

REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI

SOMMARIVA PERNO

P.R.G.C.

- PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE

PROGETTO PRELIMINARE

VARIANTE N° 1
EX ART. 17 COMMA 7

OGGETTO:
NORME DI ATTUAZIONE

DATA APRILE 2011

IL SINDACO

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

IL PROGETTISTA

IL SEGRETARIO

Le norme di attuazione vigenti sono state integralmente riconfermate, le modifiche apportate sulle schede delle pagine seguenti sono state visualizzate nel seguente modo:

- stralcio di norme vigenti: testo precedente cancellato con linea continua
- modifiche ex novo: scrittura in grassetto corsivo

3.1.8. – Zone soggette vincolo paesaggistico ambientale (D.M. 01/08/85)

Il vincolo è esteso a tutto il territorio Comunale.

Gli interventi non modificativi dello stato dei luoghi saranno autorizzati in subdelega comunale ai sensi della L.R. 20/1989 e s.m.i..

Per gli interventi modificativi dello stato dei luoghi, a sensi della medesima Legge 20/1989 e s.m.i. è richiesto “parere Regione Piemonte Settore Gestione Beni Ambientali dal punto di vista paesistico ambientale”.

5.2. - Aree di Centro Abitato.

Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenza
- Attività professionali
- Artigianato di servizio (comprende tutte le attività di tipo artigianale che per tipo di lavorazione assolvono prevalentemente alle esigenze degli insediati quali ad esempio parrucchieri, lavanderia, piccole riparazioni, sartorie, meccanici, ecc. Questo uso è assimilato alle destinazioni commerciali)
- Locali per il commercio al minuto
- Alberghi, ristoranti, pensionati, bar o simili
- Locali di spettacolo

Destinazioni d'uso vietate:

- Insediamenti destinati ad attività economiche che per numero di addetti, per tipo e quantità di materiali di rifiuto siano incompatibili con la destinazione residenziale
- Laboratori artigianali non di servizio
- Complessi industriali
- Depositi o magazzini di merce all'ingrosso
- Macelli di tipo industriale
- Stalle di ogni tipo.

Le aree libere pertinenti ogni fabbricato dovranno essere decorosamente sistemate e mantenute con sistemazione delle aree cortilive e delle aree a verde e comunque non dovranno servire all'accumulo di materiali o rottami a cielo aperto.

5.2.1. - Operatività del Centro Abitato.

E' individuato sulle tavole di P.R.G.C. in scala 1/5000 e 1/2000 e comprende le aree destinate a servizi per il rispetto degli standards urbanistici, fasce di rispetto, aree residenziali consolidate ed aree di completamento.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente sia nelle aree residenziali consolidate che in quelle di completamento.

a- Interventi ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono avvenire nei seguenti casi e con le seguenti modalità:

1) nel caso di accertata fatiscenza e riconosciuta impossibilità di recupero da parte del U.T.C. di fabbricati non aventi a giudizio della Commissione Edilizia, Valore Ambientale, l'intervento può avvenire nel rispetto della volumetria e dell'impronta planovolumetrica esistente.

2) Nel caso di fabbricati di accertata fatiscenza e a giudizio della Commissione Edilizia degradanti per l'ambito in cui ricadono, l'intervento può avvenire anche con limitati spostamenti planimetrici della volumetria esistente nel rispetto delle altezze, del numero dei piani degli edifici circostanti e delle loro caratteristiche architettoniche. Si può procedere con piano di recupero o con permesso convenzionato.

b- Tutti i fabbricati o porzioni di fabbricato aventi destinazione di portico e/o fienile se già coperti e chiusi su tre lati, compresi negli edifici principali con l'esclusione di quelli costituenti da edifici secondari isolati possono essere trasformati in civile abitazione nella loro totalità nel rispetto dell'impronta esistente. Per rustici, portici e fienili si intendono i vecchi fabbricati rurali tradizionali costruiti in muratura con tetto in coppi o tegole laterizie; sono da escludersi tutti quei manufatti costruiti con strutture in legno, in acciaio e/o con tamponamenti di tipo precario.

c- Per le tettoie e superfetazioni l'unico intervento ammesso è la demolizione, anche se condonati.

d- Negli interventi di ristrutturazione edilizia è consentito, in una unica soluzione, un incremento del 40% della volumetria esistente con un minimo comunque ammesso di mq. 25 e un massimo di mq. 50 per ogni unità abitativa per il miglioramento delle

Dovranno avere destinazioni d'uso complementari a quelle delle abitazioni (autorimessa o simili). Potranno essere costruiti a confine quando l'altezza dei medesimi non superi l'altezza complessiva del dislivello o delle recinzioni.

Dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale ed integrarsi architettonicamente.

- Non verrà ammesso l'uso di box prefabbricati di qualunque tipo e materiale.

In caso di edifici plurifamiliari è ammessa l'edificazione di n.2 posti auto per ogni unità abitativa, da conteggiarsi comprendendo i posti macchina esistenti.

Sull'edificio esistente in Centro Abitato contrassegnato con la lettera W è ammissibile un ampliamento volumetrico a destinazione residenziale di mc.400. L'intervento prevede la realizzazione di una seconda unità immobiliare a destinazione residenziale attigua a quella esistente.

L'ampliamento dovrà rispettare l'altezza ed il numero dei piani del fabbricato esistente.

“f- L'edificazione nell'area R 30 dovrà rispettare tutte le prescrizioni e le condizioni imposte con l'autorizzazione paesaggistica già rilasciata dalla Regione in data 05/11/2008 con D.D. n.429”.

g) La porzione di fabbricato individuato in Frazione Valle Rossi con il simbolo * può essere oggetto di un intervento di demolizione e ricostruzione(con un limitato spostamento planimetrico sulla particella n.157) della volumetria esistente nel rispetto delle altezze, del numero dei piani degli edifici circostanti e delle loro caratteristiche architettoniche.

CAPO 6

AREE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE-INDUSTRIALE

6.4. - Interventi su impianti artigianali-industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione.

Tali impianti e le rispettive aree di pertinenza sono identificati in cartografia con apposita simbologia.

Sono consentiti interventi edilizi diretti per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione dell'esistente.

Ove non fosse già preesistente è ammessa l'utilizzazione di parte dell'impianto per ricavare una unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza di superficie abitabile netta di mq. 120 massimi.

Per alcuni di questi impianti è ammesso un ampliamento della superficie coperta o la sopraelevazione di:

- ◇ per gli impianti così contrassegnati è ammesso un incremento di mq. 200, sempre nel rispetto del rapporto di copertura del 50%
- ◇ ◇ per gli impianti così contrassegnati è ammesso un incremento di mq. 1.500, sempre nel rispetto del rapporto di copertura del 50%
- ◇ ◇ ◇ **per gli impianti così contrassegnati è ammesso un incremento di mq. 1.700, sempre nel rispetto del rapporto di copertura del 50%**

Agli impianti isolati privi dei contrassegni di cui sopra non sono concessi ampliamenti, tranne quelli consentiti dall'art. 5.2.5. limitatamente ad interventi in Centro Abitato.

Dovranno inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

Caratteristiche edificatorie:

- Rapporto di copertura fondiario 50% max globale
- Altezza massima (salvo infr. tecnol.) 10,00 ml.
- Distanza dai confini 5,00 ml.
- Distanza dai confini stradali 10,00 ml. (salvo maggiori distanze per fasce di rispetto)

- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 ml.
- Area a parcheggio privato 10,00 mq/ 100 mq. sup.calp.
- Area a verde privato 15% del lotto
- Piantum. alberi alto fusto 1 albero / 150 mq. sup. lotto

Il rilascio di permessi di costruire convenzionati per ristrutturazioni nell'area della Piemontesca, ora Soc. ERREERRE, considerato il particolare tipo di lavorazione, è subordinato alla realizzazione di idoneo impianto di depurazione e forestazione di almeno il 35% dell'area indicata in cartografia, da normare con apposita convenzione.

Deve essere assicurata la dotazione di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. all'interno dell'area stessa nella misura minima del 10% della superficie fondiaria.

La convenzione o atto unilaterale d'obbligo assicureranno l'esistenza dei presupposti per il rilascio del permesso e garantiranno l'esecuzione delle opere con i relativi servizi.

7.3. - Area boschiva protetta.

Sulla Tavola di Piano in scala 1/5000 è stata individuata, perimetrandola, l'area boschiva che si estende nella zona a confine con i Comuni di Pocapaglia e Baldissero d'Alba.

All'interno di tale ambito sono ammesse ed incentivate attività agricole di forestazione, tutela e sviluppo della flora locale, attività sportive per il tempo libero.

Viabilità: saranno ripristinati, ed in parte realizzati ex-novo percorsi pedonabili e ciclabili di larghezza massima di ml. 2,50.

Tali sentieri saranno attrezzati con spazi per la sosta ed il pic-nic da corredare con segnaletica ed arredate con modalità essenziali e discrete (tavoli in pietra, sedili in pietra o legno).

Saranno potenziate o realizzate, sulla base di uno studio preventivo esteso all'intero ambito protetto, alcune strade di servizio della larghezza massima di ml. 5,00.

Sia i sentieri che le aree di servizio dovranno essere inghiaiate o in terra battuta.

Attrezzature a corredo degli spazi di sosta.

E' prevista la costruzione di locali di servizio agro-forestale e a servizio e corredo della viabilità e degli spazi di sosta e manovra architettonicamente assimilabili ai "ciabot" tipici delle zone agricole del Roero.

Per le aree a destinazione diversa da quella boschiva, rientranti nell'ambito della perimetrazione soggetta a vincolo, è ammessa la costruzione di piccoli edifici ad uso ricovero attrezzature agricole, da concedersi in un'unica soluzione.

Le infrastrutture previste al comma 1 e comma 2 dovranno essere realizzate sulla base delle seguenti caratteristiche:

- superficie massima lorda mq. 30
- altezza massima ml. 3,00 per edifici a corredo e servizio della viabilità e degli spazi di sosta
- ml. 2,50 per locali di servizio agro-forestale
- murature esterne in mattoni vecchi
- serramenti esterni in legno con grate in ferro

- copertura in coppi vecchi su struttura portante in legno

Nell'ambito dell'area perimetrata sono ammesse unicamente recinzioni eseguite con pali in legno e rete metallica a maglie larghe di colore verde.

Nell'ambito boschivo protetto è perimetrata con apposita simbologia: "Area per attrezzature sportive private".

Tale area non è computata ai fini del raggiungimento della dotazione di aree a standards urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

E' destinata ad attrezzature sportive quali il tiro al piattello, a verde, parcheggio e servizi collegati.

Attuazione con intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura 10%
- Indice fondiario per attrezzature sportive 0,20 mc/mq
- Numero dei piani fuori terra 1
- Altezza massima 3,50 ml.
- Distanza dai confini stradali 10,00 ml.
- Area a parcheggio 10% dell'area

Le costruzioni dovranno integrarsi esteticamente con l'ambiente e rispettare le caratteristiche architettoniche delle zone agricole del Roero.

Nell'ambito boschivo protetto in Loc. Cascina della Vite è prevista la realizzazione di un campo da golf. La perimetrazione è evidenziata in cartografia.

Il campo da golf dovrà essere realizzato nell'assoluto rispetto dello stato naturale dei luoghi.

Norme particolari per il recupero del fabbricato denominato "Cascina della Vite":

è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso agricolo, a fabbricato accessorio dell'attività sportiva del gioco del golf.

L'intervento ammissibile è la ristrutturazione edilizia, di tipo B.

All'interno del fabbricato potranno essere ubicati locali di servizio, quali: ufficio, spazio bar e di ristoro, depositi e potrà essere realizzata una unità residenziale per il custode.

7.4. - Le Rocche.

Sulla tavola di piano in scala 1/5000 è stata individuata e perimetrata all'interno dell'area boschiva protetta l'area interessata dalla "Rocche".

In tale area è fatto divieto di ogni attività che modifichi lo stato dei luoghi eccezion fatta per opere di risanamento ecologico previo conseguimento di autorizzazione Regionale ex Legge 431/85 (Galasso) e autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale a sensi ultimo comma art. 56 L.R. 56/77 e s.m.i..

7.5. - Zona di salvaguardia dei Boschi e delle Rocche del Roero.

Questa zona è stata istituita con L.R. n° 27 del 14/10/2003.

Gli interventi in essa fattibili sono normati dall'art. 5 della medesima Legge Regionale 27/03.

Il P.R.G. recepisce interamente i vincoli di cui all'art. 5 della L.R. 27/2003 **così come modificata dalla L.R.29 Giugno2009,n.19.**

7.6. – Sito di importanza comunitaria biotopo ” sic IT1160012”

Ai sensi della Direttiva CEE n.92/43 e del D.M.3-4-2000 si provvede ad evidenziare in cartografia il sito di importanza comunitaria “ Boschi e Rocche del Roero”in quanto la sua perimetrazione differisce in parte dalla Zona di salvaguardia dei Boschi e Delle Rocche del Roero normata al precedente art.7.5- Il PRGC recepisce interamente le norme di cui alla L.R. 3 Aprile 1995 n.47 così come modificata dalla L.R. 29 Giugno 2009, n.19.