale la distanza attuale; dai confini non meno di mt. 5,00 o aderenza in presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino;
- 4 Rapporto di copertura: per tutti gli interventi il rapporto massimo di copertura è del 50%.

E' ammessa la realizzazione massima, a servizio dei singoli impianti produttivi di due unità abitative, per provate necessità del titolare e/o personale di custodia,



non superiori complessivamente a mq. 200 di superficie utile.

In sede di attuazione dovranno essere reperite aree a servizi come individuate in cartografia e comunque nella percentuale minima del 10% della superficie fondiaria dei lotti di intervento.

La dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti commerciali è stabilita dal successivo articolo 27bis, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77, così come modificato dalla L.R. 28/99.

Nell'area P1 della Fraz. Tre Rivi, individuata con tratteggio verticale dall'allegato A alle presenti N. d. A., per le nuove edificazioni, la profondità della fascia di rispetto dai corsi d'acqua non utilizzabile ai fini edificatori atta a garantire condizioni di sicurezza in relazione alla possibilità di sondazione, dovrà essere motivata sulla base di idonei elaborati tecnici contenenti i risultati delle necessarie indagini morfologiche e geoidrologiche (verifiche idrauliche con tempo di ritorno di almeno 200 a.).

Nelle aree comprese nell'ambito A.4/1 e A.4/2 "Addensamenti commerciali urbani minori" evidenziati sulla tavola 13/VP<sub>6</sub> "Fraz. Tre Rivi (1:2.000)", sono ammesse attività di vendita al dettaglio nel rispetto di quanto definito al successivo articolo 27 bis.

## **ART. 26 - AREA P2 (INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO E RIORDINO)**

In queste aree gli interventi saranno finalizzati a garantire l'ordinato sviluppo delle attività esistenti, a completare le aree mediante ordinati interventi che prevedono anche l'inserimento di adeguati spazi a servizi.

Le aree sopracitate vengono suddivise in:

P2 A - area in loc.tà Pellerino

P2 B - area della Frazione Villa Superiore.

### 26.1 Destinazioni ammesse

Piccole industrie, artigianato, attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso e residenze connesse; escluse attività produttive nocive.

Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali al dettaglio si rimanda al successivo Art. 27 bis.

### 26.2 Interventi ammessi

Ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria, nuovi impianti.

---



### 26.3 Parametri edilizi

Tutti gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- 1 Altezza degli edifici: per edifici produttivi max. mt. 10,00 ad esclusione delle infrastrutture tecnologiche, per residenze altezza max. 7,50 (2 piani fuori terra);
- 2 Distanza tra fabbricati: non meno di mt. 10,00;
- 3 Distanza da strade e confini: tutti gli edifici dovranno rispettare dai confini stradali una distanza minima di mt. 10,00; 20,00 mt. per lotto a nord della S.P. Sommariva Bosco-Canale; mt. 5,00 dai confini;
- 4 Rapporto di copertura: per tutti gli interventi il rapporto massimo di copertura del 40%;
- 5 Lotto minimo di intervento: per i nuovi impianti il lotto minimo di intervento è fissato in mq. 2.000 per l'area P2 A e in mq. 1.000 per l'area P2 B.

E' ammessa la realizzazione massima, a servizio dei singoli impianti produttivi di due unità abitative, per provate necessità del titolare e/o personale di custodia, non superiori complessivamente a mq. 200 di superficie utile.

In sede di attuazione dei nuovi impianti e/o ampliamenti dovranno essere reperate aree a servizi nella percentuale minima del 10% della superficie fondiaria dei lotti di intervento.

La dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti commerciali è stabilita dal successivo articolo 27bis, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77, così come modificato dalla L.R. 28/99.

Per il lotto a nord della S.P. Sommariva Bosco-Canale obbligo di accesso da viabilità esistente ad esclusione della strada provinciale.

Per l'impianto produttivo individuato con la lettera "c" in zona P2 B della Fraz. Villa Superiore ammessi ampliamenti fino ad un massimo di 200 mq. di superficie coperta nel rispetto dei parametri edilizi ad esclusione dei punti 4 e 5.

Nell'area P2 A in loc.tà Pellerino, individuata con tratteggio verticale dall'allegato B alle presenti N.d.A., per le nuove edificazioni, la profondità della fascia di rispetto dai corsi d'acqua non utilizzabile ai fini edificatori atta a garantire condizioni di sicurezza in relazione alla possibilità di esondazione, dovrà essere motivata sulla base di idonei elaborati tecnici contenenti i risultati delle necessarie indagini morfologiche e geoidrologiche (verifiche idrauliche con tempo di ritorno di almeno 200 a.).



## **ART. 27 - AREA P3 (INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO)**

In quest'area gli interventi saranno finalizzati alle nuove realizzazioni di impianti necessari a soddisfare i bisogni emergenti della struttura produttiva ed occupazionale del Comune.

Tutti i nuovi impianti dovranno avvenire in presenza di Piano Esecutivo Convenzionato redatto a più comparti come individuati in cartografia mediante perimetro asteriscato, o anche esteso a tutta l'area. Sono soggette ad intervento diretto le aree individuate in cartografia senza contorno asteriscato.

Gli interventi dovranno sottostare alle seguenti norme:

### 27.1 Destinazioni ammesse

Tutte quelle dell'area P2

### 27.2 Interventi ammessi

Nuovi impianti

### 27.3 Parametri edilizi

Tutti gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- 1 Altezza degli edifici: per edifici produttivi max mt. 10,00 esclusione delle infrastrutture tecnologiche, per residenze altezza max mt. 7,50 (due piani fuori terra);
- 2 Distanza fra fabbricati: la distanza tra i fabbricati non potrà essere inferiore a mt. 10,00;
- 3 Distanza dalle strade e confini: tutti gli edifici dovranno rispettare dai confini stradali una distanza minima di mt. 10,00; mt. 5,00 dai confini;
- 4 Indice di edificazione fondiaria: ai fini della sola quantificazione volumetrica residenziale, l'indice è di 0,20 mc./mq.
- 5 Rapporto di copertura: per tutti i nuovi interventi 40%. In quest'area, per ogni impianto produttivo è ammessa la realizzazione massima di due unità abitative per provate necessità del titolare e/o personale di custodia non superiori complessivamente a mq. 200 di superficie utile.

La dotazione minima di aree a servizi per insediamenti produttivi non dovrà essere inferiore al 20% della superficie territoriale.

Le indicazioni viarie dell'area, evidenziati in cartografia, hanno carattere descrittivo e potranno subire variazioni in sede di P. E. C..



Obbligo di unico innesto viario sulla provinciale Sommariva Bosco - Canale anche in presenza di più fasi attuative.

Nell'area P3 in loc.tà Pellerino, individuata con tratteggio verticale dall'allegato B alle presenti N.d.A., per le nuove edificazioni, la profondità della fascia di rispetto dai corsi d'acqua non utilizzabile ai fini edificatori atta a garantire condizioni di sicurezza in relazione alla possibilità di esondazione, dovrà essere motivata sulla base di idonei elaborati tecnici contenenti i risultati delle necessarie indagini morfologiche e geoidrologiche (verifiche idrauliche con tempo di ritorno di almeno 200 a.).

## **ART. 27BIS - INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

In applicazione della D.C.R. n. 59-10.831 del 24.03.2006 il Comune di MONTEU ROERO ha approvato i "Criteri Comunali ai sensi dell'art. 8, c. 3 D. Lgs. 114/98 e dell'Art. 4, c. 1 L.R. n. 28/99 per il commercio" di cui fanno parte le "Norme Attuative" che hanno natura precettiva e vincolante e alle quali si rimanda.

Mediante l'approvazione dei "Criteri Comunali", ai sensi dell'articolo 6 delle "Norme Attuative" nel Capoluogo è stato riconosciuto: l'Addensamento storico rilevante A.1. rappresentato sulla tavola 11/VP<sub>6</sub> "Concentrico (1:1.000)" e in fraz. Tre Rivi sono stati riconosciuti due addensamenti commerciali urbani minori A.4, rispettivamente A.4/1 e A.4/2, rappresentati sulla tavola 13/VP<sub>6</sub> "Fraz. Tre Rivi (1:2.000)".

L'ammissibilità degli insediamenti commerciali al dettaglio negli addensamenti A.1., A.4/1 e A.4.2 (riconosciuti) e nelle localizzazioni L.1. (individuabili nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 6 delle "Norme Attuative" dei "Criteri Comunali" approvati) è definita dalla tabella A della "Compatibilità territoriale dello sviluppo" contenuta nell'articolo 7 "delle Norme Attuative" dei "Criteri Comunali" al quale si rimanda.

La compatibilità territoriale dello sviluppo è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.

Per maggior chiarimento circa le definizioni, la classificazione del Comune, la classificazione delle tipologie di strutture distributive si richiamano i rispettivi articoli 3, 4 e 5 delle "Norme Attuative" dei "Criteri Comunali".

Si precisa che gli esercizi di vicinato sono consentiti anche esternamente agli addensamenti A.1., A.4/1 e A.4.2 (riconosciuti) e alle localizzazioni commerciali non addensate L.1. (non individuate ma riconoscibili ai sensi dell'articolo 6 delle "Norme attuative" dei Criteri Comunali approvati), nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 6 e 23 della D.C.R. n. 59-10831/2006, purché ricadenti in aree in cui è consentita la destinazione commerciale al dettaglio.



COMUNE DI MONTEU ROERO

---

Per quanto riguarda: nuove aperture, trasferimenti, variazioni della superficie e di settore merceologico, si richiama l'articolo 8 delle "Norme Attuative" dei "Criteri Comunali".

Le aree per le attrezzature di servizio degli insediamenti commerciali al dettaglio sono di seguito definite nel rispetto dell'articolo 9 delle "Norme Attuative" dei "Criteri Comunali".

Ai sensi dell'articolo 21, 1° c. numero 3) e 2° c., della L.R. 56/77 e dell'art. 25 "Indirizzi Generali" D.C.R. 59-10831/2006 per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree per attrezzature di servizio non dovrà essere inferiore ai seguenti valori:

- a) per insediamenti commerciali con superficie di vendita fino a mq. 400 fatta eccezione per i "Centri commerciali - Medie strutture di vendita M-CC" compresi nella successiva lettera b):
  - nei casi di intervento nei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e nelle aree di completamento la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento;
  - nei casi di intervento nelle aree di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento.

La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni;

- b) per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400 e per i "Centri commerciali - Medie strutture di vendita M-CC", oltre al 2° c. dell'Art. 21 L.R. 56/77 devono anche essere osservati gli standards previsti dall'articolo 25 degli "Indirizzi generali" di cui alla D.C.R. n. 59-10831/2006.

Ai sensi dell'articolo 26 "Indirizzi generali" D.C.R. 59-10831 nell'addensamento commerciale A.1. per gli esercizi con superficie di vendita fino a mq. 250 è ammessa la monetizzazione delle aree da destinare a servizi. Tale possibilità è ammessa solo quando venga dimostrata l'impossibilità di reperire le aree stesse.

Ai sensi dello stesso articolo 26 le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane L1 devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi, così come prevista ai precedenti commi, anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Tali aree, aggiuntive rispetto al soddisfacimento dei posti parcheggio di cui ai precedenti commi, non devono interferire con il sistema dei posti auto riservati alla clientela e al personale dipendente e devono essere servite da viabilità dedicata che non deve interferire con la viabilità di transito e di ricerca del posto auto da parte della clientela.

Dovranno inoltre essere reperiti i parcheggi ad autorimesse privati ai sensi dell'articolo 2, L. 122/89.

Ai sensi dell'articolo 11 delle "Norme Attuative" dei "Criteri Comunali" al quale si rimanda, i permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto dell'articolo 26 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

---



COMUNE DI MONTEU ROERO

---

Per quanto non espressamente riportato nel presente articolo si rimanda alle “Norme Attuative” dei “Criteri Comunali” approvati e agli “Indirizzi Generali” di cui alla D.C.R. n. 59-10831/2006, alla L.R. n. 28/99 e al D. Lgs. n. 114/98.



---

## **CAPITOLO TERZO – AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA**

### **ART. 28 - AREA H (AGRICOLA)**

In quest'area gli interventi saranno finalizzati prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola, saranno tesi ad un riordino organico delle attività artigianali connesse con le attività produttive, ad un riuso degli edifici abbandonati e non più necessari, tali da soddisfare le esigenze dei produttori e lavoratori agricoli.

A tale fine si fa esplicito richiamo ai disposti dell'art. 25, della L.R. n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per tutti gli interventi da realizzarsi in quest'area valgono le seguenti prescrizioni:

#### 28.1 Destinazioni ammesse

- A Residenze rurali legate alla conduzione dei fondi
- B Recupero e trasformazione degli edifici esistenti non più necessari o abbandonati
- C Attrezzature ed infrastrutture agricole quali stalle, silos, serre, ecc..., destinate al potenziamento di aziende agricole
- D Attività artigianali e produttive connesse alla trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

#### 28.2 Interventi ammessi

- A Manutenzione ordinaria e straordinaria
- B Ristrutturazione edilizia
- C Nuove costruzioni.

Per tutti gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradali, cimiteriali ecc... sono consentite le possibilità previste dall'art. 15 delle presenti N.d.A. nonché quanto previsto dall'art. 27 della L.R. n. 56/77 e s. m. i..

#### 28.3 Parametri edilizi

Gli interventi di nuova edificazione, compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, quando non diversamente normati, devono sottostare ai seguenti parametri:

- A) Per gli edifici di cui al punto A dell'art. 28.1
  - 1 Altezza max: mt. 7,50 (2 p.f.t.);



COMUNE DI MONTEU ROERO

---

- 2 Distanza dai fabbricati: mt. 10,00;
- 3 Distanza da strade e confini: tutti gli edifici dovranno distare dalle strade:  
mt. 10,00 per vicinali ed interpoderali  
mt. 20,00 per comunali e provinciali  
dai confini: mt. 5,00 o aderenza in caso di consenso e/o impegno documentato dei vicini
- 4 Indice di edificazione: l'indice di nuova edificazione per le abitazioni rurali è compreso tra 0,001 mc./mq. e 0,06 mc./mq., riferito all'utilizzazione degli appezzamenti dell'azienda agricola, secondo le indicazioni dell'art. 25 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 5 Rapporto di copertura: per tutti gli interventi 30% del lotto destinato all'intervento.

B) Per gli edifici di cui al punto C e D dell'art. 28.1

- 1 Altezza massima: mt. 10,00 ad esclusione delle infrastrutture tecnologiche; mt. 7,50 (2 p.f.t.) per residenze connesse;
- 2 Rapporto di copertura: 30% del lotto con max 500 mq. per attività di cui al punto D;
- 3 Distanze: per i fabbricati che non siano stalle, scuderie, concimaie ecc. quelle dei punti 2 e 3 lett.A);

per gli altri le distanze minime saranno:

- Per stalle aziendali almeno 20,00 mt. dai locali di abitazione del conduttore; almeno 50,00 mt dai locali di abitazione di terzi; 150,00 mt. dal confine delle aree a prevalente destinazione residenziale
- Per gli allevamenti intensivi molesti, di tipo non industriale, la distanza dalle abitazioni (ad eccezione dell'abitazione di servizio) e dal confine delle aree a prevalente destinazione residenziale, non potrà essere inferiore a 250,00 mt.; tali allevamenti devono essere collocati secondo le prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione dei nuclei abitativi; possono altresì essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro e/o occultamento e di raccordo paesistico-ambientale

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

C) Edifici rurali non più necessari o abbandonati di cui al punto B dell'art. 28/1

Gli edifici rurali che risultano abbandonati o non più necessari alla data di adozione del P.R.G. ed ugualmente quelli che in qualsiasi momento siano

---



COMUNE DI MONTEU ROERO

---

motivatamente e provatamente dichiarati dal proprietario imprenditore agricolo non più necessari alle esigenze della propria azienda agricola, anche se non individuati nelle tavole di Piano, possono essere riutilizzati ad usi abitativi civili, compresi quelli agrituristici nonché ad usi produttivi non nocivi e molesti solo se formano un unico corpo di fabbrica con la parte già destinata a residenza, mentre gli edifici accessori separati dal corpo principale dovranno essere destinati a pertinenze.

In tali edifici sono consentiti interventi di cui alle lettere A, B, C, D, di cui all'art. 4 punto 5 delle presenti N.d.A. ed ampliamento "una tantum" della consistenza edilizia ad usi abitativi nei limiti necessari all'inserimento o al miglioramento delle attrezzature e degli impianti igienico-sanitari e al miglioramento funzionale delle unità abitative, comunque non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale esistente (25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale) nel solo rispetto delle altezze dei fabbricati e delle distanze dai fabbricati, confini e strade; tali ampliamenti dovranno con priorità essere realizzati recuperando spazi liberi interni alla sagoma dei fabbricati esistenti nonché adeguamenti delle altezze interne dei locali alle altezze minime fissate dalle vigenti leggi in materia.

Per il fabbricato non più a servizio di azienda agricola ubicato lungo la strada del Moschetto, ex Cascina Toni Grand, contraddistinto al Catasto terreni Foglio 18 particelle 118b e 120b e al catasto fabbricato al Foglio 18 particella 691 sub 2 e 3 e particella 694, di proprietà della società Eurocase s.r.l., oltre al proseguimento della destinazione residenziale extra agricola è consentita la destinazione d'uso turistico-ricettiva per attività di ristorazione e affitta camere. L'intervento dovrà rispettare le norme e prescrizioni dettate per l'edificazione in Classe II geonorfologica di cui al Parere del Gruppo Regionale Interdisciplinare P.A.I. espresso in data 11.07.2011.

Per il fabbricato esistente individuato in località C. Biscotin (F. 27, mappale 664), oltre alle destinazioni ammesse dalle presenti norme, si riconosce quella artigianale per la quale si consentono interventi di ampliamento e completamento nella misura massima di 200 mq. di SUL complessiva, nonché di sopraelevazione sino al raggiungimento di un'altezza massima della struttura pari a m. 7,50.

Tutti gli interventi devono tendere al recupero del tessuto edificato con conservazione di forme tipologiche e materiali tradizionali.



---

## **ART. 29 - NUCLEI FRAZIONALI RURALI A PREVALENTE RECUPERO E COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (N.F.R.)**

Il P.R.G. individua, con numerazione progressiva da 1 a 51, come nuclei frazionali rurali a prevalente recupero e completamento residenziale le aree del territorio in cui si sono riscontrati fenomeni di aggregazione e completamenti spontanei.

In tali aree gli interventi saranno finalizzati a garantire e favorire il raggruppamento delle residenze agricole evitando quindi l'occupazione disorganica delle aree coltivate ed al recupero dei volumi esistenti che non comportino un incremento del carico urbanistico.

A tale scopo è ammessa la concentrazione ed il trasferimento della cubatura, che deve risultare da apposito atto di vincolo dalle aree H e H 1 calcolata in base alle colture in atto (art. 25 L.R. n. 56/77 e s.m.i.).

Nell'ambito delle perimetrazioni dei nuclei frazionali rurali, valgono le seguenti prescrizioni:

### 29.1 Destinazioni ammesse

In aggiunta a quelle del precedente punto 28.1 è ammesso l'artigianato di servizio e l'esclusione degli allevamenti intensivi molesti.

### 29.2 Destinazioni ammesse

- A manutenzione ordinaria e straordinaria
- B ristrutturazione e edilizia
- C nuove costruzioni.

Sono inoltre consentiti sul patrimonio edilizio esistente, in caso di ristrutturazione e edilizia, i recuperi ad uso abitativi e/o produttivo dei volumi esistenti.

### 29.3 Parametri edilizi

Tutti gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- 1 Altezza degli edifici: per gli edifici di cui ai punti C/D dell'art. 28.1 mt. 10,00, per residenze e artigianato di servizio al tezza massima di mt. 7,50 (due piani f.t.);
- 2 Distanza dei fabbricati: mt 10,00, in aderenza solo nel caso di preesistenza e documentato assenso dei vicini, per stalle aziendali mt. 20,00 dalle abitazioni;



COMUNE DI MONTEU ROERO

---

- 3 Distanza da strade e confini: tutti gli edifici dovranno distare dai confini stradali non meno di mt. 5,00, non meno di mt. 10,00 dalla S.P. 29 (Sommariva Bosco-Canale) per N.F.R. 44 e per l'ampliamento di Variante Parziale n. 5 al P.R.G.C. (lotto verso strada comunale Castellero) del N.F.R. 38; non meno di mt. 10,00 dalla S.P. della Serra per N.F.R. 50 della fraz. San Grato; dai confini mt. 5,00 o in aderenza in caso di preesistenza o consenso documentato dei vicini;
- 4 Indice di edificazione fondiaria per le residenze rurali:  
l'indice di nuova edificazione è compreso tra 0,001 mc./mq. e 0,06 mc./mq., riferito all'utilizzazione degli appezzamenti della azienda agricola, secondo le indicazioni dell'art. 25 L.R. 56/77 e succ. mod. ed integrazioni;
- 5 Rapporto di copertura: per tutti gli interventi, escluse attività agricole esistenti, 30% del lotto di intervento, con un max di 500 mq per attività di cui al punto D dell'art. 28.1 e 200 mq per attività artigianali di servizio.

Per le attività agricole esistenti ammessi ampliamenti fino ad un massimo del 50% della superficie coperta complessiva nel rispetto del 50% massimo del rapporto di copertura del lotto di intervento.

Nel nucleo frazionale rurale a prevalente recupero e completamento residenziale siglato con il n. 41 e parte di quelli siglati con i nn. 29 e 31 individuati con tratteggio orizzontale dagli allegati A e B alle presenti N.d.A. sono vietate nuove edificazioni.

Nel nucleo frazionale rurale a prevalente recupero e completamento residenziale siglato col n. 44, sul lotto posto a sud della Prov. Sommariva Bosco-Canale, per ogni nuova edificazione, obbligo di relazione geologico-tecnica.

Nella porzione del nucleo frazionale ubicato in Fraz. Tre Rivi compresa nell'ambito dell'addensamento commerciale A.4/1 sono ammesse attività di vendita al dettaglio nel rispetto di quanto definito al precedente articolo 27bis.

Per i fabbricati esistenti nella porzione nord del NFR 46 (F. 26, mappale 161) oltre alle destinazioni ammesse dalle presenti norme, si riconosce quella artigianale per la quale si consentono interventi di ampliamento e completamento nella misura massima di mq. 200 di SUL complessiva.



## **ART. 30 - AREA H1 (AGRICOLA DI TUTELA E RISPETTO AMBIENTALE)**

Il P.R.G.. individua come H1 le aree agricole di elevato valore *e/o* interesse ambientale che debbono essere mantenute allo stato di fatto.

In esse sono ammessi, anche in riferimento ai piani zonali di sviluppo o agricolo, tutti gli interventi rivolti alla riqualificazione ed allo sviluppo delle colture che non ne pregiudichino il valore ambientale e paesaggistico.

### 30.1 Prescrizioni: sono consentite le destinazioni agricole in atto.

Per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

I terreni possono essere computati per la determinazione volumetrica con le stesse caratteristiche delle aree agricole H.

Sono ammessi i trasferimenti di cubatura nelle aree H e nuclei frazionali rurali previo vincolo di inedificabilità.

## **ART. 31 - NORME PARTICOLARI DI INTERVENTO NELL'AREA H, NEI NUCLEI FRAZIONALI RURALI E AREA H1**

Gli insediamenti produttivi e civili possono essere concessi soltanto se dotati di allacciamenti efficienti ai pubblici servizi, ovvero se gli interessati si impegnino a realizzarli nei tempi e nei modi indicati dal Comune.

Il presupposto per il rilascio del titolo abilitativo, fatto salvo il caso che le presenti norme ne facciano espresso divieto, è la dimostrazione dell'esistenza dell'azienda agricola e cioè di un complesso di beni e di attività organizzato ai fini della produzione agricola attuata mediante la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, l'allevamento e le attività connesse.

L'entità dei volumi edilizi abitativi civili e produttivi di cui sopra, in aziende agricole attive, deve essere giustificata da una analisi economica complessiva dell'azienda e dei suoi prevedibili sviluppi per un periodo di almeno 10 anni.

Il Permesso di Costruire per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9/5/75 n° 53 e 10/5/76 n° 352 e delle leggi regionali 12/5/75 n° 27 e 23/8/82 n° 18 anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lett. a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;



COMUNE DI MONTEU ROERO

---

- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12/10/78 n° 63 e succ. mod. ed integrazioni e della lett. m) del secondo comma dell'art. 25 L.R. 56/77 e succ. mod. ed integrazioni che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutti i Permessi di Costruire per gli interventi consentiti nell'area H, nuclei frazionali rurali e H1 sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Per le modalità di rilascio del Permesso di Costruire, il mutamento delle destinazioni d'uso ecc. si richiamano, in quanto applicabili, le norme dell'art. 25 L.R. 56/77 e succ. mod. ed integrazioni.

Per gli edifici residenziali esistenti sono consentiti interventi di cui all'art. 4 punto 5 delle presenti norme lettere A, B, C, D, ed ampliamento "una tantum" del 20% della superficie utile esistente, comunque ammessi 25 mq utili, nel solo rispetto delle altezze dei fabbricati e delle distanze dai fabbricati, confini e strade.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine rurale, al fine di salvaguardare un elevato valore documentario, le opere da eseguire debbono, a seguito di una documentata analisi della tipologia edilizia e delle scelte costruttive adottate dalla pratica tradizionale, uniformarsi alle preesistenti; a tal fine dovrà essere allegata alla domanda del titolo abilitativo una relazione tecnica corredata da particolari costruttivi relativa agli interventi edilizi.

E' ammessa la costruzione di edifici ad uso ricovero attrezzature agricole e/o animali da compagnia (per un limitato numero di capi) su provate necessità del proprietario dei fondi anche da soggetti non imprenditori agricoli).

Tale necessità dovrà essere giustificata dalla proprietà e continuità di conduzione / utilizzazione del fondo.

Gli edifici sono concessi una tantum a servizio dei singoli fondi in conduzione aventi una superficie minima di 1.000 mq. (in unico corpo) con esclusione delle aree adibite a bosco; la struttura potrà avere ~~avrà~~ dimensioni massime di 20 mq. lordi, con l'esclusione di porticati e/o sporgenze non superiori a 1,00 mt., e dovrà rispettare un'altezza massima interna utile di mt. 2,50, altezza massima di mt. 3,00 alla gronda e mt. 3,50 di colmo; è ancora consentita un'unica apertura di accesso (porta) e finestre di dimensioni non superiori a un 1/8 della S.U.L..

I particolari costruttivi dovranno rispettare quelli caratteristici della zona di intervento con particolare riferimento a locali tradizionali esistenti.

Il titolo abilitativo oneroso rilasciato ai proprietari non costituisce titolo per ottenere gli allacciamenti ai pubblici servizi.

Per gli impianti produttivi ricadenti nella zona H e nei nuclei frazionali rurali, anche se non individuati nelle tavole di P.R.G., sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia ed ampliamenti, anche con più richieste, fino ad un massimo del 50% della superficie utile esistente nel rispetto delle caratteristiche edificatorie dell'area entro un massimo del 50% della superficie del lotto.

**Sui mappali individuati cartograficamente come area produttiva in zona agricola di cui al Fig. 32, map. 30, si intendono assentite le attività di cui**



**all'art. 26 delle presenti N. di A..**

Per l'area individuata nel Nucleo Frazionale Rurale n° 4, in località "Taiarin", in cartografia individuata con lettera "a", ammessi ampliamenti fino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta.

Per l'area individuata nel Nucleo Frazionale Rurale n° 4, in località "Cascina Cordero", in cartografia individuata con lettera "b", ammessi ampliamenti fino ad un massimo di 400 mq. di superficie coperta.

Il piano individua, ai sensi dell'art. 25 e della L.R. n° 56/77 e s.m.i. gli edifici rurali non più necessari alle esigenze agricole, elencati nell'apposito "catastino", per i quali sono consentiti interventi di recupero e trasformazioni d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse con un massimo di cubatura residenziale prevista per ogni singolo intervento e nel rispetto dei parametri edilizi della zona.



## **CAPITOLO QUARTO – AREE PER SERVIZI**

### **ART. 32 - AREE AFFERENTI GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

Tali aree rappresentano la dotazione di aree per attrezzature e servizi sociali assicurata dal P.R.G. ai sensi del punto 1 dell'art. 21 della L.R. n° 56/77 e successive mod.ni e sono destinate ad ospitare attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti od in progetto.

La localizzazione e l'estensione di tali aree è indicata nelle tavole di piano in forma definita come semplice definizione di quantità.

Le aree destinate o confermate a servizi sociali ed attrezzature pubbliche a livello comunale sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione insediata in ordine alle funzioni pubbliche della vita associativa sulla base dei parametri dell'art. 21 della L.U.R. n° 56.

#### 32.1 Destinazioni ammesse

sono individuate nell'apposita cartografia di piano con sigla alfanumerica:

- S 1 - area per l'istruzione dell'obbligo e del pre obbligo;
- S 2 - area per spazi pubblici di interesse comune;
- S 3 - area per spazi pubblici a parco, gioco e sport;
- S 4 - area per parcheggi pubblici;
- S 5 - area afferente le attività produttive.

#### 32.2 Interventi ammessi

In tali aree gli interventi di norma avranno carattere di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti. Le consistenze di nuova edificazione consentite in queste aree sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti in materia.

Gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti sono consentite in ordine ad analoghe motivazioni.

Per l'area S3 posta ad Ovest del Concentrico è vietata la realizzazione di nuove edificazioni o strutture fisse.

Per l'area S3 del Concentrico posta tra le vie IV Novembre ed Umberto I°, obbligo di indagini geologico-tecniche per nuove edificazioni.



Per l'area S4 posta in parte tra la Prov. Sommariva Bosco-Canale e la strada comunale Caudana ed in parte all'interno dell'ambito asteriscato dell'area R3 TR della fraz. Tre Rivi non sono ammessi nuovi accessi lungo la strada provinciale.

### 32.3 Attuazione degli interventi

Gli interventi su queste aree sono attuati, di norma, direttamente dall'Amministrazione Comunale previa formazione di piano tecnico e esecutivo di cui all'art. 47 della L.R. n. 56/77 e succ. mod.ni.

Quando le aree di cui al presente articolo siano comprese in un piano urbanistico esecutivo o in un ambito la cui attuazione è soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 56/77 e succ. mod.ni, è ammessa su queste la realizzazione delle attrezzature dei servizi direttamente da parte degli operatori privati a condizione che sia stipulata una apposita convenzione in cui sia prevista:

- A) la cessione al Comune dell'area e delle attrezzature realizzate;
- B) i tempi, le modalità e i costi di esecuzione delle attrezzature e la qualità progettuale delle stesse.

In tal caso il costo di realizzazione degli impianti andrà a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti dal Concessionario e determinati a norma dell'art. 5 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e succ. mod.ni e int.

### 32.4 Norme particolari per le aree a servizi:

quando le aree del presente articolo siano comprese in uno strumento urbanistico esecutivo tra quelli elencati nel precedente art. 8 o in un ambito la cui attuazione è soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato queste concorrono, unitamente a tutte quelle comprese nello strumento urbanistico o nell'ambito la cui attuazione è soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato, a determinare le quantità edificabili nei casi in cui il P.R.G. determini l'indice di edificabilità territoriale per l'area operativa in cui queste sono collocate; nel caso in cui il P.R.G. determini solo l'indice fondiario, si applica tale indice alla superficie fondiaria dell'area interessata dall'intervento.

In entrambi i casi le aree per attrezzature e servizi sono dismesse al Comune per entrarne a far parte del suo patrimonio indisponibile e per essere destinate agli usi ammessi.

Quando le aree di cui al presente articolo sono individuate nel P.R.G. in forma planimetrica definita, è possibile in sede di strumento urbanistico esecutivo o di Permesso di Costruire Convenzionato, correggere e specificare la loro esatta localizzazione per conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e /o una più razionale utilizzazione delle aree e degli edifici, ferme restando però le quote complessive di spazio assegnato a ciascun tipo di servizio o attrezzatura nell'ambito interessato.



Quando, al contrario, tali aree sono indicate nel P.R.G. in forma indefinita mediante semplice definizione qualitativa e/o quantitativa, la loro esatta localizzazione e forma è demandata alla fase progettuale dello strumento urbanistico esecutivo stesso.

Ove non meglio specificato, le quantità minime da riservare per aree ed attrezzature a servizi in sede del solo strumento urbanistico esecutivo, devono complessivamente rispettare gli standards urbanistici di cui al precedente articolo 6 e ragguagliati ad un numero di abitanti teorici del piano esecutivo calcolato secondo i criteri di cui al precedente art. 5.

## **ART. 33 - AREE AFFERENTI LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

Queste aree rappresentano la dotazione di aree assicurate dal P.R.G. per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, esistenti e previsti. Per quanto non meglio specificato vale, in quanto applicabile, tutto quanto previsto al precedente art. 32.

### 33.1 Destinazioni d'uso

- parcheggi pubblici per autovetture e automezzi in genere
- verde ed attrezzature sportive
- centri e servizi sociali collegati alle attività produttive
- mense, infermerie ed attrezzature collettive varie collegate alla funzione propria delle relative aree operative, ivi comprese le centrali telefoniche della S.I.P. o Enel.

Per le nuove edificazioni sulle predette aree, valgono di norma i parametri edilizi delle aree in cui essi ricadono, fatti salvi i poteri di deroga di cui all'art. 35.

E' consentita la quantificazione parziale fino ad un massimo del 50%, per esigenze dell'Amministrazione Comunale, e la corrispettiva monetizzazione di dette aree.

Nell'area S5 posta in fregio alle zone produttive P2 A e P3 in loc. Pellerino, è vietata la realizzazione di nuove edificazioni, strutture fisse, riporti di materiale per la realizzazione di rilevati.

## **ART. 34 - IMPIANTI TECNOLOGICI**

Gli impianti tecnologici (cabine, stazioni per le trasformazioni dell'energia elettrica, impianti telefonici), per la loro caratteristica di opere di urbanizzazione e di servizio degli insediamenti, possono essere autorizzati anche al di fuori dei parametri edilizi urbanistici fissati per le aree di intervento in cui ricadono, fatto salvo il rispetto dei seguenti limiti di distanza:



COMUNE DI MONTEU ROERO

---

- distanze tra fabbricati: 10,00 mt. o aderenza in caso di pareti cieche confrontantesi;
- distanza da confini: minimo mt. 5,00 e ribaltamento pari a 1/2 altezza o aderenza nel caso di cui sopra.  
La costruzione in aderenza a fabbricati preesistenti o a confine è ammessa solo nel caso in cui gli edifici esistenti abbiano un'altezza pari o superiore all'altezza dell'edificio in progetto.
- distanza da strade: quelle fissate per l'area in cui ricadono nel rispetto delle previsioni di viabilità e degli allineamenti preesistenti.



## **CAPITOLO QUINTO – NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **ART. 35 - DEROGHE**

Con riferimento agli artt. 41 ter e 41 quater dalla legge n. 1150/42, integrati dalla legge n. 765/67, è previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente agli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con la osservanza dei disposti dell'art. 3, della legge n. 1357/55.

### **ART. 36 - DESTINAZIONE D'USO IN CONTRASTO**

Le attività svolte in contrasto con le destinazioni d'uso correnti e compatibili delle aree, devono nel tempo trasferirsi nelle zone di pertinenza.  
Per i fabbricati che ospitano attività in contrasto sono consentite e esclusivamente opere di manutenzione ordinaria.

### **ART. 37 - TRANSITORietà DELL'USO DEL SUOLO**

Nelle aree destinate ad attrezzature pubbliche ed agli impianti di interesse generale, fino a quando non si proceda alla acquisizione del suolo è ammesso l'uso per scopi agricoli.  
Gli edifici esistenti in dette aree possono essere conservati con la destinazione originaria.  
Per gli edifici suddetti saranno ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo per quelli esistenti nel centro storico per i quali sono consentiti anche interventi di restauro e risanamento conservativo.

### **ART. 38 - MODIFICHE E VARIANTI ALLE PREVISIONI DI P.R.G.**

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

I tracciati definitivi possono subire lievi variazioni conseguenti alla loro progettazione esecutiva, dando comunque luogo a fasce di rispetto della stessa ampiezza della fascia originaria.

Dette variazioni non costituiscono comunque varianti al P.R.G. nei casi di cui all'art. 15 delle presenti N.d.A.

Le delimitazioni degli ambiti normativi e delle aree non eventualmente coincidenti

---



con le suddivisioni delle particelle catastali individuate in mappa o con elementi naturali quali strade esistenti, rii, greti di fiumi e torrenti, ecc. individuabili senza difficoltà, possono subire variazioni planimetriche in sede di strumento urbanistico esecutivo.

La variazione massima della superficie territoriale dello strumento urbanistico esecutivo non potrà eccedere +/- 5%.

Anche tali variazioni non costituiscono variante del Piano purché sia ad ogni modo assicurata la superficie delle aree a servizi necessari per il rispetto degli standards in vigore nel rispetto della variazione max. +/- 5 % della superficie territoriale.

### **ART. 39 - ENTRATA IN VIGORE DELLA VARIANTE AL P.R.G.**

La variante al P.R.G. entra in vigore con l'emanazione della deliberazione da parte della Giunta Regionale di approvazione.

A decorrere dalla data della deliberazione di adozione da parte del Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **ART. 40 - NORMA GENERALE**

Qualsiasi norma potestativa anche in modifica delle attuali norme emanate dallo Stato e Regione si intenderà automaticamente recepita dalle presenti norme di attuazione e prevarrà su queste in caso di contrasto.

### **ART. 41 - BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Si fa espresso richiamo ai disposti dell'art. 82 del D.P.R. 380/01, dell'art. 27 della Legge 30/03/71 n° 118, del D.P.R. 27/4/78 n° 384 in materia di barriere architettoniche, del D.P.R. 24/07/1996 n° 503 - regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici - nonché i disposti di cui al 4° e 5° comma dell'art. 32 e dell'art. 91 octies della L.R. 56/77 e s.m.i. relativamente all'eliminazione delle barriere architettoniche.



COMUNE DI MONTEU ROERO

---

## COMUNE DI MONTEU ROERO

- Allegati: - Regione Piemonte, Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio – Settore Tutela delle acque - Determinazione n. 269 del 13 giugno 2017;
- Tabelle riassuntive di Zona;
  - Catastino (rif.to art. 31)

Avvertenza: la lettura delle tabelle non può essere fatta indipendentemente dal testo delle N.d.A.  
In caso di dubbio interpretativo o di incompletezza, prevale quanto disposto nell'articolato.



COMUNE DI MONTEU ROERO



Direzione AMBIENTE, GOVERNO E TUTELA DEL TERRITORIO

Settore Tutela delle acque

DETERMINAZIONE NUMERO: 269

DEL: 13 GIU. 2017

Codice Direzione: A16000

Codice Settore: A1604A

Legislatura: 10

Anno: 2017

Non soggetto alla trasparenza ai sensi Artt. 15-23-26 del decreto trasparenza

Firmatario provvedimento: MANCIN PAOLO

**Oggetto**

Regolamento regionale 15/R/2008 - Definizione dell'area di salvaguardia del campo-pozzi ubicato in località San Bernardo, nei Comuni di Monteu Roero (CN) e di Montaldo Roero (CN), campo-pozzi costituito da sette pozzi denominati "P1", "P5" e "P6" (Monteu Roero) e "P2", "P3", "P4" e "P7" (Montaldo Roero) e gestito dalla Società Tecnoedil S.p.A..

L'Autorità d'Ambito Territoriale Ottimale n. 4 "Cuneese", d'intesa con i Comuni di Monteu Roero (CN) e di Montaldo Roero (CN) e con la Società Tecnoedil S.p.A. - ente gestore del Servizio Idrico Integrato per i territori comunali in questione - con nota in data 20 febbraio 2017, ha trasmesso la documentazione a supporto della proposta di definizione dell'area di salvaguardia del campo-pozzi ubicato in località San Bernardo, costituito da sette pozzi denominati, rispettivamente, "P1", "P5" e "P6" - ubicati nelle particelle catastali n. 734 e 114 del foglio di mappa n. 18, censito al C.T. del Comune di Monteu Roero - e "P2", "P3", "P4" e "P7" - ubicati nelle particelle catastali n. 409, 57 e 409 del foglio di mappa n. 15, censito al C.T. del Comune di Montaldo Roero.

Il campo-pozzi in esame è composto da sette pozzi gestiti dalla Società Tecnoedil S.p.A. più un pozzo di monitoraggio (il vecchio P6) e riveste una notevole importanza nel panorama acquedottistico locale in quanto il bacino d'utenza servito interessa i comuni di Vezza d'Alba, Baldissero d'Alba, Montaldo Roero, Monteu Roero, Castagnito, Castellinaldo, Santo Stefano Roero, Priocca, Govone e Acquedotto Valtiglione (Castagnole Lanze).

I sette pozzi costituenti il campo-pozzi di cui sopra sono così completati:

Monteu Roero

- "P1" (CN-P-10159), profondo 125,00 metri, filtra tra -87,00 e -90,00 metri, tra -93,00 e -99,00 metri, tra -100,00 e -106,00 metri e tra -118,00 e -120,00 metri, con una portata di esercizio pari a 20,00 l/s;
- "P5" (CN-P-10159), profondo 121,00 metri, filtra tra -91,00 e -94,00 metri, tra -102,00 metri e -108,00 metri e tra -109,00 e -115,00 metri, con una portata di esercizio pari a 20,00 l/s;



COMUNE DI MONTEU ROERO

Dir. A16000 Sett. A1604A Segue Testo Determinazione Numero 269 / Anno 2017 Pagina 2

- "P6" (CN-P-10159), profondo 122,00 metri, filtra tra -92,00 e -95,00 metri, tra -99,00 e -105,00 metri e tra -107,00 e -113,00 metri, con una portata di esercizio pari a 20,00 l/s.

Montaldo Roero

- "P2" (CN-P-10159), profondo 110,00 metri, filtra tra -84,50 e -87,50 metri, tra -88,50 e -94,50 metri, tra -96,50 e -102,50 metri e tra -103,50 e -106,50 metri, con una portata di esercizio pari a 20,00 l/s;
- "P3" (CN-P-10159), profondo 115,80 metri (da videoispezione), filtra tra -96,00 e -105,00 metri e tra -109,60 e -115,80 metri, con una portata di esercizio pari a 20,00 l/s;
- "P4" (CN-P-10159), profondo 110,00 metri, filtra tra -84,00 e -88,00 metri, tra -90,00 e -98,00 metri e tra -106,00 e -110,00 metri, con una portata di esercizio pari a 20,00 l/s;
- "P7", profondo 150,00 metri, filtra tra -90,00 e -99,00 metri, tra -100,00 e -110,00 metri e tra -110,00 e -125,00 metri, con una portata di esercizio pari a 12,00 l/s.

Sono pertanto conformi ai disposti della legge regionale 30 aprile 1996, n. 22, così come modificata dalla legge regionale 7 aprile 2003, n. 6, poiché filtrano esclusivamente al di sotto della base dell'acquifero superficiale – approvata con D.G.R. n. 34-11524 del 3 giugno 2009, successivamente modificata dalla determinazione n. 900 del 3 dicembre 2012.

Le opere di captazione si pongono, come quadro generale, all'interno di un'ampia area a vocazione agricola; tuttavia la presenza di zone interessate da pratiche agronomiche, di nove edifici rurali ad uso civile ed in un caso, a probabile destinazione zootecnica e comunque tutti privi di allacciamento igienico fognario nonché linee viarie all'interno delle zone di rispetto ristrette e allargate sono compatibili con quanto previsto dall'articolo 6 del Regolamento regionale 15/R del 2006, purché vengano messe in atto le opportune misure per la loro messa in sicurezza, non cambino le destinazioni d'uso o siano oggetto di trasformazioni che aumentino il livello di rischio per la risorsa.

Nell'ambito della definizione dell'area di salvaguardia è stato considerato l'involuppo delle fasce di rispetto ristrette e allargate derivanti dall'esercizio di emungimento contestuale dei sette pozzi costituenti il campo-pozzi; l'area di salvaguardia proposta è stata pertanto dimensionata, in via cautelativa, per una portata complessiva di 140,00 l/s (pari a 20,00 l/s – 1728 metri cubi/giorno da ciascun pozzo) e sulla base delle risultanze di uno studio idrogeologico che ha evidenziato un basso grado di vulnerabilità intrinseca dell'acquifero captato.

L'area di salvaguardia che ne è risultata ha le seguenti caratteristiche dimensionali:

- zona di tutela assoluta pozzi "P1", "P2", "P3" e "P7", di forma poligonale, adeguata alla normativa vigente e avente una superficie pari a 3.238,00 metri quadrati;
- zona di tutela assoluta pozzo "P4", di forma poligonale, adeguata alla normativa vigente e avente una superficie pari a 622,00 metri quadrati;
- zona di tutela assoluta pozzi "P5" e "P6", di forma poligonale, adeguata alla normativa vigente e avente una superficie pari a 2.337,00 metri quadrati; all'interno di tale zona, adiacente al pozzo "P6" è presente un pozzo di monitoraggio (il vecchio P6);
- zona di rispetto ristretta pozzi "P1", "P2", "P3", "P4" e "P7", di forma sub-ellittica, dimensionata sulla base dell'isocrona a 60 giorni e avente una superficie pari a 114.327,27 metri quadrati (comprensiva delle zone di tutela assolute dei pozzi "P1", "P2", "P3", "P4" e "P7");
- zona di rispetto ristretta pozzi "P5" e "P6", di forma sub-ellittica, dimensionata sulla base dell'isocrona a 60 giorni e avente una superficie pari a 45.924,57 metri quadrati (comprensiva delle zone di tutela assolute dei pozzi "P5" e "P6");
- zona di rispetto allargata, di forma sub-ellittica, unica per tutte e sette le captazioni, dimensionata sulla base dell'isocrona a 180 giorni, rappresentata dalla poligonale che involuppa le zone di rispetto allargate delle sette captazioni.

Le suddette zone sono rappresentate con le relative dimensioni e con l'elenco delle particelle catastali interessate nell'elaborato "Tavola Unica – Regione Piemonte – Provincia di Cuneo – Comune di Monteu Roero – Comune di Montaldo Roero – Autorità d'Ambito Territoriale Ottimale n. 4 Cuneese – N. 7 Pozzi ad uso idropotabile – Località San Bernardo, San Grato (Acque destinate al consumo umano) – Proposta di delimitazione aree di salvaguardia ai sensi del D.P.G.R. 11

ID: ROERO 22986-3917-95744



COMUNE DI MONTEU ROERO

Dir. A16000 Sett. A1604A Segue Testo Determinazione Numero 269 1 Anno 2017 Pagina 3

dicembre 2006 n. 15/R – Base Topografica: Carta Catastale – Rappresentazione: Scala 1:2.000\*, agli atti con la documentazione trasmessa.

L'area di salvaguardia presentata ricade totalmente nel territorio dei Comuni di Monteu Roero (CN) e di Montaldo Roero (CN) che, con note dei Sindaci in data 10 gennaio 2014 (Monteu Roero) ed in data 25 febbraio 2014 (Montaldo Roero), hanno comunicato la presa d'atto della medesima proposta di definizione e dei vincoli che verranno applicati sui territori comunali interessati in conseguenza dell'approvazione di tale delimitazione.

L'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Piemonte, Dipartimento provinciale di Cuneo, con nota in data 25 giugno 2014, ha considerato adeguata e conforme ai criteri generali di cui al Regolamento regionale 11 dicembre 2006, n. 15/R la proposta di definizione presentata, condividendo l'individuazione e la valutazione dei centri di pericolo effettuata dal Proponente. Nella medesima nota, la stessa ARPA, ha segnalato alcune osservazioni, evidenziando quanto segue:

- è necessario verificare che gli scarichi dei nove edifici rurali ad uso civile non allacciati alla pubblica fognatura ricadenti all'interno dell'area di salvaguardia proposta prevedano soluzioni tecniche realizzate con criteri di salvaguardia nei confronti delle acque sotterranee in grado di evitare la diffusione nel suolo e nel sottosuolo di liquami; nell'eventualità in cui si opti per il collettamento dei fabbricati alla pubblica fognatura come intervento di messa in sicurezza, si dovrà prevedere la realizzazione della nuova condotta in doppia camicia, con pozzetti d'ispezione intermedi per la verifica di eventuali perdite provenienti dal condotto interno percorso dal flusso;
- dovrà essere verificato che nei tratti di viabilità ricadenti all'interno dell'area di salvaguardia proposta – viabilità di accesso alle captazioni e strada provinciale SP29 – i sistemi di raccolta delle acque meteoriche e di dilavamento impediscano la dispersione delle stesse nel sottosuolo; dovrà inoltre essere assicurata la loro costante manutenzione da parte dell'Ente responsabile della gestione delle infrastrutture stesse;
- è vietato l'utilizzo di concimi chimici, fertilizzanti e prodotti fitosanitari, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni contenute nel Piano di Utilizzazione dei fertilizzanti e dei prodotti fitosanitari, che dovrà essere sottoscritto dai conduttori delle particelle a destinazione agricola ricadenti all'interno dell'area di salvaguardia così come ridefinita e essere inviato, sotto forma di comunicazione, alla Provincia di Cuneo da tutti coloro che detengono i titoli d'uso di tali particelle.

L'Azienda Sanitaria Locale CN2 di Alba e Bra – S.I.A.N. – Sede di Alba, con nota in data 2 marzo 2016, ha espresso parere favorevole all'utilizzo per scopi potabili dell'acqua emunta dai pozzi – in considerazione dell'esito analitico dei prelievi effettuati e che sono risultati nei limiti di accettabilità per i parametri previsti dalla normativa vigente – a condizione che vengano mantenute le condizioni di salvaguardia del sito nei termini previsti dall'articolo 94, capo 1, titolo III del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e del Regolamento regionale 11 dicembre 2006, n. 15/R.

In conformità a quanto previsto nell'Allegato B del Regolamento regionale 15/R del 2006, la documentazione presentata comprende anche la Proposta di Piano di utilizzazione dei fertilizzanti e dei prodotti fitosanitari per i terreni a destinazione agricola ricadenti all'interno dell'area di salvaguardia; tale Proposta contiene le conclusioni sullo studio pedologico dell'areale interessato e indica come i suoli ricadenti nella zona di rispetto ristretta ed allargata siano attribuibili alla "Classe 3", poiché caratterizzati da una vulnerabilità intrinseca dell'acquifero "Bassa" e da una capacità protettiva dei suoli "Moderatamente bassa". I terreni appartenenti a tale classe sono caratterizzati da un moderato rischio di contaminazione della risorsa idrica sotterranea e, conseguentemente, vi è una moderata limitazione degli interventi colturali previsti.

Ai sensi della vigente normativa in materia, è stata data comunicazione dell'avvio del procedimento amministrativo con la pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 10, in data 9 marzo 2017.

ID: ROERO 22986-3917-95744



COMUNE DI MONTEU ROERO

Dir. A16000 Sett. A1604A Segue Testo Determinazione Numero 269 / Anno 2017 Pagina 4

Dato atto che il presente provvedimento conclude il relativo procedimento nei termini previsti dalla legge.

Considerato che dall'esame della documentazione trasmessa è stato possibile accertare che la proposta di definizione è conforme ai criteri generali di cui al Regolamento regionale 11 dicembre 2006, n. 15/R recante "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)".

Atteso che l'area di salvaguardia proposta è stata dimensionata attraverso l'utilizzo di criteri tecnici rispondenti alla necessità di tutela delle acque destinate al consumo umano.

Accertato che le sette captazioni costituenti il campo-pozzi ubicato in località *San Bernardo*, nei Comuni di Monteu Roero (CN) e di Montaldo Roero (CN), sono state inserite nel Programma di adeguamento delle captazioni esistenti ai sensi della lettera b), comma 1 dell'articolo 9 del Regolamento 15/R del 2006, trasmesso con nota in data 3 aprile 2009 dall'Autorità d'Ambito Territoriale Ottimale n. 4 "Cuneese" alla Direzione Ambiente della Regione Piemonte.

Ritenuto che la proposta di definizione dell'area di salvaguardia può essere accolta a condizione che siano garantiti comunque gli adempimenti di legge vigenti sui requisiti di qualità delle acque destinate al consumo umano e sull'aspetto igienico delle captazioni, nonché siano posti in essere tutti i controlli e gli interventi segnalati nei pareri dell'ARPA e dell'ASL competenti, e in particolare che:

- si provveda alla sistemazione e manutenzione delle zone di tutela assoluta dei pozzi, così come previsto dall'articolo 4 del Regolamento regionale 15/R del 2006, che dovranno essere completamente dedicate alla gestione della risorsa, adeguatamente protette da possibili infiltrazioni d'acqua dalla superficie e recintate al fine di garantire l'integrità e l'efficienza delle relative opere;
- si provveda alla verifica delle condizioni di drenaggio delle acque meteoriche e di dilavamento della viabilità ricadente all'interno dell'area di salvaguardia – viabilità di accesso alle captazioni e strada provinciale SP29 – procedendo, ove necessario, alla loro raccolta e convogliamento all'esterno della stessa area; dovrà inoltre essere assicurata la costante manutenzione dei sistemi di raccolta delle acque da parte dell'Ente responsabile della gestione delle infrastrutture stesse; nel caso di modifiche dei tracciati o ampliamento delle superfici coinvolte sarà necessario, come previsto dall'articolo 6 del regolamento regionale 15/R/2006, adottare le medesime soluzioni tecniche previste per le nuove infrastrutture; resta comunque valido il divieto di interferire con la zona di rispetto ristretta;
- si provveda alla verifica dei potenziali centri di pericolo per la risorsa idrica captata che ricadono all'interno dell'area di salvaguardia – scarichi di acque reflue non collettati dei nove edifici rurali ad uso civile già esistenti – al fine di adottare, nel caso, gli interventi necessari a impedire che possano costituire fonte di rischio per la medesima risorsa – laddove sia impossibile prevederne l'allontanamento;
- l'eventuale impiego di concimi chimici, fertilizzanti e prodotti fitosanitari nella conduzione delle attività agricole sia effettuato in conformità alle indicazioni di cui alla Proposta di Piano di utilizzazione dei fertilizzanti e dei prodotti fitosanitari allegata all'istanza di definizione dell'area di salvaguardia stessa e sottoscritta dai conduttori delle particelle agricole ricadenti all'interno della medesima area.

Vista la documentazione presentata, redatta in conformità a quanto previsto nell'Allegato B del Regolamento regionale 15/R del 2006 e comprendente la Proposta di Piano di utilizzazione dei fertilizzanti e dei prodotti fitosanitari relativa alle particelle catastali ricadenti all'interno dell'area di salvaguardia, in parte sottoscritta dai conduttori delle particelle a destinazione agricola e che dovrà altresì essere inviata, sotto forma di comunicazione, alla Provincia di Cuneo da tutti coloro che detengono i titoli d'uso delle particelle interessate;

ID: ROERO 22986-3917-95744



COMUNE DI MONTEU ROERO

---

Dir.A16000 Sett.A1604A Segue Testo Determinazione Numero 269 / Anno 2017 Pagina 5

dato atto che in assenza di una formale comunicazione alla Provincia di Cuneo del Piano di utilizzazione dei fertilizzanti e dei prodotti fitosanitari resta vietato lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari, fermo restando la conformità con quanto previsto dal Regolamento regionale 10/R del 2007 e ss.mm.ii. in tema di utilizzazione degli effluenti zootecnici, in tutte le situazioni dove potrà risultare più restrittivo in applicazione del principio di "precauzionalità";

ritenuto che le attività agricole insistenti sull'area di salvaguardia potranno essere condotte in conformità alle disposizioni di legge secondo le previsioni del Piano di utilizzazione dei fertilizzanti e dei prodotti fitosanitari sopra richiamato;

vista la nota del Sindaco di Monteu Roero (CN), in data 10 gennaio 2014, di presa d'atto della proposta di definizione presentata e dei vincoli che verranno applicati sul territorio comunale interessato in conseguenza dell'approvazione di tale delimitazione;

vista la nota del Sindaco di Montaldo Roero (CN), in data 25 febbraio 2014, di presa d'atto della proposta di definizione presentata e dei vincoli che verranno applicati sul territorio comunale interessato in conseguenza dell'approvazione di tale delimitazione;

vista la nota dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Piemonte, Dipartimento provinciale di Cuneo, in data 25 giugno 2014 – prot. n. 52826;

vista la nota dell'Azienda Sanitaria Locale CN2 di Alba e Bra – S.I.A.N. – Sede di Alba, in data 2 marzo 2016 – prot. n. 12473;

vista la nota dell'Autorità d'Ambito Territoriale Ottimale n. 4 – "Cuneese", in data 20 febbraio 2017 – prot. n. 570, di trasmissione degli atti della proposta di definizione;

vista la legge regionale 26 marzo 1990, n. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili" e ss.mm.ii.;

vista la legge regionale 30 aprile 1996, n. 22 "Ricerca, uso e tutela delle acque sotterranee" e ss.mm.ii.;

visto il decreto legislativo 2 febbraio 2001, n. 31 "Attuazione della direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano" e ss.mm.ii.;

visto il Regolamento regionale 29 luglio 2003, n. 10/R recante "Disciplina dei procedimenti di concessione di derivazione di acqua pubblica" e ss.mm.ii.;

visto il Regolamento regionale 20 febbraio 2006, n. 1/R recante "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)" e ss.mm.ii.;

visto il Regolamento regionale 11 dicembre 2006, n. 15/R recante "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)" e ss.mm.ii.;

visto il Regolamento Regionale 29 ottobre 2007, n. 10/R recante "Disciplina generale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti zootecnici e delle acque reflue e programma di azione per le zone vulnerabili da nitrati di origine agricola (Legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)" e ss.mm.ii.;

visto l'articolo 17 della legge regionale 28 luglio 2008, n. 23;

ID: ROERO 22986-3917-95744



COMUNE DI MONTEU ROERO

Dir. **A16000** Sett. **A1604A** Segue Testo Determinazione Numero *269* / Anno *2017* Pagina 6

visto l'articolo 7, lettera a) del provvedimento organizzativo allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 10-9336 del 1 agosto 2008;

vista la D.G.R. n. 34-11524 del 3 giugno 2009 "Legge regionale 30 aprile 1996 n. 22, articolo 2, comma 7. Criteri tecnici per l'identificazione della base dell'acquifero superficiale e aggiornamento della cartografia contenuta nelle "Monografie delle macroaree idrogeologiche di riferimento dell'acquifero superficiale" del Piano di Tutela delle Acque, approvato con D.C.R. 117-10731 del 13/03/2007";

vista la determinazione n. 900 del 3 dicembre 2012 "Aggiornamento della cartografia della base dell'acquifero superficiale nelle aree di pianura alla scala 1:50.000 e revisione dei parametri numerici relativi ai criteri tecnici orientativi - Legge Regionale 30 aprile 1996 n. 22, art. 2, comma 7";

attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17 ottobre 2016.

Tutto ciò premesso,

*Il Dirigente*

**DETERMINA**

- a) L'area di salvaguardia del campo-pozzi ubicato in località *San Bernardo*, nei Comuni di Monteu Roero (CN) e di Montaldo Roero (CN), campo-pozzi costituito da sette pozzi denominati "P1", "P5" e "P6" (Monteu Roero) e "P2", "P3", "P4" e "P7" (Montaldo Roero) e gestito dalla Società Tecnoedil S.p.A., è definita come risulta nell'elaborato "*Tavola Unica - Regione Piemonte - Provincia di Cuneo - Comune di Monteu Roero - Comune di Montaldo Roero - Autorità d'Ambito Territoriale Ottimale n. 4 Cuneese - N. 7 Pozzi ad uso idropotabile - Località San Bernardo, San Grato (Acque destinate al consumo umano) - Proposta di delimitazione aree di salvaguardia ai sensi del D.P.G.R. 11 dicembre 2006 n. 15/R - Base Topografica: Carta Catastale - Rappresentazione: Scala 1:2.000*", allegato alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale. Tale elaborato, non in scala, è conforme all'originale depositato agli atti e verrà trasmesso tramite posta elettronica certificata ai soggetti interessati.
- b) La definizione dell'area di salvaguardia di cui alla lettera a) del presente provvedimento è dimensionata, in via cautelativa, considerando l'inviluppo delle fasce di rispetto ristrette ed allargate derivanti dall'esercizio di emungimento contestuale dei sette pozzi, per una portata complessiva di 140,00 l/s (pari a 20,00 l/s - 1728 metri cubi/giorno da ciascun pozzo).
- c) Nell'area di salvaguardia di cui alla lettera a) del presente provvedimento si applicano i vincoli e le limitazioni d'uso definiti dagli articoli 4 e 6 del Regolamento regionale 11 dicembre 2006, n. 15/R recante "*Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano*", relativi rispettivamente alle zone di tutela assoluta ed alle zone di rispetto, ristrette ed allargata. Per quanto concerne le attività agricole interessanti l'area di salvaguardia, tenendo conto che le particelle catastali ricadono in Classe 3, la gestione dei fertilizzanti nelle zone di rispetto, ristretta ed allargata, dovrà essere condotta mediante un accurato bilanciamento in funzione soprattutto delle caratteristiche del suolo e delle asportazioni prevedibili, con un apporto di azoto ammesso entro il limite di 170 kg annui per ettaro. Dalle analisi relative al fosforo assimilabile ed al potassio scambiabile emerge come i terreni presentino dotazioni rispettivamente di "mediamente non abbondante" e "povero" con una dotazione ben al di sotto della dotazione ordinariamente riscontrabile. Nei terreni si potranno distribuire, quindi, tali elementi nutritivi in misura pari agli asporti culturali prevedibili.

ID: ROERO 22986-3917-95744



COMUNE DI MONTEU ROERO

Dir. A16000 Sett. A1604A Segue Testo Determinazione Numero 269 1 Anno 2012 Pagina 7

Nella zona di rispetto allargata l'eventuale impiego di concimi chimici, fertilizzanti e prodotti fitosanitari potrà essere effettuato in conformità alle disposizioni di legge e, in particolare, sulla base dello specifico Piano di utilizzazione dei fertilizzanti e dei prodotti fitosanitari che coloro che detengono i titoli d'uso di tali particelle dovranno redigere in conformità alle indicazioni di cui alla Proposta di Piano allegata alla richiesta di definizione dell'area di salvaguardia e presentare, sotto forma di comunicazione, alla Provincia di Cuneo ai sensi dell'articolo 6, comma 7 del regolamento regionale 15/R del 2006.

I trattamenti fitosanitari e di diserbo dovranno essere effettuati con i prodotti ammessi dal Regolamento CEE n. 834/2007 e dal Regolamento CEE n. 889/2008, ovvero i trattamenti conformi alle norme tecniche regionali vigenti in materia di produzione culturale integrata.

Nell'areale interessato è sempre vietata l'utilizzazione di geodisinfettanti ai sensi del decreto legislativo 174/2000 che attua la Direttiva 98/8/CE.

Nelle aree assimilate a "bosco" come definite dall'articolo 2, comma 3, lettera c) del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 "Orientamento e modernizzazione del sistema forestale a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57", la cui presenza in entrambe le zone di rispetto risulta comunque marginale è, inoltre, vietato intervenire con mezzi di tipo chimico per il contenimento della vegetazione.

Nelle aree urbanizzate è vietato l'impiego di mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione nelle aree dedicate a "verde privato" ed in aree a particolare destinazione funzionale quali le zone di rispetto degli elettrodotti e dei gasdotti.

- d) Il gestore del servizio acquedottistico per i territori comunali di Monteu Roero (CN) e di Montaldo Roero (CN) – Tecnoedil S.p.A. – come definito all'articolo 2, comma 1, lettera l) del Regolamento regionale 15/R del 2006, è altresì tenuto agli adempimenti di cui all'articolo 7, commi 3 e 4 del citato Regolamento regionale 15/R/2006, nonché a garantire che le zone di tutela assoluta dei pozzi, così come previsto dall'articolo 4 del Regolamento regionale 15/R del 2006, siano completamente dedicate alla gestione della risorsa, adeguatamente protette da possibili infiltrazioni d'acqua dalla superficie e recintate al fine di garantire l'integrità e l'efficienza delle relative opere; l'accesso in tali zone dovrà essere consentito unicamente al personale autorizzato dall'ente gestore ed alle autorità di controllo.
- e) A norma dell'articolo 8, comma 3 del Regolamento regionale 15/R del 2006, copia del presente provvedimento è trasmessa, oltre che ai proponenti:
- alla Provincia di Cuneo per l'inserimento nel disciplinare di concessione delle prescrizioni poste a carico del concessionario del Servizio Idrico Integrato per i territori comunali di Monteu Roero e di Montaldo Roero – Tecnoedil S.p.A. – per la tutela dei punti di presa;
  - alle strutture regionali competenti in materia di Pianificazione e gestione urbanistica e di Economia montana e foreste;
  - all'Azienda sanitaria locale;
  - al Dipartimento dell'ARPA.
- f) A norma dell'articolo 8, comma 4 del Regolamento regionale 15/R del 2006, copia del presente provvedimento è altresì trasmessa alla Provincia di Cuneo per gli adempimenti relativi al Piano territoriale di coordinamento ed ai Comuni di Monteu Roero (CN) e di Montaldo Roero (CN), affinché gli stessi provvedano a:
- recepire nello strumento urbanistico generale, nonché nei conseguenti piani particolareggiati attuativi, i vincoli derivanti dalla definizione dell'area di salvaguardia di cui al presente provvedimento;
  - notificare ai proprietari o possessori dei terreni interessati dall'area di salvaguardia il presente provvedimento di definizione con i relativi vincoli;
  - emanare i provvedimenti necessari per il rispetto dei vincoli connessi con la predetta definizione dell'area di salvaguardia;
  - verificare le condizioni di drenaggio delle acque meteoriche e di dilavamento della viabilità ricadente all'interno dell'area di salvaguardia – viabilità di accesso alle captazioni e strada provinciale SP29 – procedendo, ove necessario, alla loro raccolta e convogliamento

ID: ROERO 22986-3917-95744



COMUNE DI MONTEU ROERO

Dir. A16000 Sett. A1604A Segue Testo Determinazione Numero 269 / Anno 2017 Pagina 8

all'esterno della medesima area e assicurare la costante manutenzione dei sistemi di raccolta delle stesse acque da parte dell'Ente responsabile della gestione delle infrastrutture stesse; nel caso di modifiche dei tracciati o ampliamento delle superfici coinvolte sarà necessario, come previsto dall'articolo 6 del regolamento regionale 15/R/2006, adottare le medesime soluzioni tecniche previste per le nuove infrastrutture; resta comunque valido il divieto di interferire con la zona di rispetto ristretta;

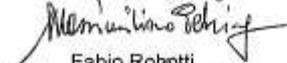
- verificare i potenziali centri di pericolo per la risorsa idrica captata che ricadono all'interno dell'area di salvaguardia - scarichi di acque reflue non collettati dei nove edifici rurali ad uso civile già esistenti - al fine di adottare, nel caso, gli interventi necessari a impedire che possano costituire fonte di rischio per la medesima risorsa - laddove sia impossibile prevederne l'allontanamento.

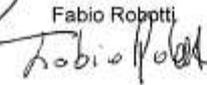
La presente determinazione dirigenziale sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 61 dello Statuto e dell'articolo 5 della l.r. 22/2010, nonché ai sensi dell'articolo 40 del d.lgs. n. 33/2013, nel sito istituzionale dell'ente, nella sezione "Amministrazione trasparente".

Torino, il 13 GIU. 2017

I Funzionari Estensori

Massimiliano Petricig

  
Fazio Robotti



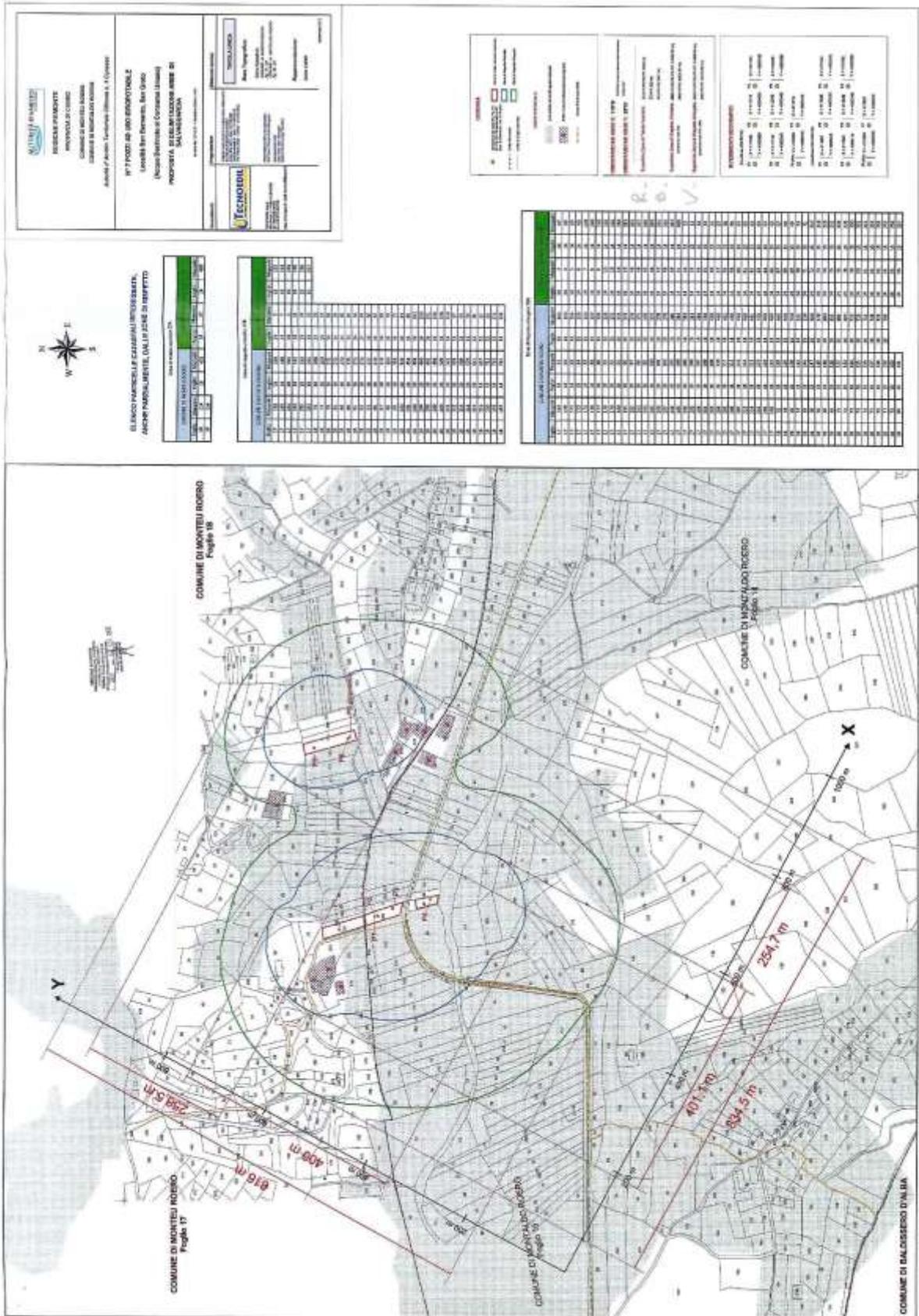
Il Dirigente del Settore  
Arch. Paolo Mariani



ID: ROERO 22986-3917-95744



COMUNE DI MONTEU ROERO





COMUNE DI MONTEU ROERO

COMUNE DI MONTEU ROERO

AREA: DI RECUPERO DI INTERESSE STORICO-DOCUMENTARIO DEL CONCENTRICO

SIGLA: **R1**

A - CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE..... mq	53.200
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA..... mq	-----
3) ABITANTI ESISTENTI .....	N. 48
4) ABITANTI PREVISTI .....	N. -----
5) ABITANTI TOTALI .....	N. 48

B - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:	Residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio.
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE	Industriale, artigianale non di servizio, agricole.
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI:	Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia, ampliamenti (1)
9) MODALITA' DI INTERVENTO:	Autorizzazioni, concessioni singole.
10) TIPOLOGIA :	Esistente

C - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA .....	mc/mq	attuale	(1)
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX .....	mq/mq	"	(1)
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.....	m	"	(1)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI ..	m	"	(1)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO.....	mq	-----	
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX.....	m	esistente	
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN. ....	m	"	(1)

NOTE: (1) Ammessi incrementi "una tantum" del 20% della superficie utile residenziale esistente (vedi art. 20 N.d.A.).  
- Nella cartografia di PRG in scala 1:1.000 sono indicati i tipi di intervento ammessi.



COMUNE DI MONTEU ROERO

COMUNE DI MONTEU ROERO

AREA: SATURA DEL CONCENTRICO DA MANTENERE  
ALLO STATO FATTO

SIGLA: **R2**

A- CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE .....	mq	35.313
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA.....	mq	-----
3) ABITANTI ESISTENTI .....	N.	97
4) ABITANTI PREVISTI .....	N.	-----
5) ABITANTI TOTALI .....	N.	97

B- PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

- 6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: Residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio.
- 7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE: Industriale, artigianale non di servizio, agricole.
- 8) TIPI DI INTERVENTO: Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia, ampliamenti, demolizione e ricostruzione (1).
- 9) MODALITA' DI INTERVENTO: Permesso di costruire.
- 10) TIPOLOGIA: Esistente

C - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	attuale o 2,50 (1)
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	attuale o 50% (1)
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	esistente, 5,00 o aderenza (2)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	a filo strada (3); 5,00 per ampliamenti
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	-----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	esistente - 7,50 (1)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	esistente o 10,00 (4)

- NOTE: (1) Vedi art. 21 N.d.A. in caso di demolizione e ricostruzione.
- (2) In presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino (vedi art. 21 N.d.A.)
- (3) Max 5,00 m (vedi art. 18 N.d.A.) in caso di Piano di Recupero o demolizione e ricostruzione.
- (4) In caso di demolizione e ricostruzione.
- Ammessi incrementi "una tantum" del 20% della superficie utile residenziale esistente. (vedi art. 21 N.d.A.)



COMUNE DI MONTEU ROERO

COMUNE DI MONTEU ROERO

AREA: DI COMPLETAMENTO DELLA FRAZIONE VILLA SUPERIORE	SIGLA: <b>R3 VS</b>
--	---------------------

A -CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE..... mq	40,900
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA..... mq	12.418
3) ABITANTI ESISTENTI..... N.	71
4) ABITANTI PREVISTI..... N.	64
5) ABITANTI TOTALI..... N.	135

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

- 6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: Residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio.
- 7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE: Industriali, artigianali non di servizio, agricole.
- 8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI: Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, completamenti con nuove costruzioni.
- 9) MODALITA' DI INTERVENTO : Permesso di costruire diretto, Permesso di costruire convenzionato (3).
- 10) TIPOLOGIA : Isolata, abbinata o a schiera.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,60
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	30 %
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 o aderenza (1)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	5,00 (4)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	-----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t.)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00 o aderenza (1)
18) INDICE DI EDIF. TERRITORIALE	mc/mq	0,6 (2)

- NOTE: (1) In presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino.  
(2) Per ambiti asteriscati in cartografia  
(3) Per ambiti asteriscati in cartografia (vedi art. 23 N.d.A.)  
(4) Salvo diversa indicazione grafica indicata in cartografia (vedi art. 23 N.d.A.)



COMUNE DI MONTEU ROERO

COMUNE DI MONTEU ROERO

AREA: DI COMPLETAMENTO DELLA FRAZIONE VIRANI	SIGLA: <b>R3 VI</b>
--	---------------------

A -CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE .....	mq	7.900
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA .....	mq	2.460
3) ABITANTI ESISTENTI .....	N.	12
4) ABITANTI PREVISTI .....	N.	12
5) ABITANTI TOTALI .....	N.	24

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:	Residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio.
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE:	Industriali, artigianali non di servizio, agricole.
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI:	Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, completamenti con nuove costruzioni.
9) MODALITA' DI INTERVENTO :	Permesso di costruire diretto.
10) TIPOLOGIA :	Isolata, abbinata o a schiera.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,60
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	30 %
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 o aderenza (1)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	5,00
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	-----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t.)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00 o aderenza (1)

NOTE: (1) In presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino.



COMUNE DI MONTEU ROERO

COMUNE DI MONTEU ROERO

AREA: DI COMPLETAMENTO DELLA FRAZIONE TRE RIVI	SIGLA: <b>R3 TR</b>
--	---------------------

A - CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE..... mq	168.390	<b>166.390</b>
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA..... mq	44.311	<b>42.311</b>
3) ABITANTI ESISTENTI..... N.	143	
4) ABITANTI PREVISTI..... N.	211	<b>199</b>
5) ABITANTI TOTALI..... N.	354	<b>342</b>

B - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

- 6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: Residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio.
- 7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE: Industriali, artigianali non di servizio, agricole.
- 8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI: Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, completamenti con nuove costruzioni.
- 9) MODALITA' DI INTERVENTO : Permesso di costruire diretto, Permesso di costruire convenzionato (2).
- 10) TIPOLOGIA : Isolata, abbinata o a schiera.

C - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,60
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	30 %
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 o aderenza (1)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	5,00 (4)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	-----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t.)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00 o aderenza (1)
18) INDICE DI EDIF. TERRITORIALE	mc/mq	0,60 (2)

- NOTE: (1) In presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino.  
(2) Per ambiti asteriscati in cartografia (vedi art. 23 N.d.A.)  
(3) Salvo diversa indicazione grafica indicata in cartografia (vedi art. 23 N.d.A.)



COMUNE DI MONTEU ROERO

COMUNE DI MONTEU ROERO

AREA: DI COMPLETAMENTO DELLA FRAZIONE SAN GRATO

SIGLA: **R3 SG**

A - CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE .....	mq	<b>27.950</b>	<b>28.442</b>
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA .....	mq	8.790	
3) ABITANTI ESISTENTI .....	N.	32	
4) ABITANTI PREVISTI .....	N.	29	
5) ABITANTI TOTALI .....	N.	61	

B - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

- 6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: Residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio.
- 7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE: Industriali, artigianali non di servizio, agricole.
- 8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI: Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, completamenti con nuove costruzioni.
- 9) MODALITA' DI INTERVENTO: Permesso di costruire diretto.
- 10) TIPOLOGIA: Isolata, abbinata o a schiera.

C - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,40
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	30 %
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 o aderenza (1)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	5,00 (2)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	-----
15) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t.)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00 o aderenza (1)

- NOTE: (1) In presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino.  
(2) Salvo diversa indicazione grafica indicata in cartografia (vedi art. 23 N.d.A.)



COMUNE DI MONTEU ROERO

COMUNE DI MONTEU ROERO

AREA: DI COMPLETAMENTO DELLA FRAZIONE SAN BERNARDO

SIGLA: **R3 SB**

A- CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE .....	mq	18.600
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA .....	mq	2.390
3) ABITANTI ESISTENTI .....	N.	25
4) ABITANTI PREVISTI .....	N.	8
5) ABITANTI TOTALI .....	N.	33

B - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:	Residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio.
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE:	Industriali, artigianali non di servizio, agricole.
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI:	Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, completamenti con nuove costruzioni.
9) MODALITA' DI INTERVENTO :	Permesso di costruire diretto.
10) TIPOLOGIA :	Isolata, abbinata o a schiera.

C - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,40
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	30 %
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 o aderenza (1)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	5,00
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	-----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t.)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00 o aderenza (1)

NOTE: (1) In presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino.



COMUNE DI MONTEU ROERO

COMUNE DI MONTEU ROERO

AREA: DI COMPLETAMENTO DELLA FRAZIONE SAN VINCENZO

SIGLA: **R3 SV**

A - CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE..... mq	26.700
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA..... mq	5.218
3) ABITANTI ESISTENTI..... N.	62
4) ABITANTI PREVISTI..... N.	18
5) ABITANTI TOTALI..... N.	80

B - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:	Residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio.
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE:	Industriali, artigianali non di servizio, agricole.
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI:	Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, completamenti con nuove costruzioni.
9) MODALITA' DI INTERVENTO:	Permesso di costruire diretto.
10) TIPOLOGIA:	Isolata, abbinata o a schiera.

C - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,40
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	30 %
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 o aderenza (1) (2)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	5,00 (3)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	-----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t.)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00 o aderenza (1)

- NOTE: (1) In presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino.  
(2) mt. 10 lungo il Rio di Montaldo.–  
(3) Salvo diversa indicazione grafica indicata in cartografia (vedi art. 23 N.d.A.)



COMUNE DI MONTEU ROERO

COMUNE DI MONTEU ROERO

AREA: DI COMPLETAMENTO BORGATE	ESTERNE ALLE	SIGLA: <b>R3.2,3a,3b,6</b>
-----------------------------------	--------------	-------------------------------

A -CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE..... mq	5.810	<b>6.454</b>	(1)
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA..... mq	5.810	<b>6.454</b>	(1)
3) ABITANTI ESISTENTI..... N.	/		
4) ABITANTI PREVISTI..... N.	25		
5) ABITANTI TOTALI..... N.	25		

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

- 6) DESTINAZIONE D'USO AMMESSE: Residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio.
- 7) DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE: Industriali, artigianali non di servizio agricole.
- 8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI: Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, completamenti con nuove costruzioni.
- 9) MODALITA' DI INTERVENTO: Autorizzazioni, concessioni singole.
- 10) TIPOLOGIA: Isolata, abbinata o a schiera.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- 11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA mc/mq 0,4  
INDICE DI EDIF. FONDIARIA solo per l'area R3.3a **mc/mq 0,3237**  
**per l'area R3.3b mc/mq 0,437**
- 12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX mq/mq 30%
- 13) DISTANZA DAI CONFINI MIN. m 5,00 o aderenza (2)
- 14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI m5,00 (3)
- 15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO mq /
- 16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX m 7,50 (2 p.f.t.)
- 17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN m 10,00 o aderenza (2)

NOTE:

- (1) R3.2: 1765; R3.3: 3189 **R3.3a: 2.493; R3.3b: 1.340**; R3.6: 856
- (2) in presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino
- (3) Salvo diversa indicazione grafica indicata in cartografia (vedi art. 23 N.d.A.)



COMUNE DI MONTEU ROERO

COMUNE DI MONTEU ROERO

AREA: DI COMPLETAMENTO COLLINA S. ANNA

SIGLA: **R3 SA**

A -CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE..... mq	8.500
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA..... mq	2.770
3) ABITANTI ESISTENTI..... N.	18
4) ABITANTI PREVISTI..... N.	9
5) ABITANTI TOTALI..... N.	27

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONE D'USO AMMESSE:	Residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio.
7) DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE:	Industriali, artigianali non di servizio agricole.
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI:	Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, completamenti con nuove costruzioni.
9) MODALITA' DI INTERVENTO:	Autorizzazioni, concessioni singole.
10) TIPOLOGIA:	Isolata, abbinata o a schiera.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,40 (3)
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	30 %
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 o aderenza (1)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	5,00 (2)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	-----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t.)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00 o aderenza (1)

- NOTE: (1) In presenza di consenso *e/o* impegno documentato del vicino.  
(3) Sul lotto ricadente in località C.ne Giacomo Musso, identificato a Catasto al Foglio 32, particella n. 471, è ammessa l'applicazione di un indice fondiario pari a 0,60 mc/mq.



COMUNE DI MONTEU ROERO

COMUNE DI MONTEU ROERO

AREA: DI NUOVO IMPIANTO DEL CONCENTRICO  
(LOC.TA' ANGELERI)

SIGLA: **R4 CO.2**

A - CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	5.435
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	-----
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	-
4) ABITANTI PREVISTI.	N.	9
5) ABITANTI TOTALI	N.	9

B - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:	Residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio.
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE:	Industriali, artigianali non di servizio, agricole.
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI:	Nuove costruzioni.
9) MODALITA' DI INTERVENTO:	Obbligo di piano esecutivo convenzionato (P.E.C.)
10) TIPOLOGIA :	Isolata, abbinata, a schiera.

C - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. TERRITORIALE	mc/mq	0,20
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	20 %
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	10,00
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	esteso a tutta l'area
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	4,50 (1 p.f.t.)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00



COMUNE DI MONTEU ROERO

COMUNE DI MONTEU ROERO

AREA: DI NUOVO IMPIANTO DELLA FRAZIONE  
VIRANI

SIGLA: **R4 VI**

A - CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE..... mq	4.900
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA..... mq	---
3) ABITANTI ESISTENTI..... N.	---
4) ABITANTI PREVISTI ..... N.	12
5) ABITANTI TOTALI ..... N.	12

B - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Residenziale, direzionale, commerciale ricettivo, artigianato di servizio.
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE:	Industriali, artigianali non di servizio agricole.
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI:	Nuove costruzioni.
9) MODALITA' DI INTERVENTO :	Obbligo di piano esecutivo convenzionato (P.E.C.)
10) TIPOLOGIA :	Isolata, abbinata, a schiera.

C - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. TERRITORIALE	mc/mq	0,30
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	30 % del lotto
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	10,00
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	esteso a tutta l'area
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t.)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00

NOTE: - Vedi art. 32 N.d.A. per aree a servizi



COMUNE DI MONTEU ROERO

COMUNE DI MONTEU ROERO

AREA: INDUSTRIALE – ARTIGIANALE MANTENERE IN LOCO ED AMPLIARE	DA	SIGLA: <b>P1</b>
--	----	------------------

A - CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	24.900
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	21.760
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	12
4) ABITANTI PREVISTI	N.	12
5) ABITANTI TOTALI	N.	24

B - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:	Piccola industria, artigianato, attività commerciali e residenze connesse.
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE:	Attività produttive nocive; supermercati, ipermercati, centri commerciali e simili.
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI:	Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazioni ed ampliamenti impianti esistenti.(1)
9) MODALITA' DI INTERVENTO:	Permesso di costruire diretto.
10) TIPOLOGIA EDIF. RES.LI:	Isolata o continua.

C - CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	-----
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	50 %
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 o aderenza (2); attuale (3)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	10,00; attuale (3)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	-----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t. res.) 10,00 (produtt.)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00; attuale (3)

- NOTE: (1) In ambito del Concentrico ammessa solo sopraelevazione di un piano.  
(2) In presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino.  
(3) In ambito del Concentrico.  
-Ammesse max due unità abitative per ogni impianto produttivo non superiori complessivamente a 200 mq. di superficie utile; in ambito del Concentrico ammessa una unità abitativa non superiore a 100 mq. di superficie utile  
- Vedi art. 25 e 33 N.d.A. per aree a servizi  
- Vedi art. 25 N.d.A. per le condizioni di intervento nel lotto della fraz. Tre Rivi individuato nell'allegato A alle presenti N.d.A.



COMUNE DI MONTEU ROERO

COMUNE DI MONTEU ROERO

AREA: INDUSTRIALE – ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO E RIORDINO

SIGLA: **P2A**

A -CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	31.944
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	28.544
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	3
4) ABITANTI PREVISTI	N.	15
5) ABITANTI TOTALI	N.	18

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:	Piccola industria, artigianato, attività commerciali e residenze connesse
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE:	Attività produttive nocive; supermercati, ipermercati, centri commerciali e simili.
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI:	Nuovi impianti, ristrutturazioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamenti.
9) MODALITA' DI INTERVENTO:	Permesso di costruire diretto.
10) TIPOLOGIA EDIF. RES.LI:	Isolata o continua.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	---
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	40%
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	10,00
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	2.000
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t. res.) 10,00 (produttivi)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00

NOTE: Ammesse max due unità abitative per ogni impianto produttivo non superiori complessivamente a 200 mq. di superficie utile.  
- vedi art. 26 e 33 N.d.A. per aree a servizi  
- vedi art. 26 N.d.A. per le condizioni di intervento nel lotto individuato nell'allegato B alle presenti N.d.A.



COMUNE DI MONTEU ROERO

COMUNE DI MONTEU ROERO

AREA: INDUSTRIALE – ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO E RIORDINO

SIGLA: **P2B**

A -CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	20.500
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	18.180
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	----
4) ABITANTI PREVISTI	N.	27
5) ABITANTI TOTALI	N.	27

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:	Piccola industria, artigianato, attività commerciali e residenze connesse (1)
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE:	Attività produttive nocive; supermercati, ipermercati, centri commerciali e simili.
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI:	Nuovi impianti, ristrutturazioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamenti (3).
9) MODALITA' DI INTERVENTO:	Permesso di costruire diretto.
10) TIPOLOGIA EDIF. RES.LI :	Isolata o continua.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	---
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	40%
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	10,00-20,00 (2)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	1.000
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX (produttivi)	m	7,50 (2 p.f.t. res.) 10,00
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00

- NOTE: (1) Nel lotto a nord della S.P. Sommariva Bosco-Canale ammesse esclusivamente residenze connesse.  
(2) Per lotto a nord della S.P. Sommariva Bosco-Canale.  
(3) Ampliamento max 200 mq. per impianto produttivo siglato con lettera "c" (vedi art. 26 N.d.A).  
-Ammesse max due unità abitative per ogni impianto produttivo non superiori complessivamente a 200 mq. di superficie utile.  
- Vedi art. 26 e 33 N.d.A. per aree a servizi.



COMUNE DI MONTEU ROERO

COMUNE DI MONTEU ROERO

AREA: AREA INDUSTRIALE – ARTIGIANALE DI  
NUOVO IMPIANTO

SIGLA: **P3**

A -CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	66.584
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	45.484
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	---
4) ABITANTI PREVISTI	N.	69
5) ABITANTI TOTALI	N.	69

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:	Piccola industria, artigianato, attività commerciali e residenze connesse.
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE:	Attività produttive nocive; supermercati, ipermercati, centri commerciali e simili
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI:	Nuovi impianti.
9) MODALITA' DI INTERVENTO:	Obbligo di piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) o intervento diretto secondo indicazione cartografica (lotti privi di asterischi)
10) TIPOLOGIA RESIDENZIALE:	Isolata o continua.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,20 (residenziale) (2)
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	40%
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	10,00
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	vedi cartografia (1)
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t. res.) 10,00 (produttivi)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI	m	10,00

NOTE: (1) L'area potrà essere realizzata anche a comparti come indicato in cartografia, con obbligo di unico innesto viario sulla Provinciale Sommariva Bosco - Canale

(2) Ammesse max due unità abitative per ogni impianto produttivo non superiori complessivamente a 200 mq. di superficie utile.

- Vedi art. 27 e 33 N.d.A. per aree a servizi

- Vedi art. 27 N.d.A. per le condizioni di intervento nel lotto individuato nell'allegato B alle presenti N.d.A.



COMUNE DI MONTEU ROERO

COMUNE DI MONTEU ROERO

AREA: AGRICOLA

SIGLA: **H**

A -CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	22.171.100	<b>22.169.415</b>
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	---	
3) PREVI ABITANTI ESISTENTI	N.	241	
4) ABITANTI PREVISTI	N.	37 (4)	
5) ABITANTI TOTALI	N.	278	

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:	Attrezzature ed infrastrutture agricole e relative residenze, attività artigianali e produttive connesse, recupero edifici non più necessari od abbandonati
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE:	Industriali.
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI:	Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuove costruzioni.
9) MODALITA' DI INTERVENTO:	Permesso di costruire.
10) TIPOLOGIA:	Isolata.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,001 - 0,06
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	30% (1)
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 o aderenza (2)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	10,00 - 20,00
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	-----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t. res.) 10,00 produtt.
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00 (3)

NOTE: (1) Del lotto destinato all'insediamento, con massimo di 500 mq per attività artigianali connesse.

(2) In presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino.

(3) Distanze dagli edifici rurali disciplinate dall'art. 28 N.d.A.

-Le attrezzature agricole non sono soggette ai limiti relativi alla quantità di fabbricazione, alle altezze ed alla tipologia edilizia.

- Per impianti produttivi esistenti ammessa manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione ed ampliamenti fino max 50% sup. utile nel rispetto del 50% della superficie del lotto.

- Per edifici residenziali esistenti ammessi aumenti del 20% della superficie utile residenziale esistente (comunque ammessi 25 mq).

(4) Derivanti da interventi di recupero (vedi art. 31 N.d.A. e catastino)



COMUNE DI MONTEU ROERO

COMUNE DI MONTEU ROERO

AREA: NUCLEI FRAZIONALI RURALI A PREVALENTE RECUPERO E COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	SIGLA: <b>numerazione da 1 a 51</b>
---	--

A -CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	<b>881.700</b>	<b>880.881</b>
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	---	
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	826	
4) ABITANTI PREVISTI	N.	8 (5)	
5) ABITANTI TOTALI	N.	834	

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

- 6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: Attrezzature ed infrastrutture agricole e relative residenze, attività artigianali e produttive connesse, artigianato di servizio, recupero edifici esistenti non più necessari od abbandonati.
- 7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE: Industriali, artigianato non di servizio.
- 8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI: Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuove costruzioni.
- 9) MODALITA' DI INTERVENTO: Permesso di costruire.
- 10) TIPOLOGIA: Isolata o continua (3).

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,001 - 0,06 (1)
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	30% (2)
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 o aderenza (3)
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	5,00 - 10,00 (4)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	-----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	7,50 (2 p.f.t. res.) 10,00 (produttivi)
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	10,00 o aderenza (3)

- NOTE: (1) Riferito all'utilizzazione degli appezzamenti dell'azienda agricola previo vincolo di inedificabilità per residenze rurali.
- (2) Del lotto destinato all'insediamento, max 500 mq per attività artigianali e produttive connesse, max 200 mq per artigianato di servizio (vedi art. 29 per ampliamento attività agricole esistenti).
- (3) In presenza di consenso e/o impegno documentato del vicino o preesistenza.
- (4) Dalla strada provinciale 29 (Sommariva Bosco-Canale) per N.F.R. 44, per parte del N.F.R. 38 oltre al N.F.R. 50 della fr. S. Grato (vedi art. 29/3 punto 3).
- (5) Derivanti da interventi di recupero (vedi art. 31 N.d.A. e catasti no)
- Per edifici residenziali esistenti ammesso l'incremento "una tantum" del 20% della sup. utile residenziale esistente (comunque ammessi 25 mq).
  - Per impianti produttivi esistenti ammessa manutenzione ord. e straord., ristrutturazione ed ampliamenti fino max 50% sup. utile nel rispetto del 50% della superficie del lotto (vedi art. 31 per interventi siglati con lettera "a" e "b" in N.F.R. n° 4)



COMUNE DI MONTEU ROERO

COMUNE DI MONTEU ROERO

AREA: AGRICOLA DI TUTELA E RISPETTO AMBIENTALE	SIGLA: <b>H1</b>
--	------------------

A -CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	871.900
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	----
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	----
4) ABITANTI PREVISTI	N.	----
5) ABITANTI TOTALI	N.	----

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:	Agricole
7) DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE:	Tutte le altre.
8) TIPI DI INTERVENTO AMMESSI:	----
9) MODALITA' DI INTERVENTO:	----
10) TIPOLOGIA:	----

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	-----
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	-----
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	-----
14) DISTANZA DAI CONFINI STRADALI	m	-----
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	-----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX	m	-----
17) DISTANZA DAI FABBRICATI MIN	m	-----

NOTE: Ammesso il trasferimento di cubatura nell' area H e nuclei frazionali rurali, previo vincolo di inedificabilità.



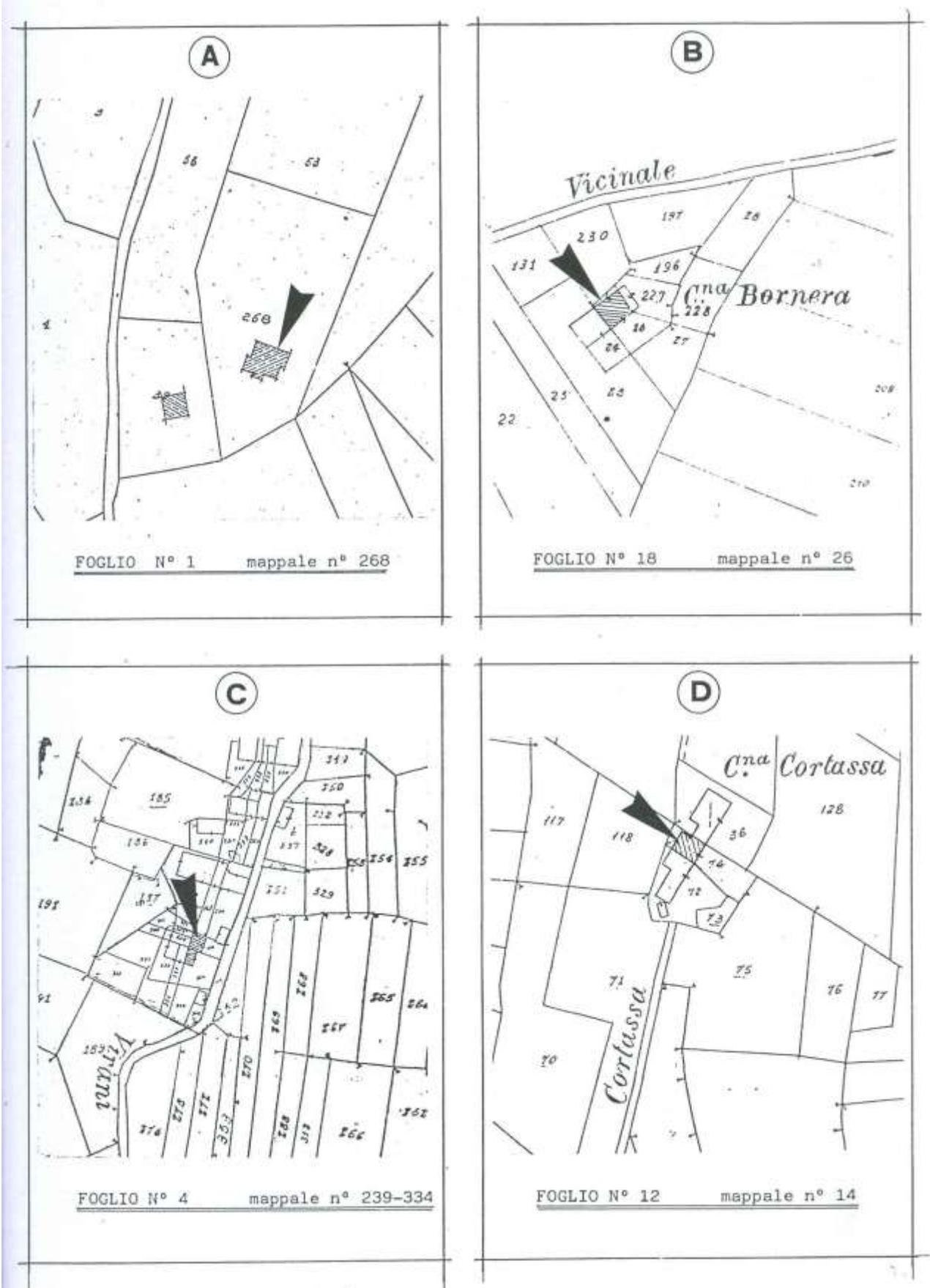
COMUNE DI MONTEU ROERO

CATASTINO

SIMBOLO	N. FOGLIO	N. MAPPALI	VOLUME RECUPERABILE (mc)
A	1	268	100
B	18	26	360
C	4	239-334	90
D	12	14	80
E	18	2	59
F	18	25	500
G	18	175-462	73
H	22	36	180
I	27	124	87
L	28	393	600
M	30	629	600
N	1	39	400
O	4	315	440
P	27	533-571	188
R	17	83	413
S	26	161-162	110
T	27	259-433	110
U	13	170	400
V	20	121-122	300
W	32	631-633	300
TOTALE			5390

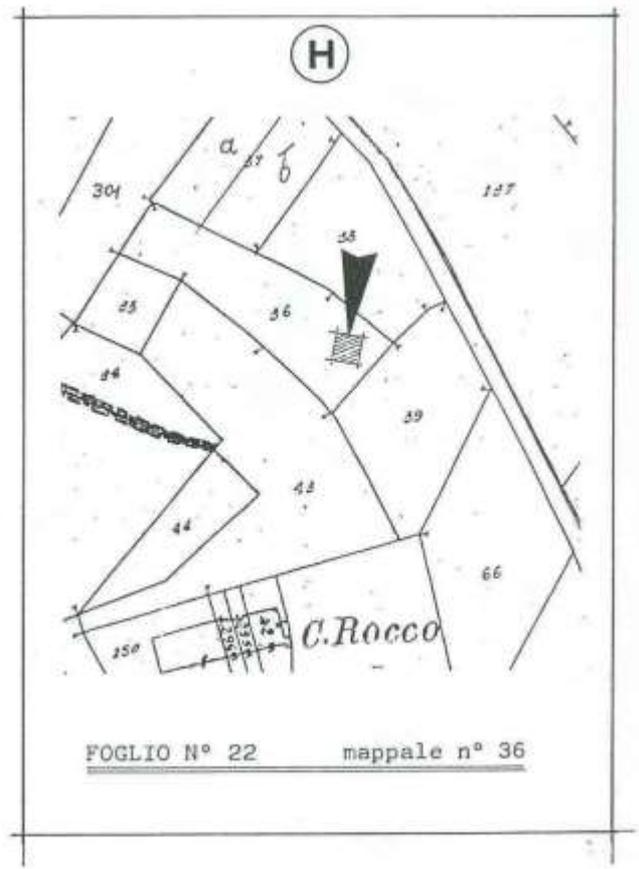


COMUNE DI MONTEU ROERO



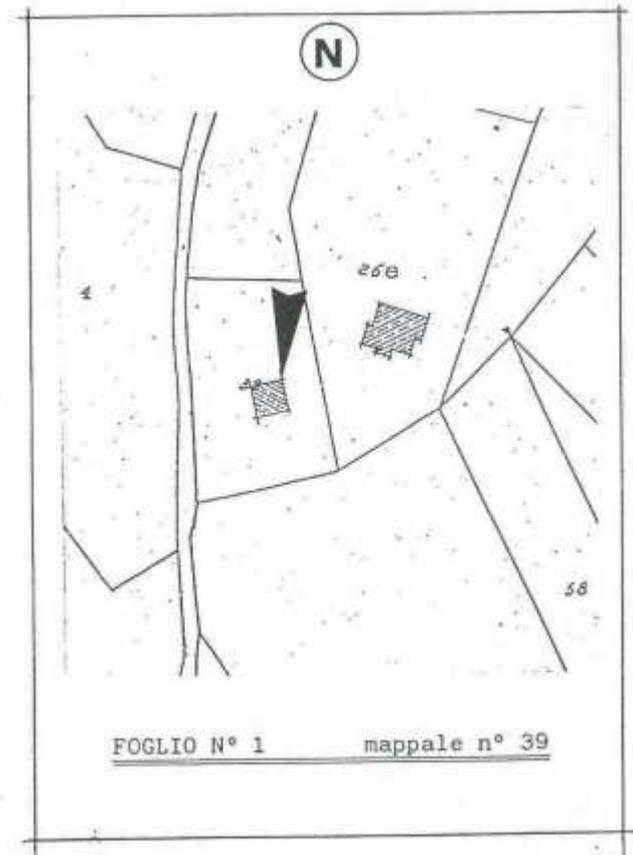
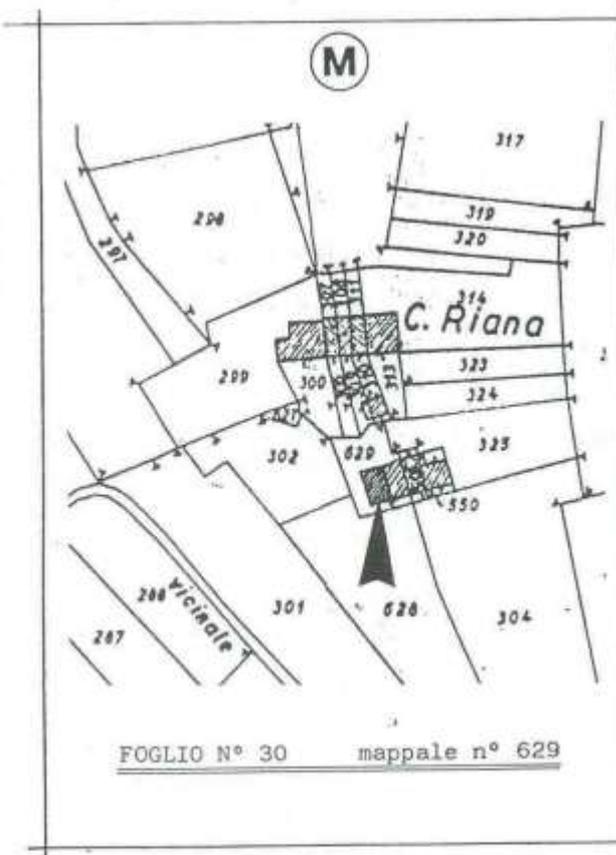
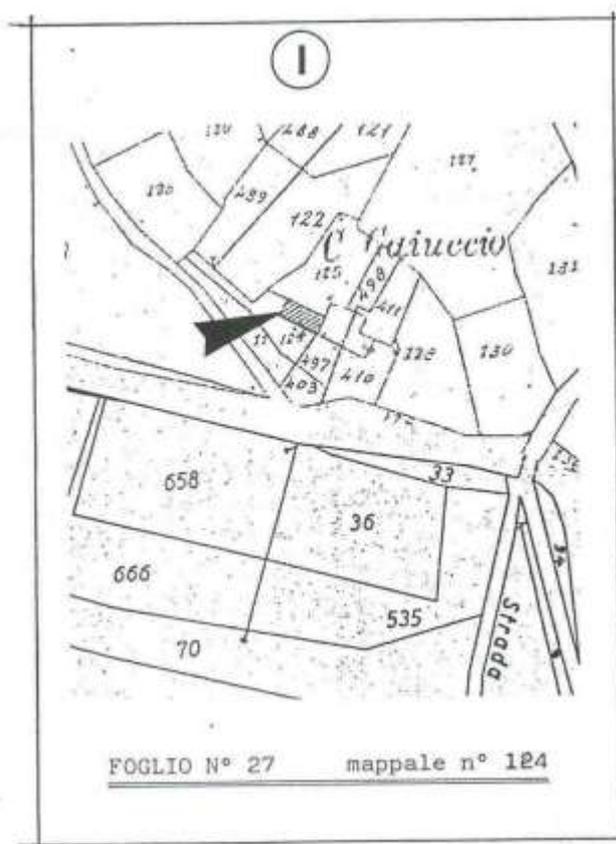


COMUNE DI MONTEU ROERO



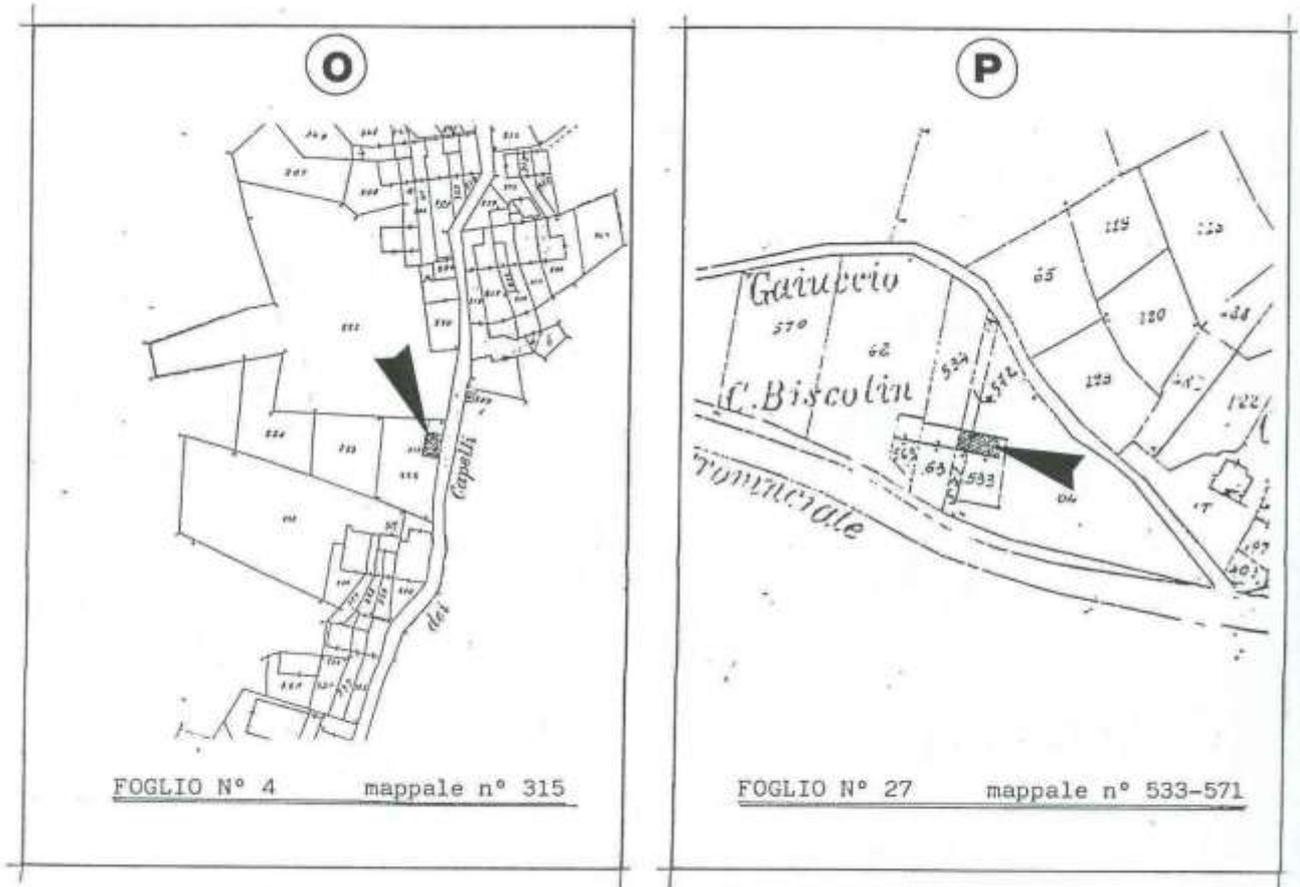


COMUNE DI MONTEU ROERO



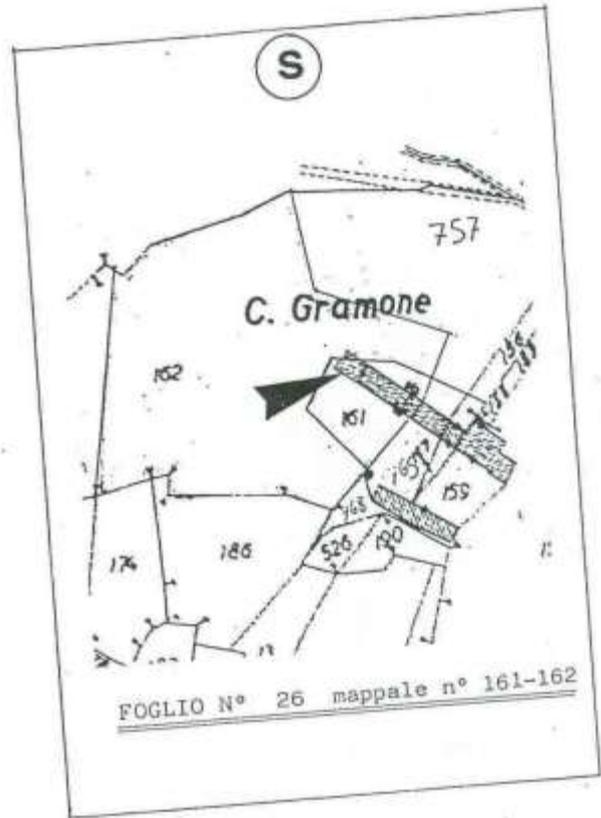
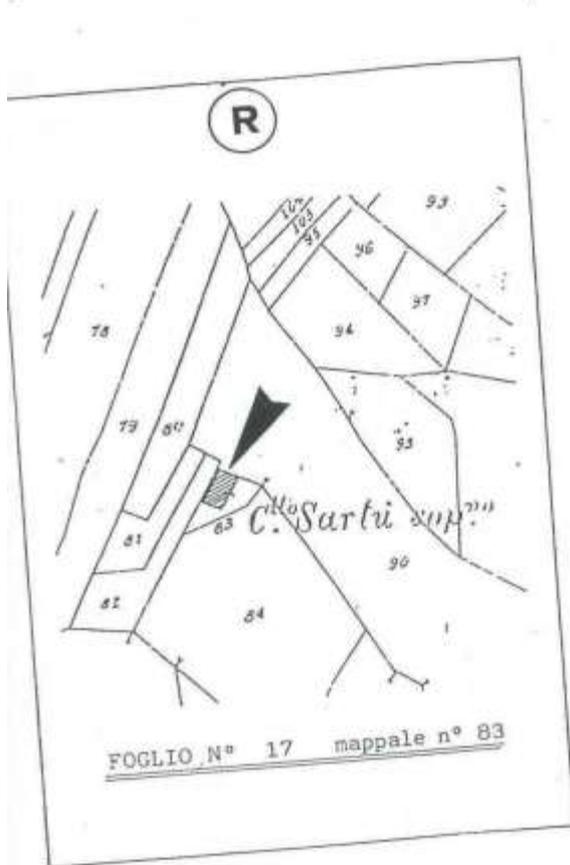


COMUNE DI MONTEU ROERO





COMUNE DI MONTEU ROERO





COMUNE DI MONTEU ROERO

