

COMUNE DI BARGE



Approvato con deliberazione
di Giunta Comunale
Consiglio Comunale
n. 12 in data 29 MAR. 2018

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N. XLI AL PRGC

ex art. 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.

ESTRATTO N.T.A. VARIATE

IL SINDACO

Dott.ssa Piera Comba

Piera Comba

IL SEGRETARIO

Dott. Fausto Sapetii

Fausto Sapetii

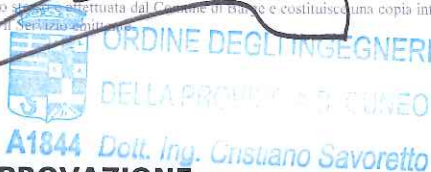
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Ing. Cristiano Savoretto

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dott. Ing. Cristiano SAVORETTO

PROGETTO A CURA DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Progettista: Dott. Ing. Cristiano Savoretto - Ordine Ingegneri Provincia Cuneo n. A1844
Collaboratore: Geom. Massimo Maurino



ESTREMI DI ADOZIONE / APPROVAZIONE

ADOZIONE PRELIMINARE: Deliberazione C. C. n. 48 del 27 settembre 2017

APPROVAZIONE DEFINITIVA: Deliberazione C. C. n. 12 del 29 marzo 2018

COMUNE DI BARGE
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

| | |
|---|----|
| <i>PARTE PRIMA</i> | 5 |
| <i>NORME DI CARATTERE GENERALE</i> | 5 |
| <i>Art. 1 - ESTENSIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E DOCUMENTI DEL P.R.G.</i> | 6 |
| <i>Art. 2 - AZZONAMENTO</i> | 7 |
| <i>Art. 3 - VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE</i> | 8 |
| <i>Art. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.</i> | 8 |
| <i>Art. 5 - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI</i> | 9 |
| <i>Art. 6 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI PER L'ESERCIZIO DEGLI INTERVENTI</i> | |
| <i>URBANISTICI</i> | 16 |
| <i>Art. 7 - INTERVENTI DIRETTI DI TRASFORMAZIONE DI IMMOBILI</i> | 22 |
| <i>Art. 8 - CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</i> | 22 |
| <i>Art. 9 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ E PERMESSO DI COSTRUIRE</i> | 33 |
| <i>ART. 10 - NORME PER LA TUTELA DELLE ACQUE</i> | 36 |
| <i>ART. 11 - UTILIZZAZIONE DEL SOTTOSUOLO</i> | 37 |
| <i>ART. 12 - RECINZIONI DI PROPRIETÀ</i> | 37 |
| <i>ART. 13 - DECORO DELL'AMBIENTE EDIFICATO</i> | 39 |
| <i>ART. 14 - PERTINENZE</i> | 39 |
| <i>PARTE SECONDA</i> | 41 |
| <i>NORME DI CARATTERE SPECIALE</i> | 41 |
| <i>ART. 15 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NEL CENTRO URBANO</i> | 43 |
| <i>ART. 16 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE DI COMPLETAMENTO</i> | |
| <i>ESTERNE AL CENTRO URBANO</i> | 52 |
| <i>ART. 17 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE RESIDENZIALI DI NUOVO</i> | |
| <i>IMPIANTO -</i> | 59 |
| <i>ART. 18 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITÀ</i> | |
| <i>PRODUTTIVE ESISTENTI E DI NUOVO IMPIANTO</i> | 63 |
| <i>ART. 18/1-ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI SUL TERRITORIO COMUNALE</i> | 65 |
| <i>M* MAGNANO - NORMATIVA</i> | 69 |
| <i>ART. 18/2 - AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI RICADENTI IN AREE</i> | |
| <i>OMOGENEE NON PERTINENTI</i> | 70 |
| <i>A.I.P. - NORMATIVA</i> | 71 |
| <i>2 S.M.S. SELMART - NORMATIVA</i> | 72 |

| | |
|---|-----|
| 3 A.G.B. AIMAR – <i>NORMATIVA</i> | 73 |
| 4 F.B. FRENCIA – <i>NORMATIVA</i> | 74 |
| 5 C.G. CAFFARO – <i>NORMATIVA</i> | 75 |
| 6 G.M. GARELLO – <i>NORMATIVA</i> | 76 |
| 7 F.S. – <i>NORMATIVA</i> | 77 |
| 8 R.F. ROSSA – <i>NORMATIVA</i> | 78 |
| 9 Q.M. QUAGLIA – <i>NORMATIVA</i> | 79 |
| 10 R.D. RIBODINO – <i>NORMATIVA</i> | 80 |
| ART. 18/3 - <i>ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI RICADENTI IN AREE OMOGENEE ED INTERESSATE DA AMPLIAMENTI</i> | 81 |
| 32 MORESCO – <i>NORMATIVA</i> | 82 |
| 33 C.F. CAPPELLINO – <i>NORMATIVA</i> | 83 |
| 13E EDILKAP – <i>NORMATIVA</i> | 84 |
| ART. 18/4 – <i>AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO</i> | 85 |
| DO1/A, DO1/B, DO1/C – <i>NORMATIVA</i> | 86 |
| D02 – <i>NORMATIVA</i> | 88 |
| D03, D04 – <i>NORMATIVA</i> | 90 |
| ART. 19 - <i>CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RIORDINO</i> | 92 |
| ART. 20 - <i>CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE DI RILOCALIZZAZIONE INDUSTRIALE</i> | 95 |
| ART. 21 - <i>CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ATTREZZATE, DI NUOVO IMPIANTO DI LIVELLO COMPRESORIALE</i> | 97 |
| ART. 22 – <i>ATTIVITÀ DI LAVORAZIONE DELLA PIETRA</i> | 100 |
| ART. 22/BIS – <i>ATTIVITÀ DI LAVORAZIONE MANUALE DELLA PIETRA</i> | 105 |
| ART. 23 - <i>CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE ESTERNE AL CENTRO URBANO</i> | 105 |
| ART. 24 - <i>CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE AGRICOLE</i> | 108 |
| ART. 24/1 - <i>AREE AGRICOLE VINCOLATE A FUTURA DESTINAZIONE PRODUTTIVA-</i> | 121 |
| ART. 25 - <i>EDIFICI RURALI IN AREE DESTINATE AD USI EXTRAGRICOLI</i> | 121 |
| ART. 26 - <i>AREE PER ATTIVITA' RICETTIVE ALL'APERTO</i> | 122 |
| ART. 26 bis - <i>AREA SPECIALE MONASTERO DOMINUS TECUM IN LOCALITÀ PRÀ D'MILL</i> | 124 |
| ART. 27 - <i>AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI</i> | 126 |
| ART. 28 - <i>AREA A VINCOLO CIMITERIALE</i> | 126 |
| ART. 29 - <i>AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE</i> | 127 |
| ART. 30 - <i>AREE UTILIZZATE PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' ESTRATTIVA (CAVE)</i> | 128 |
| ART. 31 - <i>BENI CULTURALI – AMBIENTALI</i> | 129 |

| | |
|---|------------|
| <i>ART. 32 - PROTEZIONE IDROGRAFICA</i> | <i>131</i> |
| <i>ART. 32 bis - PROTEZIONE IDROGEOLOGICA</i> | <i>132</i> |
| <i>Art.32 quater - "AREE CON PRESENZA DI SITI CONTAMINATI".</i> | <i>139</i> |
| <i>ART. 33 - FASCE DI RISPETTO PER IMPIANTI PROTETTI</i> | <i>140</i> |
| <i>ART. 34 - STRUTTURE TECNICHE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE</i> | <i>140</i> |
| <i>PARTE TERZA</i> | <i>141</i> |
| <i>NORME TRANSITORIE E FINALI</i> | <i>141</i> |
| <i>ART. 35 -ATTIVITA' DI LAVORAZIONE DELLA PIETRA ESISTENTI NELLE AREE RESIDENZIALI ED AGRICOLE</i> | <i>142</i> |
| <i>ART. 36 - ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE</i> | <i>142</i> |
| <i>ART. 37 - FASCE DI RISPETTO STRADALE</i> | <i>142</i> |
| <i>ART. 38 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA</i> | <i>143</i> |
| <i>ART. 39 - POTERI DI DEROGA</i> | <i>143</i> |
| <i>ART. 40 -DOCUMENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA RELATIVA AI PROGETTI EDILIZI</i> | <i>144</i> |
| <i>ART. 41 -INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</i> | <i>144</i> |
| <i>ART. 42 - TABELLE</i> | <i>144</i> |
| <i>ART. 43 - RICHIAMO AL RAPPORTO AMBIENTALE</i> | <i>145</i> |

Allegati :

- Planimetria della delimitazione del Centro Urbano e del Centro Storico
- Tabelle di zona n. 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6bis, 7, 8, 9, 10, 11, 3 A.G.B., 1 A.I.P., 5 C.G., 33 C.F., 13 E, 4 F.B., 6 G.M., 7 F.S., 8 R.A., 9 Q.M., 10 R.D., M*, 32, 2 S.M.S., D01, D02, D03, D04.

NORME DI ATTUAZIONE¹

Parte Prima

Norme di carattere generale

¹ Tutte le parti evidenziate in carattere *grassetto e corsivo* sono state inserite con la Variante Parziale n. XLI

OMISSIS

**ART. 16 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE DI
COMPLETAMENTO ESTERNE AL CENTRO URBANO**

1 Il P.R.G. definisce aree di completamento esterne al Centro Urbano tutte le aree ricadenti nel perimetro del centro abitato di cui alla deliberazione C.C. n. 27 del 7/04/1978 ed alcune porzioni di territorio a queste funzionalmente connesse.

2 Nelle aree di completamento sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- locali destinati ad esercizi commerciali di vendita al dettaglio secondo la seguente distinzione:
all'interno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:
esercizi di vicinato, medie strutture con superficie di vendita fino a mq 900 e centri commerciali con superficie di vendita fino a mq 1500
all'esterno dell'Addensamento Storico Rilevante A1:
esercizi di vicinato
- locali destinati ad attività professionali, finanziarie, amministrative;
- locali destinati ad attività ricettive, ricreative, culturali;
- locali destinati ad attività artigianali ammesse sono solo quelle a servizio della residenza il cui esercizio, per l'introduzione di nuovi metodi e/o speciali cautele, non reca nocimento alla salute del vicinato;
- attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

3 Sono ammesse modificazioni delle destinazioni d'uso in atto, purché rientrino fra quelle sopraelencate.

4 Sul patrimonio edilizio esistente nelle aree di completamento esterne al C.U. sono ammesse, con intervento diretto: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia di tipo A e B, l'ampliamento e la sopraelevazione. Qualora il volume del fabbricato esistente sia già uguale o superiore alla densità fondiaria ammessa dalle presenti Norme di Attuazione, l'intervento di categ. VI di tipo B é ammesso mediante S.U.E. senza incremento di volume. Comunque gli interventi di categ. IV, V, VI di tipo A e B sono ammessi a condizione che la destinazione d'uso degli edifici prevista dal progetto sia compatibile con l'Ambito urbanistico. A mezzo di S.U.E. sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa individuazione dell'area da parte del Consiglio Comunale.

5 Limitatamente ai fabbricati uni e bifamiliari sono consentite le "modifiche interne" (categ. III dell'art. 8) con la precisazione che l'aumento di superficie utile previsto da tale categoria di intervento, può avvenire sia con il riuso di locali esistenti e compresi nel fabbricato, sia con la

realizzazione di nuove strutture strettamente collegate al fabbricato stesso. La scelta di una delle predette soluzioni esclude l'altra.

6 Fatta salva la facoltà di proporre strumenti urbanistici esecutivi, i lotti liberi potranno essere edificati anche con intervento diretto.

7 Gli indici urbanistici da rispettare negli interventi edilizi sono :

- densità fondiaria mc/mq. 0,60

In presenza di ampliamenti e sopraelevazioni le quantità edificate dei fabbricati esistenti - calcolate come descritto all'art. 5 punto 10 - concorrono al conteggio della densità fondiaria ammissibile.

- limiti di altezza di cui all'art. 8 punto 2) D.M. 2/04/1968, n. 1444 con un massimo di m. 10,50 e 3 piani f.t.
- confrontanza pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 10,00
- allineamenti stradali in atto con facoltà del Sindaco di chiedere l'arretramento ai limiti consentiti dall'applicazione del D.M. 2/04/1968, n. 1444 art. 9 penultimo comma, ovvero quelli previsti dal P.R.G.

8 sono esclusi dalla verifica dei parametri edilizi descritti ai punti precedenti, volumetria e densità fondiaria, i vani scale anche se chiusi.

9 Nel caso in cui aree di completamento "esterne al Centro Urbano" risultino confinanti con aree analoghe "interne al Centro Urbano" in presenza di S.U.E che le riunisca tutte o in parte, la quantità di edificazione complessivamente costruibile in sede di S.U.E. dovrà risultare dalla sommatoria delle specifiche quantità di edificazione afferenti alle singole aree nel rispetto degli indici di densità fissati dal P.R.G. per ciascuna area. Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa individuazione dell'ambito da parte del Consiglio Comunale.

10 Per l'area di completamento n. 14 le prescrizioni di cui ai commi precedenti vengono integrate dalle seguenti :

- E' fatto obbligo il ricorso alla ristrutturazione urbanistica per l'ambito delimitato in cartografia ed opportunamente contrassegnato con asterisco, mediante S.U.E.. Al fine di armonizzare l'insediamento con le preesistenze circostanti sia dal punto di vista funzionale (portici, negozi, ecc.) che estetico (tipologia pluripiano) é consentito raggiungere la densità territoriale di 3 mc/mq. e l'altezza massima di m. 18,00.
- in assenza di S.U.E. o nelle more della sua formazione sui fabbricati esistenti sono ammessi soltanto interventi di cat. I e II.

11 Nella porzione di area di completamento n. 23 contrassegnata in cartografia con asterisco, la densità fondiaria é di mq/mq. 0,80, fermi restando tutti gli altri indici urbanistici richiamati nel presente articolo.

12 Nelle porzioni di area di completamento n. 8 e n. 12 espressamente contrassegnate in cartografia con retino scuro, la densità fondiaria è di mq/mq. 0,33, fermi restando tutti gli altri indici urbanistici richiamati nel presente articolo.

13 Nelle porzioni di aree residenziali di completamento n. 12 e 13, prospicienti il lato sinistro della via Cavallotta, gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione di tipo "B", dovranno essere oggetto di Permesso di costruire convenzionato che preveda la dismissione di un'area lungo il fronte del lotto della profondità di m. 3,00 da destinare a verde e viabilità pedonale, fatti salvi gli spazi necessari per l'accesso ed il recesso dalla proprietà.

14 Nella porzione di area di completamento n. 24/2 contrassegnata in cartografia con asterisco e retino scuro, della superficie catastale di mq. 3.235, la densità fondiaria è di mc/mq 1,00, fermi restando tutti gli altri indici urbanistici richiamati nel presente articolo, precisando che l'altezza massima di ml. 10,50 è riferita al piano di campagna attuale.

TABELLA 3

AREE DI COMPLETAMENTO ESTERNE AL CENTRO URBANO: SAN MARTINO E CROCERA

n. 24, 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 24/5, 25, 25/1, 26, 30, 30/1, 31, 32, 33, 34, 35, 35/1, 35/2 (cfr. ART. 16)

Destinazioni Ammesse : residenza

esercizi commerciali di vendita al dettaglio secondo la seguente distinzione:
 all'interno degli Addensamenti Commerciali Urbani minori:
 esercizi di vicinato, medie strutture con superficie di vendita fino a mq 900
 all'esterno degli Addensamenti Commerciali Urbani minori:
 esercizi di vicinato
 attività commerciali di superficie utile fino a 400 mq
 attività artigianali di servizio alla residenza
 attività professionali, finanziarie, amministrative
 attività ricettive, ricreative, culturali
 attrezzature pubbliche

| Categorie di intervento ammesse | Modalità di intervento | Osservazioni e note | |
|---|---|--|------------|
| - Manutenzione Ordinaria Cat. I - Manutenz. Straord. Cat. II (1) - Modifiche interne Cat. III (2) - Restauro conservativo Cat. IV - Risanamento Conserv. Cat. V - Ristrutt. Edilizia Cat. VI: di tipo A (1) di tipo B (1) - Ristrutt. Urban. Cat. VII (3) - Ampliam. e Soprael. Cat. IX (1) - Edificazione su lotti liberi (4) (5) (6) | Segnalazione scritta Denuncia di inizio attività Permesso di costruire Per edif. Residenz. senza mut. d'uso: Denuncia di inizio attività altri casi: Permesso di costruire Permesso di costruire Permesso di costruire S.U.E. Permesso di costruire Permesso di costruire e/o S.U.E | (1) Non ammessa per i beni culturali (2) Solo per edifici uni e bifamiliari (3) Ammessa per porzione di area di completamento 25/1, individuata con asterisco (4) Per l'area 30/1 l'edificazione è subordinata alla formazione di P.E.C. esteso all'intera area con a carico la viabilità prevista. Df = 0,60 mc/mq Dt = 0,30 mc/mq (5) Per l'area 24/4* l'edificazione è subordinata alla cessione dell'area a servizi 58/1 nell'ambito di un P.E.C.. Per l'area 35/1 l'edificazione è subordinata alla formazione di P.E.C. esteso all'intera area. Per l'area 35/2, l'edificazione è subordinata alla presentazione di P.di C. convenzionato. (6) L'edificazione nel lotto libero 24/4 è subordinata alla definizione di un P. di C. convenzionato. (7) <i>Elevata a mc/mq 1,00 per l'area 24/2 con asterisco e retino scuro</i> | |
| Norme di edificabilità in presenza di : | | <i>Per l'edificabilità dell'area residenziale 24/2 con asterisco e retino scuro in località San Martino è necessaria la documentazione di clima acustico ai sensi della D.G.R. 14 febbraio 2005, n. 46-14762. Contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire dev'essere presentata una proposta di compensazione ambientale. Per finalità di risparmio idrico venga previsto il riutilizzo delle acque meteoriche a scopo irriguo.</i> Per quanto attiene gli insediamenti di carattere commerciale, per le dotazioni di aree per attrezzature pubbliche, si rimanda a quanto previsto dall'art. 29 | |
| | Intervento diretto | | S.U.E. |
| Densità Fondiaria | mc/mq 0.60 (7) | | mc/mq 0.60 |
| Rapp. di copertura | 1/3 | | 1/3 |
| Altezza | D.M. 2/04/68 n. 1444 art. 8 punto 2) con un massimo di m 10.50 | | |
| Confrontanza | Altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10 | | |
| Allineamenti | - in atto | | - in atto |

OMISSIS