



COMUNE DI MONTEU ROERO

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

VARIANTE PARZIALE n. 8

NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA



COMUNE DI MONTEU ROERO

I N D I C E

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 del P.R.G.	“	8
Art. 9 - Modalità attuativa diretta	“	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 beni culturali ed ambientali	pag.	12
Art. 14 - Classificazione ed individuazione delle aree.....	“	12
Art. 15 - Fasce ed aree di rispetto.....	“	13
Art. 16 - Aree a vincolo idrogeologico, aree boscate ed assetto idrogeologico del territorio	“	15
Art. 17 - Aree a verde privato.....	“	16
Art. 18 - Viabilità.....	“	16
Art. 19 - Bassi fabbricati e recinzioni.....	“	17

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.	18
Art. 21 - Area R2 (satura del concentrico da mantenere allo stato di fatto) “	“	20
Art. 22 - Piani di recupero per le aree R1 / R2.....	“	21
Art. 23 - Aree R3 (di completamento dell'esistente)	“	21
Art. 24 - Aree R4 (di nuovo impianto).....	“	23



COMUNE DI MONTEU ROERO

Capitolo secondo – aree prevalentemente destinazione produttiva

Art. 25 - Aree P1 (industriale–artigianale da mantenere in loco e/o ampliare)	pag.25
Art. 26 - Aree P2 (industriale – artigianale di completamento e riordino).... “	26
Art. 27 - Area P3 (industriale – artigianale di nuovo impianto)	“ 28
Art.27 bis-Insediamenti commerciali..... “	29

Capitolo terzo – aree a destinazione agricola

Art. 28 -Area H (agricola)	pag. 32
Art. 29 - Nuclei frazionali rurali a prevalente recupero e completamento Residenziale (N.F.R.)	pag. 34
Art. 30 - Area H1 (agricola di tutela e rispetto ambientale).....	pag. 36
Art. 31 - Norme particolari di intervento nell’area H, dei nuclei frazionali rurali e area H1	pag. 37

Capitolo quarto – aree per servizi

Art. 32 - Aree afferenti gli insediamenti residenziali	pag. 39
Art. 33 - Aree afferenti le attività produttive	pag. 41
Art. 34 - Impianti tecnologici	pag. 41

CAPO QUINTO – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 35 - Deroghe	pag. 43
Art. 36 - Destinazione d’uso in contrasto	pag. 43
Art. 37 - Transitorietà dell’uso del suolo	pag. 43
Art. 38 - Modifiche e varianti alle previsioni di P.R.G.	pag. 43
Art. 39 - Entrata in vigore della variante al P.R.G.	pag. 44
Art. 40 - Norma generale	pag. 44
Art. 41 - Barriere architettoniche.....	pag. 44

ALLEGATI: Tabelle riassuntive di zona e Catastino
Estratti dal parere del Servizio Geologico Regionale prot. n.
966/GEO DEL 15/02/1996 (Tav. 3/GEO e 5/GEO)



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 elencate 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 ciglio 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



COMUNE DI MONTEU ROERO

destinazioni d'uso.

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, purchè 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 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 esecutivi
- piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa od obbligatori.

- F) **COMPLETAMENTO:** si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di
-



COMUNE DI MONTEU ROERO

nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate, disciplinate con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle 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 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, purchè 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, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- non modifichino 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) 7 mq/abitante per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);



COMUNE DI MONTEU ROERO

- 2) 3 mq/abitante per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
- 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) ed 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'assogettamento 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 perimetrate 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 ciglio 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
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.
- impianti di depurazione mt. 100
le tavole di piano, sotto la voce "depuratori", individuano l'ubicazione di fosse esistenti IMHOFF interrato, 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.

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 100 mt. o 25 mt. secondo i 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:
 - 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 Venesma o Sipado (n. 283 dell'elenco) dal confine con la Provincia di Torino alla strada tra C.na Surra e C.na Bacone;
 - rio Ricciardo (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 - AREE A VINCOLO IDROGEOLOGICO, AREE BOScate ED ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL TERRITORIO

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e zone boscate l'autorizzazione di cui l'art. 7 del R.D. 30/12/1923 n. 3267 è concessa dal Presidente della Giunta Regionale; sono comunque vietate in ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione:

- A) nelle aree di boschi ad alto fusto e di rimboschimento
- B) in tutte le aree soggette a dissesto, pericolo di alluvione e che comunque presentino caratteri geomorfologici tali che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico può essere consentita, previa l'autorizzazione di cui al 1° comma, l'apertura di strade che siano al servizio di attività agro-silvo-pastorali ed estrattive.

Le aree interessate da dissesto diffuso e/o concentrato come individuate dalla rappresentazione cartografica allegata all'indagine geologica sono inedificabili; in



esse sono ammesse esclusivamente opere volte alla eliminazione o al contenimento dei fenomeni di dissesto in atto e a garantire la stabilità degli edifici eventualmente presenti.

La costruzione di nuovi edifici, di ampliamenti e/o sopraelevazioni, nelle aree individuate come potenzialmente dissestabili nella cartografia sopraccitata, sarà subordinata ad indagini geotecniche generali e locali che dovranno essere integrate da una relazione geologica particolarmente accurata; i risultati della suddetta indagine saranno esposti in una relazione geologica da prodursi a corredo della relazione geotecnica che dovranno essere allegate agli atti progettuali e prodotte contestualmente agli stessi.

Per tutti gli interventi sul territorio comunale valgono i disposti del D.M. 11/03/1988 nonché le norme tecniche riportate nella relazione geologico-tecnica costituente parte integrante del P.R.G..

ART. 17 - AREE A VERDE PRIVATO

Il P.R.G. individua le aree a verde privato.

In tali aree sono ammessi unicamente interventi per il miglioramento del verde ornamentale o produttivo.

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, H e Nuclei Frazionali Rurali a prevalente recupero e completamento residenziale senza incidere sulla densità volumetrica fondiaria del lotto di appartenenza, lungo i confini, purché non prospicienti strade pubbliche, nel rispetto del 40 % max. di superficie coperta complessiva del lotto; essi non costituiscono costruzioni ai fini del rispetto della distanza da osservarsi per i nuovi interventi edilizi.

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 cigli stradali.

I bassi fabbricati, quando non costruiti in aderenza, disteranno almeno mt. 6,00 dall'edificio in proprietà.

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 ciglio 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 ciglio 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 ed 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:



COMUNE DI MONTEU ROERO

- 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" evidenziato sulla tavola 11/VP₆ "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 cigli 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" evidenziato sulla tavola 11/VP₆ "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.



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; riducibile fino a confine con l'area a servizi S4 in sede di convenzione per l'attuazione dell'ambito cartograficamente indicato nell'area R3 TR della fraz. Tre Rivi;
 - 5 - indice di edificazione fondiaria: per nuovi interventi 0,60 mc/mq per R3 VS/VI/TR e 0,40 mc/mq per R3 SG/SB/SV/SA;
 - 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.

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.

Nell'area R3 TR della fraz. Tre Rivi sono, mediante asteriscatura, individuati in cartografia due 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., che comportano la cessione delle superfici previste dal P.R.G. a spazio pubblico 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.

Nelle aree comprese nell'ambito A.4/1 e A.4/2 “Addensamenti commerciali urbani minori” evidenziati sulla tavola 13/VP₆ “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

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 é subordinata:

- al rispetto della distanza minima di 20 mt. dal limite delle scarpate presenti sui lati Nord, Sud, Est;
- alla sistemazione con opere di drenaggio e di sostegno della scarpata esistente 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 cigli 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 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.).

Nelle aree comprese nell'ambito A.4/1 e A.4/2 "Addensamenti commerciali urbani minori" evidenziati sulla tavola 13/VP₆ "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 cigli 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 reperite 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, o anche esteso a tutta l'area.

Gli interventi dovranno sottostare alle seguenti norme:

27.1 Destinazioni ammesse

Tutte quelle dell'area P 2

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 cigli 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/VP₆ "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/VP₆ "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, purchè 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



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.

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.



COMUNE DI MONTEU ROERO

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 edilizia
- C nuove costruzioni.

Sono inoltre consentiti sul patrimonio edilizio esistente, in caso di ristrutturazione 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 altezza 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;
- 3 Distanza da strade e confini: tutti gli edifici dovranno distare dai cigli 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.

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;
- 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.



COMUNE DI MONTEU ROERO

E' ammessa la costruzione di edifici ad uso ricovero attrezzature agricole su provate necessità del proprietario dei fondi.

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

Gli edifici, in ragione di uno per fondo in conduzione, di superficie minima di 3.000 mq. in unico corpo, con esclusione delle aree adibite a bosco, avrà dimensioni massime di 20 mq. lordi con l'esclusione di porticati e/o sporgenze superiori a 1,00 mt. ed altezza massima interna utile di mt. 2,50, altezza massima di mt. 3,00 di gronda e mt. 3,50 di colmo; consentita unica apertura (porta) e finestra di dimensione non superiore a un mq..

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.

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 1°, 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 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 scomputo 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 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

PRIMA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE NORME DI ATTUAZIONE

Allegati - Tabelle riassuntive di Zona e Catastino (rif.to art. 31)
966/GEO - Estratti dal parere del Servizio Geologico Regionale prot. n°
del 15/02/1996 - (Tav. 3/GEO e 5/GEO)

**N. B.= Aggiornamento alla Variante Parziale n. 6
(Prog. Def.)**

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

COMUNE DI MONTEU ROERO

AREA: DI RECUPERO DI INTERESSE STORICO- DOCU-MENTARIO 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, ristrutturazione, restauro conservativo e 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 CIGLI 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	34.800
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, ristrutturazione, restauro conservativo e 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 CIGLI 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: R3 VS
--	---------------------

A -CARATTERISTICHE DELL' AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	40.900
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	10.650
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	71
4) ABITANTI PREVISTI	N.	53
5) ABITANTI TOTALI	N.	124

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 nuove costruzioni.
con	
9) MODALITA' DI INTERVENTO :	Autorizzazioni, concessioni singole.
10) TIPOLOGIA :	Isolata, abbinata o a schiera.

C -CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

11) INDICE DI EDIF. FONDIARIA	mc/mq	0,60
12) RAPPORTO DI COPERTURA MAX	mq/mq	30 %
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00 o aderenza (1)
14) DISTANZA DAI CIGLI 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 VIRANI	SIGLA: R3 VI
--	---------------------

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.
- 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: R3 TR
--	-------------------------------

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	153.100
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	34.840
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	143
4) ABITANTI PREVISTI	N.	174
5) ABITANTI TOTALI	N.	317

B -PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

6) DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:	Residenziale, commerciale,	direzionale, 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, 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 (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)
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) Riducibile fino a confine con la S4 per ambito asteriscato 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	26.700
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	7.540
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	32
4) ABITANTI PREVISTI	N.	25
5) ABITANTI TOTALI	N.	57

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.
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 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.
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	5.620
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.
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
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.



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	13.700 (1)
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	-----
3) ABITANTI ESISTENTI	N.	-----
4) ABITANTI PREVISTI.	N.	23
5) ABITANTI TOTALI	N.	23

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 % (1)
13) DISTANZA DAI CONFINI MIN.	m	5,00
14) DISTANZA DAI CIGLI 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

- NOTE:
- (1) Del lotto indicato in cartografia
 - Vedi art. 24 N.d.A. per le condizioni di intervento
 - Vedi art. 32 N.d.A. per aree a servizi
 - Vedi art. 17 N.d.A. per aree a verde privato



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 : (P.E.C.)	Obbligo di piano esecutivo convenzionato
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 CIGLI 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: P1
--	----	------------------

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.
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. (3)	m	5,00 o aderenza (2); attuale
14) DISTANZA DAI CIGLI STRADALI	m	10,00; attuale (3)
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	-----
16) ALTEZZA DEI FABBRICATI MAX (produtt.)	m	7,50 (2 p.f.t. res.) 10,00
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	28.500
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	25.100
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.
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 CIGLI STRADALI	m	10,00
15) LOTTO MINIMO DI INTERVENTO	mq	2.000
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: 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.
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 CIGLI 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	62.400
2) SUPERFICIE EDIF. FONDIARIA	mq	41.300
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.)
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 CIGLI 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
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 CIGLI 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: numerazione da 1 a 51
---	------------------------------------

A -CARATTERISTICHE DELL'AREA

1) SUPERFICIE TERRITORIALE	mq	881.700
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 CIGLI 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 catastino)
- 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: H1
--	------------------

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 CIGLI 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.



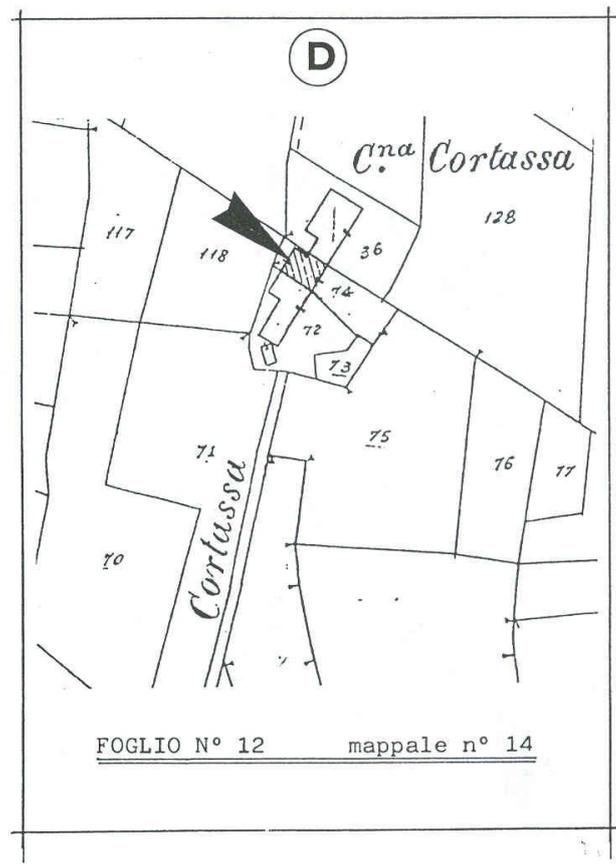
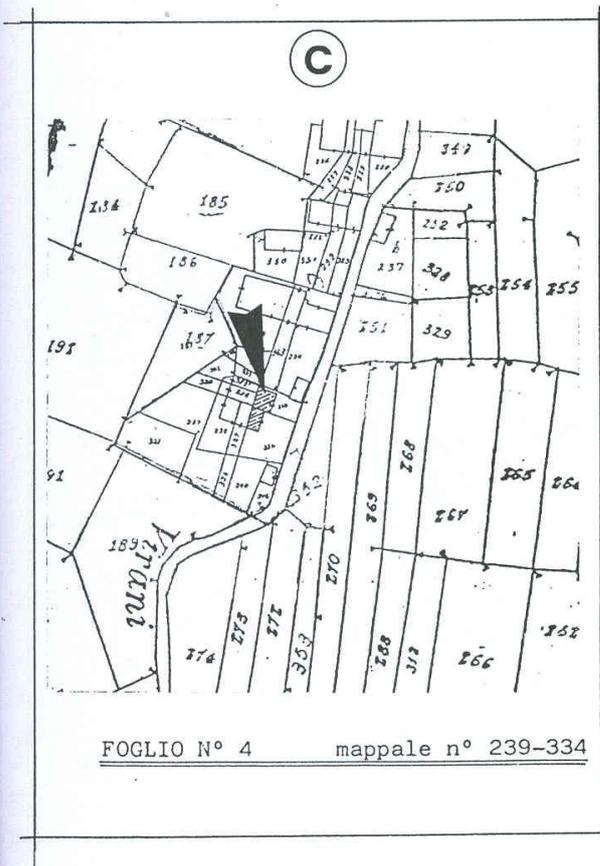
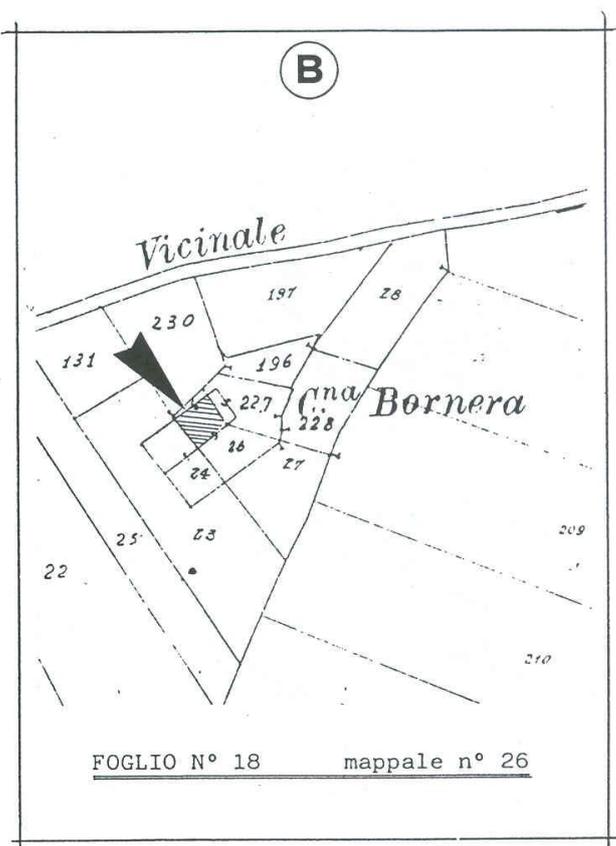
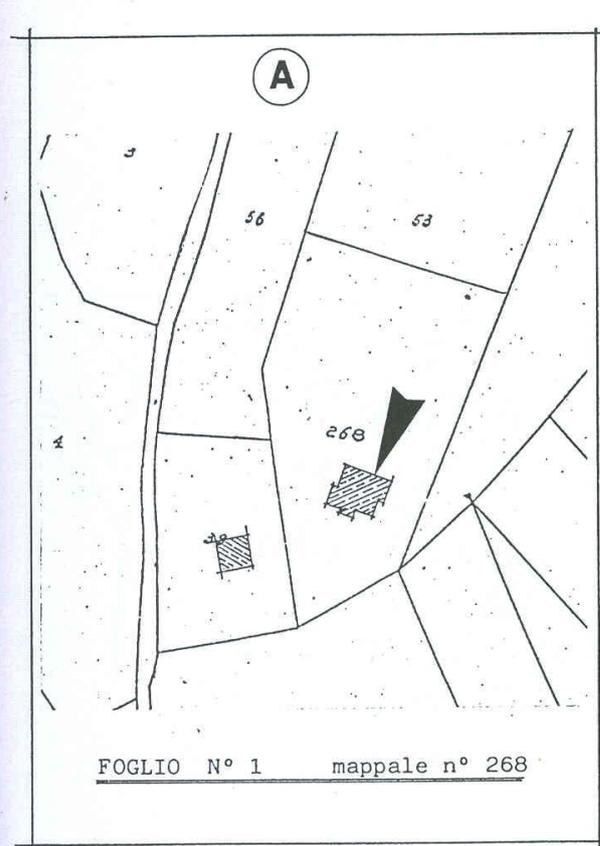
COMUNE DI MONTEU ROERO

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

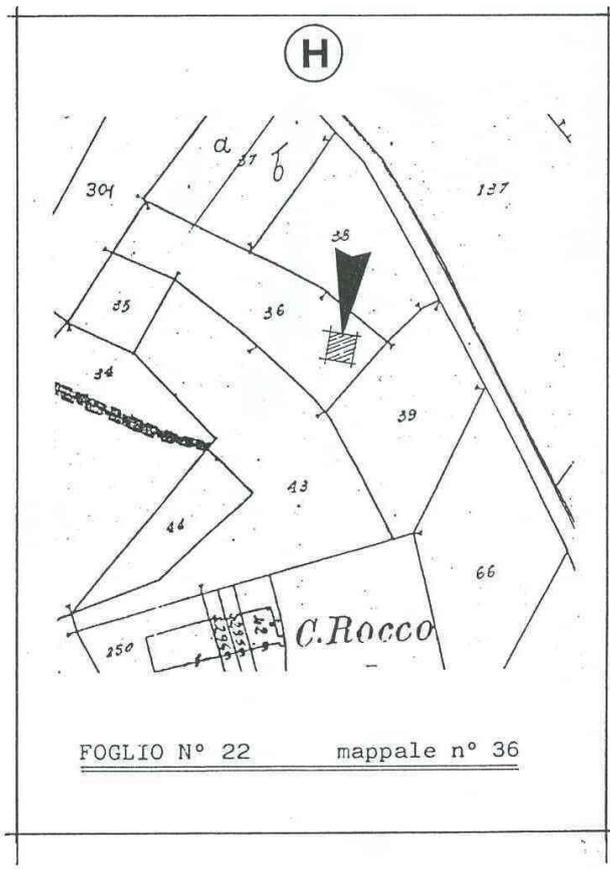
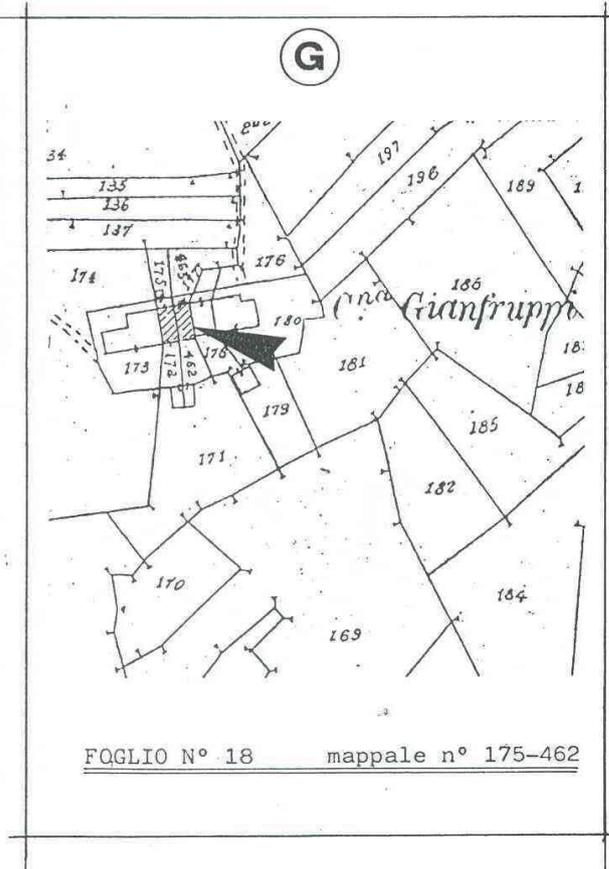
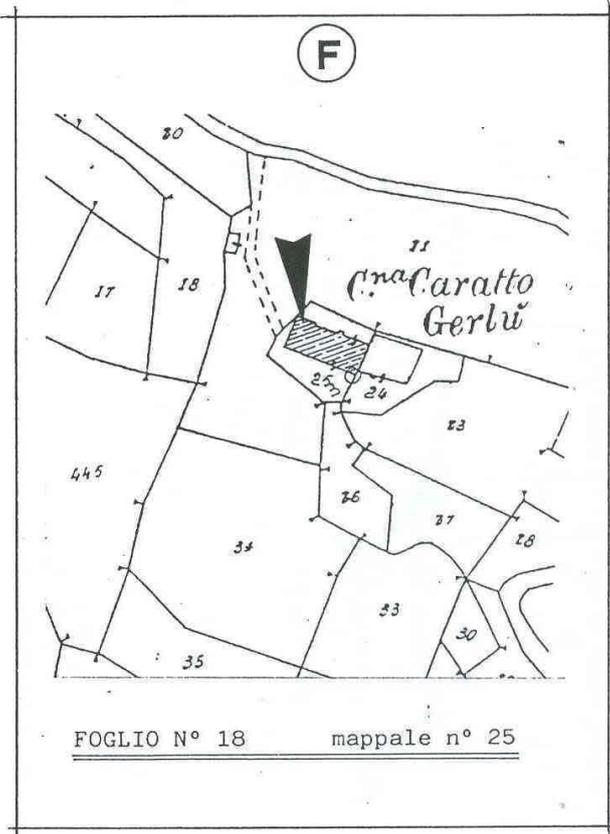
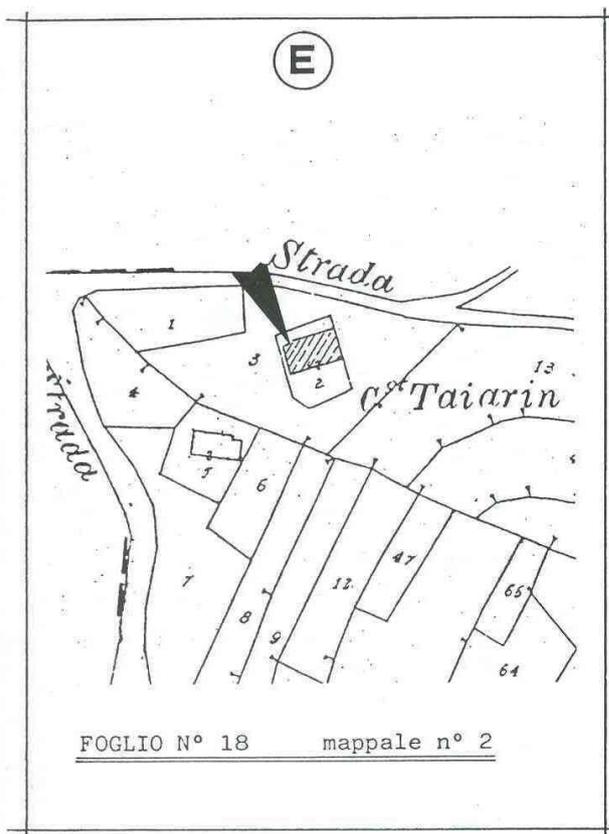


COMUNE DI MONTEU ROERO



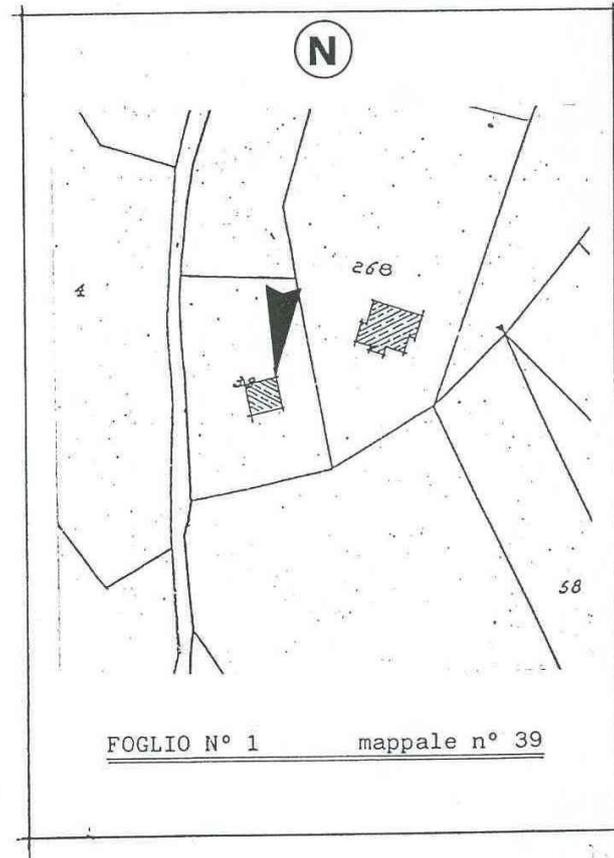
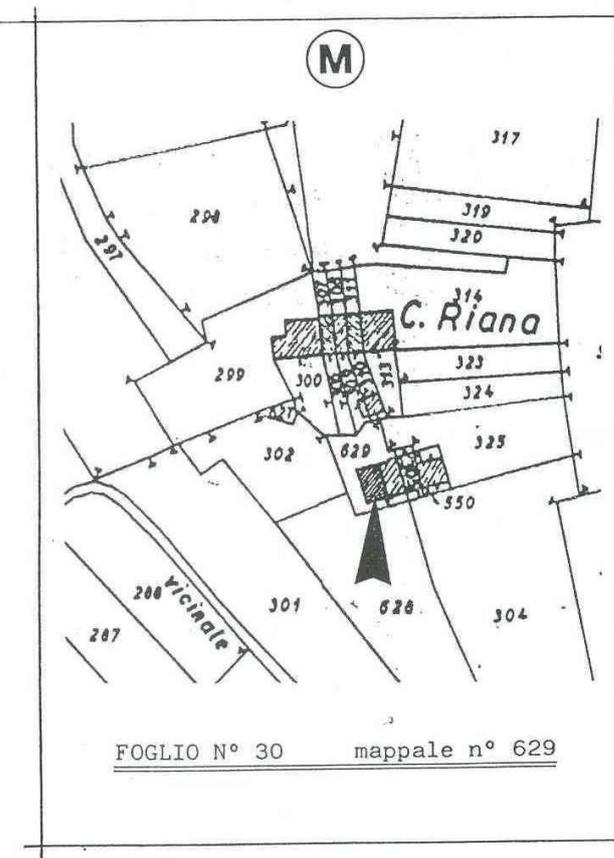
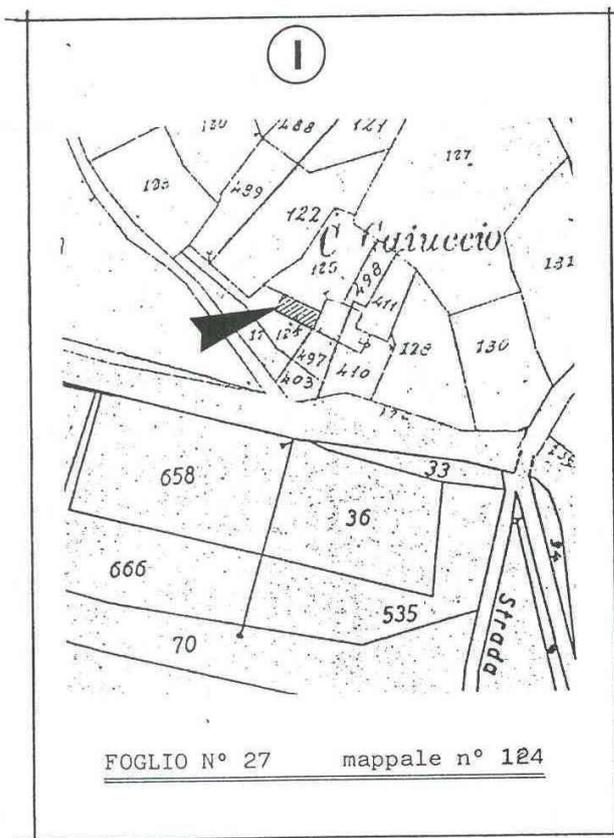


COMUNE DI MONTEU ROERO



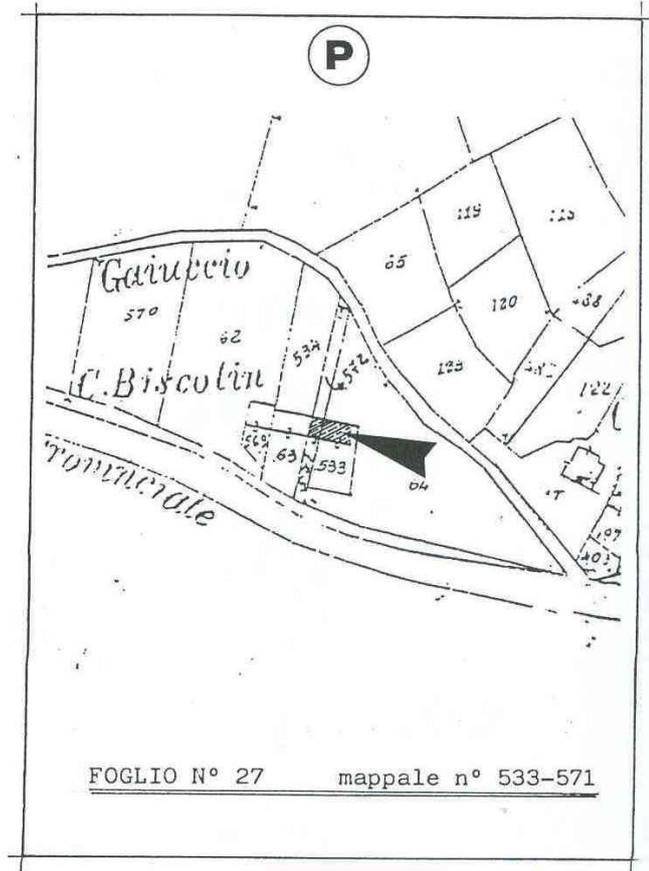
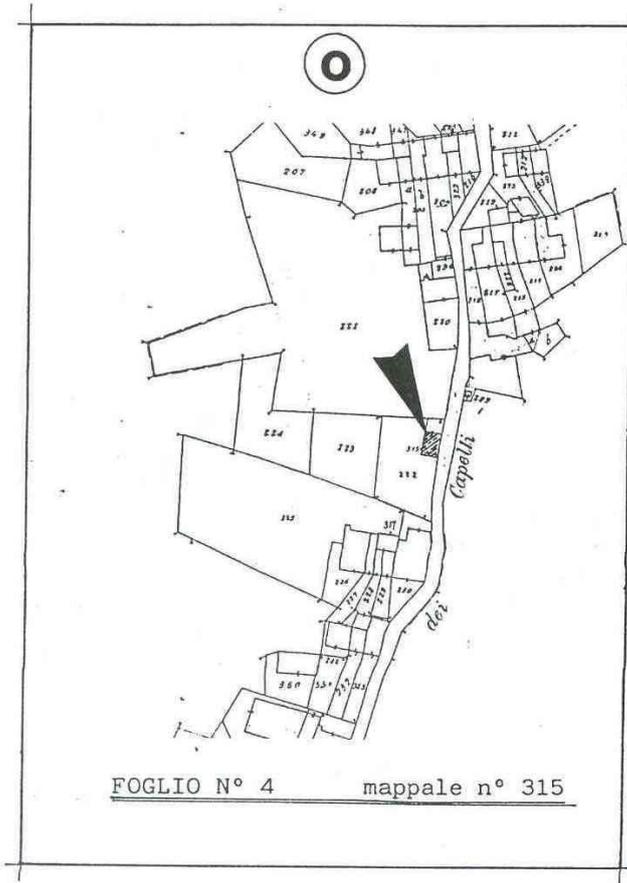


COMUNE DI MONTEU ROERO



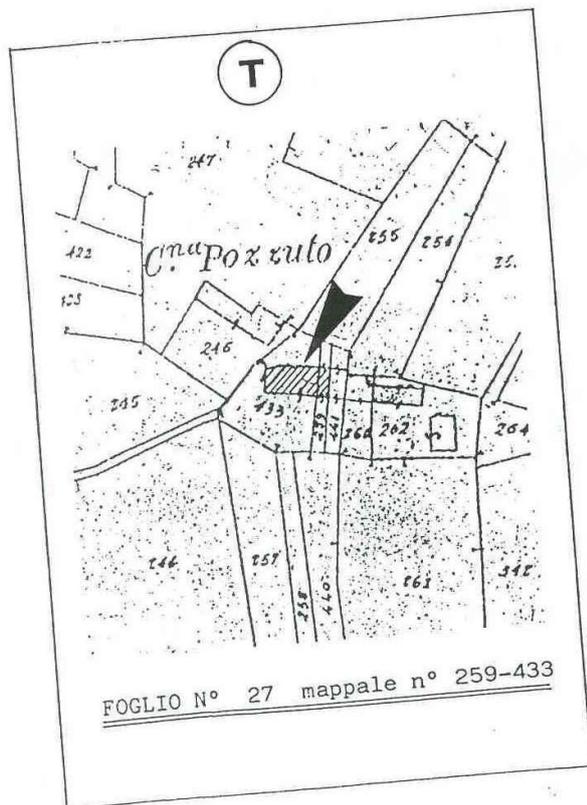
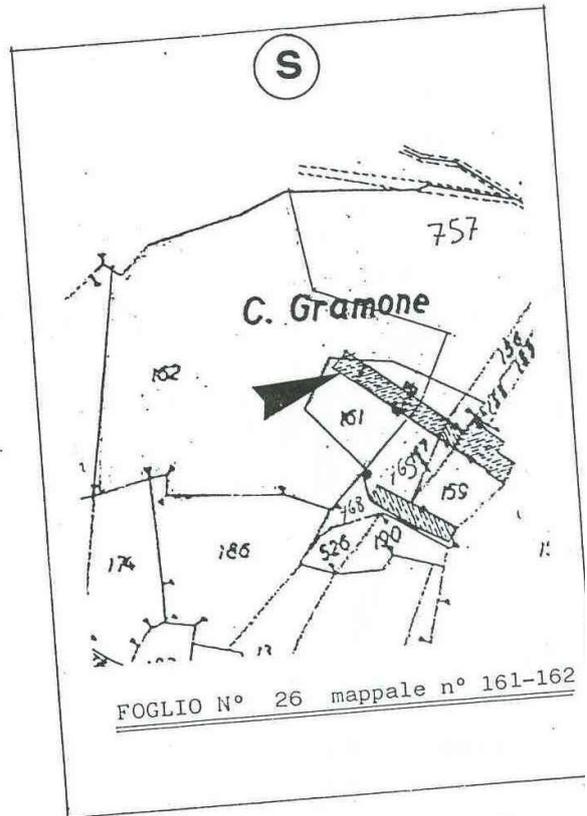
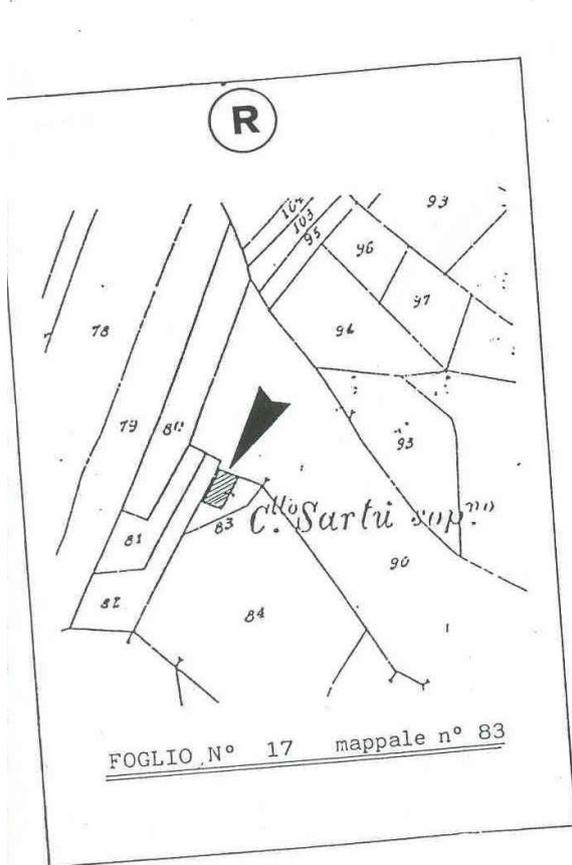


COMUNE DI MONTEU ROERO



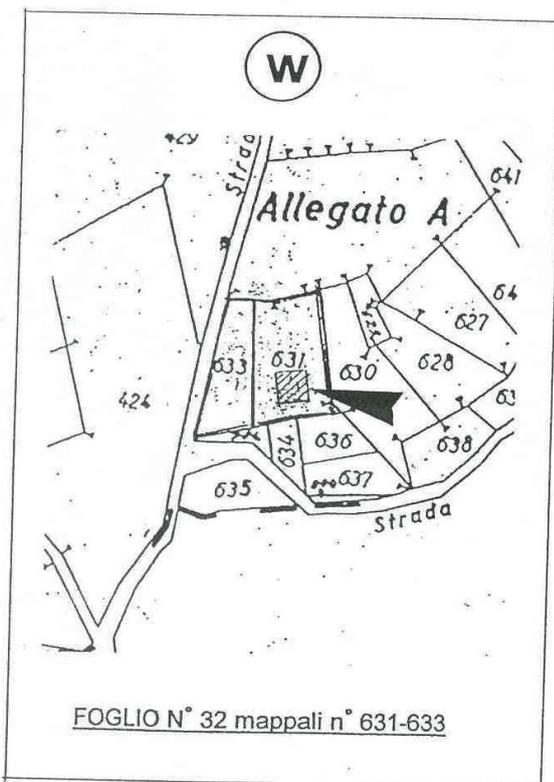
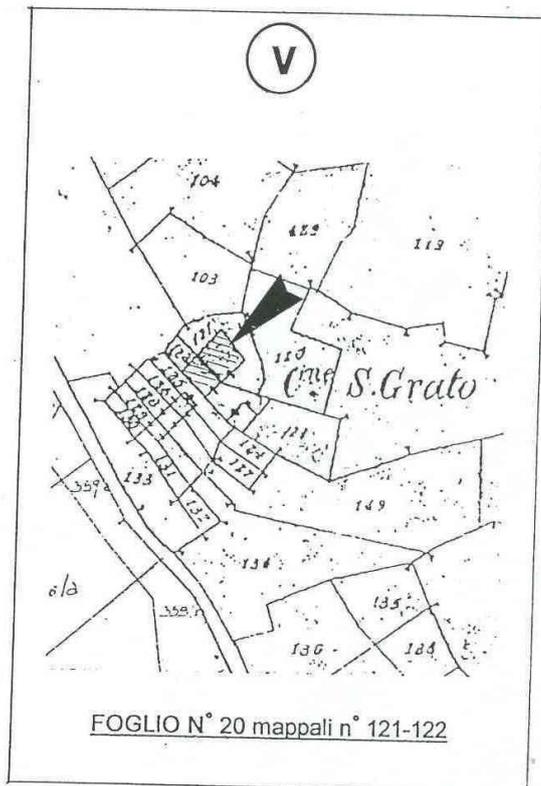
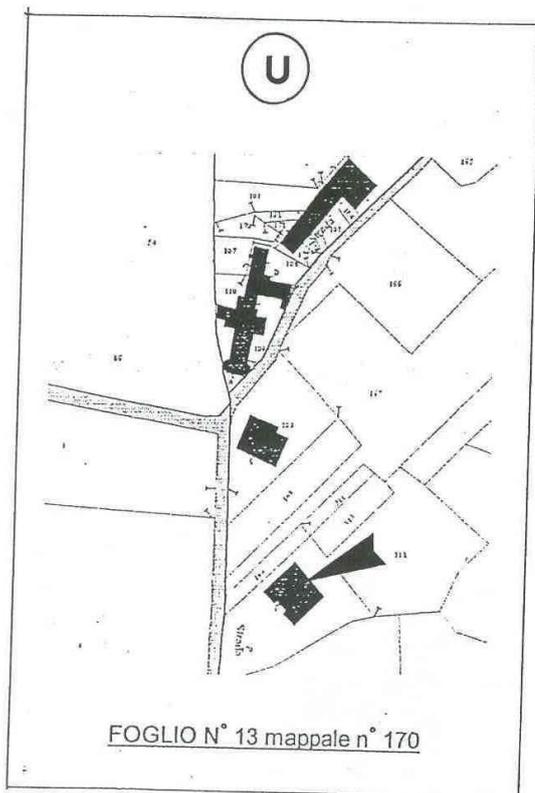


COMUNE DI MONTEU ROERO





COMUNE DI MONTEU ROERO





COMUNE DI MONTEU ROERO

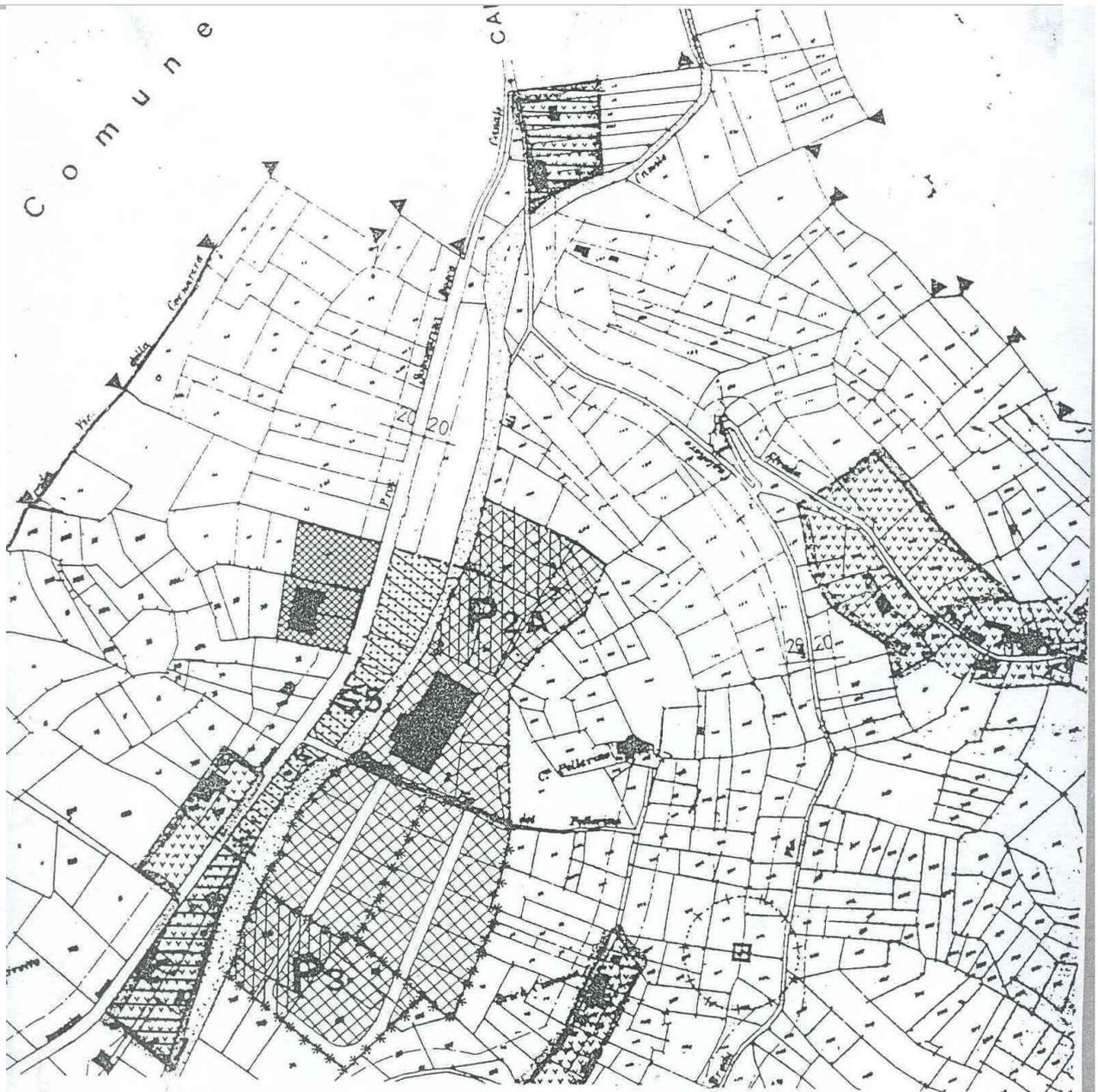


AV. 3/GEO - estratta dalla TAV. n. 14 - assetto generale
scala 1:5.000, P.R.G.C. Monteu Roero, Prima
Variante, progetto definitivo.

ALLEGATO A



COMUNE DI MONTEU ROERO



PIAV. 5/GEO - estratta dalla TAV. n. 14 - assetto generale
scala 1:5.000, P.R.G.C. Monteu Roero, Prima
Variante, progetto definitivo.

ALLEGATO B