

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI TORINO  
**COMUNE DI COAZZE**



**VARIANTE N° 3**  
**AL**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**art. 17 commi 4° e 6° L.R. 56/77 s.m.i.**  
**APPROVATA con D.G.R. 1 agosto 2008, n. 47-9373**

**E SUCCESSIVE MODIFICHE**

Modifiche ai sensi del comma 8 art. 17 L.R. 56/77 s.m.i. approvate con Delibera zione del C.C. n. 23 del 13/07/2010  
Variante Parziale n. 4 approvata con Deliberazione del C.C. n. 24 del 13/07/2010  
Variante Parziale n. 5 approvata con Deliberazione del C.C. n. 25 del 13/07/2010  
Variante Parziale n. 6 approvata con Deliberazione del C.C. n. 16 del 06/07/2011  
Modifiche ai sensi del comma 12 art. 17 L.R. 56/77 s.m.i. (L.R. n° 3/2013) approvate con D. C.C. n. 22 del 23/05/2013

**NORME DI ATTUAZIONE**  
**STESURA COORDINATA**

Deliberazione del C.C.n. 22 del 23/05/2013

Il Segretario Comunale

Il Sindaco

Il Responsabile del Servizio Tecnico

PROGETTO:

dott. arch. Anna UGHETTO  
Torino - via Accademia Albertina n. 34  
tel. e fax 011 - 8122436  
anna.ughetto@libero.it

Maggio 2013

**PREMESSA:** Il presente fascicolo contiene le schede delle Norme di Attuazione della Variante n° 3 al P.R.G.C., vigente ed approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n° 47-9373 del 1.08.2008, modificate a seguito dell'approvazione dei seguenti provvedimenti:

- modifiche ai sensi del comma 8 art. 17 L.R. 56/77 s.m.i. approvate con Deliberazione del C.C. n. 23 del 13/07/2010
- Variante Parziale n. 4 approvata con Deliberazione del C.C. n. 24 del 13/07/2010
- Variante Parziale n. 5 approvata con Deliberazione del C.C. n. 25 del 13/07/2010
- Variante Parziale n. 6 approvata con Deliberazione del C.C. n. 16 del 06/07/2011
- modifiche ai sensi del comma 12 art. 17 L.R. 56/77 s.m.i. (L.R. n° 3/2013) approvate con Deliberazione del C.C. n. 22 del 23/05/2013.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 0
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	DOCUMENTI ED ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE N° 2 AL P.R.G.C.

SCHEDA N° 0 DOCUMENTI ED ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE AL P.R.G.C.

La Variante Strutturale n° 3 al Piano Regolatore Generale Comunale è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Norme di attuazione
- Tavole di piano:
  - Tav. 1: Planimetria sintetica del P.R.G.C. - scala 1:25.000
  - Tav. 2a - 2b - 2c: Sviluppi del P.R.G.C. relativi all'intero territorio comunale - scala 1:5.000
  - Tav. 3a: Sviluppi del P.R.G.C. relativi al capoluogo - scala 1:2.000
  - Tavv. 3b - 3c - 3d: Sviluppi del P.R.G.C.: borgate scala 1:2.000
  - Tav. 4a: Sviluppi del P.R.G.C. relativi ai Centri Storici: capoluogo - scala 1: 500
  - Tav. 4b, 4c: Sviluppi del P.R.G.C. relativi ai Centri Storici: borgate - scala 1:500
- Allegati tecnici (allegati al P.R.G.C. approvato con D.G.R. n° 151-16626 del 10.02.1997)
  - Allegato 4 - Uso del suolo in atto - scala 1 : 25.000
  - Allegato 5a, 5b, 5c, 5d - Indagini e ricerche di base: stato di fatto e destinazione d'uso degli edifici - scala 1:2.000
  - Allegato 6a1, 6a2, 6b, 6c, 6d - Indagini e ricerche di base: condizione d'uso degli edifici - scala 1:2.000
  - Allegato 7 - Rete acquedotto esistente - scala 1 : 10.000
  - Allegato 8 - Rete fognaria esistente - infrastrutture secondarie - scala 1 : 5.000
  - Allegato 9 - Rete illuminazione pubblica esistente scala 1 : 10.000

Fa inoltre parte integrante della Variante n. 3 al PRGC lo "Studio geologico per l'adeguamento degli elaborati geologico-tecnici secondo i criteri della circ. P.G.R. n. 7/lap/96 e per le verifiche di compatibilità con il piano stralcio per l'assetto idrogeologico"

ELENCO DEGLI ELABORATI

TAVOLA in scala 1:25.000

- N° 1 Carta geologica (ingrandimento della Carta Geologica d'Italia 1:50.000; F° 154 SUSA)

TAVOLE in scala 1:10.000

- N° 1b Carta geologica
- N° 1c Sezione geologica
- N° 2 Carta geomorfologica
- N° 3 Carta delle acclività
- N° 4 Carta geoidrologica

REGIONE PIEMONTE  COMUNE DI COAZZE	VARIANTE N° 3 AL PIANO REGOLATORE GE- NERALE COMUNALE	SCHEDA N° 0  DOCUMENTI ED ELABORATI CO- STITUENTI LA VARIANTE N° 2 AL P.R.G.C.
--	---	--

- N° 5 Carta idraulica: opere di difesa, verifiche, interventi, situazioni di pericolosità
- N° 6 Carta della pericolosità sismica, della caratterizzazione litotecnica e delle indagini geognostiche
- N° 7 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica

TAVOLE in scala 1:5.000

- N° 7a-7b-7c Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell' idoneità all'utilizzazione urbanistica (con rappresentazione delle aree di nuovo insediamento)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA SULLE AREE DI NUOVO INSEDIAMENTO

ALLEGATI IN FASCICOLO

- N° 1 SCHEDE DI CENSIMENTO VALANGHE
- N° 2 SCHEDE DI RILEVAMENTO CONOIDI
- N° 3 SCHEDE DI RILEVAMENTO OPERE DI DIFESA IDRAULICA (Sistema SICOD)
- N° 4 DOCUMENTAZIONE GEOGNOSTICA E GEOTECNICA

ALLEGATI IN CD-ROM

- N° 5 NOTE ILLUSTRATIVE AL FOGLIO 154 SUSÀ
- N° 6 TAVOLE TEMATICHE
- N° 7 DATABASE SICOD
- N° 8 FOTO OPERE DATABASE SICOD
- N° 9 SCHEDE CENSIMENTO POZZI
- N° 10 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA GENERALE
- N° 11 SCHEDE CENSIMENTO FRANE
- N° 12 FOTO AREE NUOVI INSEDIAMENTI

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 1
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	NORME DI CARATTERE GENERALE

SCHEMA N° 1      NORME DI CARATTERE GENERALE

Le presenti norme di attuazione non sono esaustive.

Esse sono integrate da altre norme e prescrizioni contenute negli elaborati grafici del P.R.G.C.

Qualora esistano discordanze tra le tavole del P.R.G.C. si precisa che valgono le prescrizioni riportate sulla carta con la scala di maggior dettaglio.

Qualora esistano discordanze tra le indicazioni cartografiche e le prescrizioni normative contenute nelle presenti Norme di Attuazione, valgono queste ultime.

L'omesso inserimento nelle tavole grafiche di edifici e/o strutture od opere di qualsiasi tipo, non comporta il mancato riconoscimento della loro esistenza, così come l'eventuale loro inserimento conforme o difforme dalla realtà non comporta la loro legittimazione, dovendosi invece avere riguardo alla situazione reale, così come si dimostri essere stata alla data di aggiornamento riportata nelle tavole grafiche stesse.

Le superfici dichiarate nelle schede delle presenti Norme di Attuazione o nelle tabelle della Relazione Illustrativa sono superfici grafiche, che hanno il fine di dimostrare l'ottemperanza del PRGC ai requisiti di legge rispetto al suo dimensionamento complessivo; a livello di singolo intervento esse sono passibili di precisazione, e quindi saranno assunte per le verifiche progettuali le superfici catastali o quelle dimostrate da apposito rilievo planimetrico strumentale.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 2
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

## SCHEMA N° 2 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Le presenti definizioni sono conformi all'art. 13, terzo comma della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni; per maggiori dettagli su definizioni, opere ammesse e note procedurali si richiamano anche i contenuti della Circ. Reg. 5/SG/URB. del 27.4.84.

### 2.1 Manutenzione ordinaria:

Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture ed all'organismo edilizio.

### 2.2 Manutenzione straordinaria:

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. E' compreso nelle opere di manutenzione straordinaria il rifacimento del tetto con adeguamento sismico con cordolo di spessore massimo cm 50; tale incremento dell'imposta di gronda e/o di colmo non sono da considerare sopraelevazione e quindi assoggettabili a regime delle distanze dai confini e dai fabbricati.

### 2.3 Restauro e risanamento conservativo:

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 consentano destinazioni d'uso 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 dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

### 2.3bis Ampliamento:

Intervento di nuova edificazione, su edifici (legittimi o legittimati) esistenti al momento dell'adozione della presente Variante n. 3 al P.R.G., al fine di incrementare la superficie utile lorda (Sul) e il volume (V) (così come definiti dal Regolamento edilizio comunale) preesistenti, nei limiti definiti con l'applicazione dei parametri delle Tabelle contenute nelle presenti norme di attuazione. Qualora l'edificio soggetto ad ampliamento sia più alto delle altezze massime consentite, l'intervento di ampliamento potrà derogare al limite di altezza massima previsto per l'area, sino al raggiungimento dell'altezza preesistente.

#### 2.3bis.1 Ampliamento in misura percentuale dell'esistente per miglioramenti igienico-distributivi:

Intervento di nuova edificazione rivolto all'adeguamento dei fabbricati (legittimi o legittimati) esistenti al momento dell'adozione della presente Variante n. 3 al P.R.G., da realizzarsi anche in deroga di alcuni dei limiti definiti con l'applicazione dei parametri delle Tabelle contenute nelle presenti norme di attuazione. Questo intervento può essere assentito una volta sola nell'arco di validità della Variante, anche qualora non saturi la misura massima consentita. Qualora l'edificio soggetto ad ampliamento sia più alto delle

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 2
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

altezze massime consentite, l'intervento di ampliamento potrà derogare al limite di altezza massima previsto per l'area, sino al raggiungimento dell'altezza preesistente.

#### 2.4 Ristrutturazione edilizia:

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od 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.

La ristrutturazione negli ambiti di più antico impianto non dovrà in ogni caso alterare le caratteristiche originarie dei fabbricati esistenti, in particolare per ciò che riguarda facciate e contenuti tipologici-documentari interni.

##### 2.4.1. Ristrutturazione edilizia di tipo A:

interventi di consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate, compreso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture, tranne limitati incrementi non superiori a 50 cm esclusivamente per adeguamenti statici a norma delle leggi vigenti in materia antisismica. E' consentita la realizzazione di soppalchi lignei o metallici di superficie non superiore a 1/2 del vano in cui il soppalco viene realizzato, e purché l'altezza libera tra pavimento e intradosso del soppalco e tra estradosso del soppalco e soffitto non sia inferiore a m. 2,00. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modifiche delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti, compresa la chiusura di logge balconi, porticati, terrazzi e scale, purché con materiali (vetro, metallo, legno) che consentano la leggibilità della tipologia originaria e purché gli spazi così ricavati non siano vani abitabili. Sono ammesse modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari. E' consentita l'installazione degli impianti tecnologici e dei relativi volumi tecnici, da realizzare anche all'esterno dei volumi esistenti, se non è possibile ricavarli all'interno, nel qual caso essi non devono configurare aumento di superficie utile, e se ne deve curare l'ubicazione e la scelta di materiali in modo che tali inserimenti non siano peggiorativi dell'estetica dell'edificio.

##### 2.4.2. Ristrutturazione edilizia di tipo B:

Oltre alle opere di cui alla ristrutturazione di tipo A sono consentiti:

- modificazioni delle quote degli orizzontamenti, delle scale, dell'imposta e del colmo dei tetti secondo quanto consentito nelle singole schede di area, o per il raggiungimento delle altezze minime per piano prescritte per legge;
- realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili;
- realizzazione dei collegamenti verticali all'esterno dei fabbricati, qualora vi sia l'esigenza di conservare elementi strutturali o compositivi originari, purché i volumi relativi non

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 2
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

aggettino più di m. 2,90 dal filo del fabbricato, e ne costituiscano una integrazione dal punto di vista compositivo e dei materiali usati;

- ampliamenti non superiori a mq. 5 di superficie utile anche all'esterno dei fabbricati per realizzare miglioramenti igienici per le unità immobiliari che ne siano carenti, e chiusure parziali o totali di scale aperte, purché gli interventi siano effettuati con caratteristiche e materiali intonati all'esistente dal punto di vista estetico-architettonico. La distanza minima inderogabile da osservare per questa tipologia di interventi nei confronti di altre costruzioni, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, è di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la distanza minima da confine deve essere invece di almeno 5 m. E' possibile, inoltre, anche la costruzione sul confine di proprietà, tenendo conto che in tale caso gli interventi dovranno comunque attenersi ad eventuali prescrizioni e/o valutazioni, anche negative, espresse ai singoli casi specifici da parte di Commissione Edilizia e/o U.T.C. Si precisa, quindi, che eventuali costruzioni a distanze intermedie (tra 0 e 5 m), sono ammesse unicamente previo accordo tra confinanti da formalizzarsi con atto notarile registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Tale formalità si rende necessaria nel pubblico interesse al fine di tutelare i terzi per future edificazioni che dovrebbero rispettare il principio dell'inderogabilità della distanza tra le costruzioni stabilita dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 in m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- la realizzazione o l'eliminazione di aperture;
- modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

Nell'esecuzione degli interventi sugli immobili presenti negli ambiti di antica formazione, si dovrà avere cura particolare ad evitare la creazione di volumi aventi una configurazione analoga alle superfetazioni e ad ammettere la chiusura di elementi aperti e gli ampliamenti consentiti solo con tecniche e materiali che non alterino l'impianto edilizio complessivo.

#### 2.5 Ristrutturazione urbanistica:

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle normative antisismica, di contenimento dei consumi energetici e di produzione di energia mediante il ricorso a fonti rinnovabili.

#### 2.6 Completamento:

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

#### 2.7 Nuovo impianto:

Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.



REGIONE PIEMONTE  COMUNE DI COAZZE	VARIANTE N° 3 AL PIANO REGOLATORE GE- NERALE COMUNALE	SCHEDA N° 2  DEFINIZIONE DEGLI INTERVEN- TI
--	---	--

### 2.8 Ristrutturazione con ricostruzione:

E' l'intervento volto a realizzare sull'area di risulta dalla demolizione totale o parziale di edificio preesistente, un nuovo edificio od una parte di edificio. L'edificio definitivo risultante dopo la ricostruzione totale o parziale, dovrà avere la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente nonché le stesse caratteristiche estetiche ed architettoniche, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

### 2.9 Demolizione

E' l'operazione con la quale si abbatte un edificio o una sua parte per ottenere un'area di risulta che potrà restare libera ovvero essere ricostruita in conformità delle norme dettate dal P.R.G.C.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 3
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

## SCHEMA N° 3 DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

### 3.1 Continua aperta (C):

Si definisce tipologia continua aperta il complesso di fabbricati a forma lineare, cioè frontespizio laterale contro frontespizio laterale realizzati sui confini di proprietà con le due facciate principali prospicienti su spazi pubblici o privati, ed eventi spessore di manica non superiore a m. 12, compresi gli sporti ed i risvolti e con distacco minimo tra le facciate principali dei fabbricati, e tra esse ed i confini, in ogni punto non inferiore alle distanze fissate dal P.R.G.C. per ciascuna area del territorio comunale.

### 3.2 A schiera (S):

Si definisce tipologia edilizia a schiera il complesso di fabbricati a forma variamente articolata senza soluzioni di continuità per uno sviluppo in pianta non inferiore a ml. 30, altezza non inferiore a 2 piani fuori terra, spessore di manica non superiore a m. 12, distacco minimo tra le facciate dei fabbricati, e tra esse e i confini, in ogni punto non inferiore alle distanze fissate dal P.R.G.C. per ciascuna area del territorio comunale, contenenti non meno di due scale a servizio degli alloggi con esclusione di disimpegni, ballatoi o passaggi interni alla manica.

### 3.3 Isolata (I):

Si definisce tipologia edilizia isolata quella costituita da fabbricati isolati con distacco minimo fra loro in ogni parte non inferiore alle distanze previste dallo strumento urbanistico per ciascuna parte del territorio comunale ed aventi la lunghezza di ciascun fronte non superiore a ml. 30 e non contenenti non più di due scale a servizio degli alloggi con esclusione di disimpegni, ballatoi o passaggi comuni interni al corpo di fabbrica.

### 3.4. Basso fabbricato

Per basso fabbricato si intende una costruzione aperta o chiusa da muri perimetrali che si elevi per un'altezza non superiore a m. 2.50 dal piano di campagna alla linea di gronda e non superiore a m. 3.50 al colmo, con tetto a falde e manto di copertura realizzato con i materiali prescritti dalle singole schede di zona o, in assenza di prescrizioni specifiche, con materiali congruenti con le coperture prevalenti nell'intorno; la destinazione d'uso è accessoria (box auto, legnaie, depositi ecc.). Per i bassi fabbricati eventualmente realizzati nelle aree Centri Storici e Antichi Nuclei le tipologie ed i materiali dovranno essere omogenei ed analoghi a quelli dell'edificio di cui costituiscono pertinenza.

La distanza minima inderogabile da osservare per i bassi fabbricati nei confronti di altre costruzioni, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, è di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la distanza minima da confine deve essere invece di almeno 5 m.

Essi sono conteggiati nella superficie coperta e non nella volumetria fabbricabile.

Nel caso di costruzioni parzialmente interrato, in cui almeno un lato sia alla quota del piano di campagna, è consentito realizzarne la copertura piana. In tal caso essi non potranno avere altezza maggiore di 3 m in nessun punto dei fronti della costruzione.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 3
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

Nel caso di costruzioni interrato completamente è prescritta la copertura piana; essa dovrà essere ricoperta con terrapieno inerbato, a meno che tale copertura sia in contiguità di area già pavimentata con materiale impermeabile. In questo caso non sono conteggiati nella superficie coperta e non danno luogo a distanze da confini ed edifici.

I bassi fabbricati osserveranno le fasce di rispetto come gli altri edifici.

Se a destinazione box auto con ingresso diretto dalla strada, dovranno comunque avere un distacco minimo di m. 5 dal ciglio stradale anche nel caso in cui per gli altri edifici fosse consentito un distacco inferiore.

Sono fatte salve prescrizioni diverse da quanto sopra eventualmente contenute nella scheda delle singole aree e negli Strumenti Urbanistici Esecutivi.

### 3.5. Muri di sostegno

Ove, per la pendenza del terreno di scarpate esistenti, sia necessario realizzare muri di sostegno essi dovranno essere realizzati in pietra o in cemento armato rivestito con pietre di pezzatura e spessore analoghi a quelli per i muri in pietra, o in cemento armato intonacato o in cemento armato rivestito con mattoni.

Sono altresì consentiti muri cellulari con elementi autobloccanti con altezza massima del muro o del gradone di m. 2,00. Non sono consentiti sbancamenti aventi una larghezza in proiezione orizzontale superiore a m. 4,00, salvo per opere pubbliche o di interesse pubblico.

E' consentita la realizzazione, sul culmine dei muri di sostegno, di parapetti e recinzioni, nel rispetto delle prescrizioni tipologiche ed estetiche contenute nel Regolamento Edilizio Comunale, anche in deroga alle distanze stabilite nella scheda n° 31 "Recinzioni rispetto alle strade ed ai corsi d'acqua".

### 3.6. Sottotetti

Negli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data del 12.08.1998 dovranno essere rispettati tutti i requisiti previsti dalla L.R. 06.08.1998, n. 21; inoltre deve essere garantita una superficie aeroilluminante non inferiore a 1/8 della superficie di pavimento, anche attraverso la realizzazione di abbaini.

Nel caso di realizzazione ex novo di sottotetti abitabili in modo permanente o di recupero a fini residenziali di sottotetti realizzati posteriormente al 12.08.1998, l'altezza minima tra pavimento e soffitto non può essere inferiore a m. 1.80 e quella media (ottenuta dividendo il volume interno del sottotetto per la superficie del pavimento) non può essere inferiore a m. 2.70, salvo le minori altezze consentite nei territori montani. Per gli spazi accessori (vedi comma 2 lettere b) e c) L.R. 06.08.1998, n. 21) l'altezza minima è riducibile a m 1,60 e quella media a m 2,40.

Gli eventuali abbaini dovranno avere dimensioni tali da garantire almeno la superficie aeroilluminante minima, caratteristiche e dimensioni analoghe allo schema delle preesistenze ove esse si verificano e coerenti con l'impostazione compositiva e architettonica dell'edificio per tutti gli altri casi.

Non è consentita la realizzazione di abbaini nel caso di sottotetti non abitabili e non praticabili.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEDA N° 3
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

Nel caso di sottotetti non abitabili e non praticabili l'altezza massima all'estradosso del colmo non dovrà superare i 3,50 m, la pendenza massima della falda dovrà in ogni caso essere non superiore a 30 gradi, salvo che per l'introduzione di particolari innovazioni tecnologiche quali pannelli ad energia solare, e l'aggetto massimo della stessa non dovrà superare 1,50 m; nel caso di aggetto maggiore ne dovrà essere verificata la superficie rispetto all'indice di copertura.

Sulle definizioni generali dei termini tecnici come sopra riportate prevalgono le norme specifiche eventualmente contenute sia nelle schede relative ad ogni singola area sia in altre parti delle presenti Norme di Attuazione.

### 3.7 Definizione di unicità di fabbricato

Si intende un unico fabbricato quando presenta tutte le seguenti caratteristiche: a) eventuale piano interrato o seminterrato unico; b) nel caso di edifici con più di un piano fuori terra, per almeno un piano i corpi di fabbrica devono essere collegati; c) le pareti antistanti a distanza inferiore a m. 10, non possono essere finestrate e devono distare almeno m. 3 come da C.C.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 4
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	DEFINIZIONI DEI TERMINI TECNICI

#### SCHEDA N. 4      DEFINIZIONI DI TERMINI TECNICI

Le definizioni dei parametri urbanistici sono quelle contenute nel Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione C.C. n. 32 del 27.09.2005, pubblicata sul B.U.R.P. n. 40 del 06.11.2005

##### 4.1      Corpo principale dell'edificio:

Ai fini del recupero alle destinazioni consentite nelle schede di area si definisce come "corpo principale dell'edificio" quella porzione di edificio in cui coesistono parti civili (abitazioni) e parti rustiche (stalle, depositi, fienili, ecc. o con altre destinazioni) la cui vicinanza e collocazione spaziale formi un tutt'uno o consenta di considerarlo tale.

Non rientrano quindi, nel "corpo principale dell'edificio" le tettoie, i porticati o altri edifici contigui ma distinti dal corpo principale e quelli che, pur compresi nel corpo principale, non siano chiusi da almeno 3 lati o siano privi di orizzontamento. Sono da considerare facenti parte del "corpo principale dell'edificio" stalle, depositi, ecc. con sovrastante fienile (parte rustica) adiacente la parte civile dell'edificio stesso.

Ancorchè non costituenti "corpo principale dell'edificio" sono recuperabili alle destinazioni principali, secondo le norme previste nelle schede di area per le volumetrie comprese nei corpi principali, le strutture accessorie che rispettino le distanze dagli edifici prescritte nelle singole schede di area e che abbiano, o possano avere, aperture, escluse le luci, da almeno due lati, e la cui altezza non debba essere incrementata di più di un metro per consentirne il recupero.

##### 4.2.      Numero massimo di piani fuori terra

Il rispetto del numero massimo di piani fuori terra è richiesto per gli interventi di nuova costruzione e per le sopraelevazioni, mentre per il recupero di volumi esistenti, l'ampliamento e la ristrutturazione di edifici esistenti è comunque consentito indipendentemente dal numero dei piani dell'edificio, nel rispetto delle altre norme locali, regionali e nazionali.

##### 4.3.      Deroga della distanza dai confini

La distanza minima dai confini definita per ogni singola scheda d'intervento può essere derogata previo l'assenso dei confinanti da formalizzarsi con atto notarile registrato all'ufficio del registro e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Non è necessario atto notarile ma semplice atto di notorietà e firma degli elaborati di progetto per la realizzazione di isolamento a "cappotto" per uno spessore sino a 20 cm, di edifici esistenti a distanze inferiori alle distanze minime dai confini (5 m o altre definite per ogni singola scheda d'intervento), per incrementare le prestazioni energetiche degli edifici, ai sensi del D. Lgs. 115/2008; se l'edificio è alla distanza minima dai confini non è richiesto l'assenso dei confinanti per la realizzazione della cappottatura.

Non è necessario atto notarile ma semplice atto di notorietà e firma degli elaborati di progetto per interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti.

REGIONE PIEMONTE  COMUNE DI COAZZE	VARIANTE N° 3 AL PIANO REGOLATORE GE- NERALE COMUNALE	SCHEDA N° 4  DEFINIZIONI DEI TERMINI TECNI- CI
--	---	---

#### 4.4 Riporti di terreno

E' consentita la modifica della giacitura naturale del terreno purchè i riporti di terreno siano contenuti in un'altezza massima di cm 80 di incremento in ciascun punto sul perimetro della costruzione rispetto alla giacitura originaria.

Qualora tali riporti di terreno si configurino come rilevati che possono costituire una diminuzione della capacità di invaso delle aree di espansione dei corsi d'acqua o modificare la direzione di deflusso delle acque esondate, dovrà essere condotta una verifica idraulica secondo quanto prescritto per i rilevati nella scheda 35, punto 35.4 "Prescrizioni generali di carattere idraulico".

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 5
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	DESTINAZIONI D'USO

## SCHEMA N° 5      DESTINAZIONI D'USO

### 5.1. Residenziale

Edifici di civile abitazione, compresi gli spazi accessori inclusi nel corpo principale dell'edificio.

Sono compatibili con la residenza le destinazioni di cui ai successivi punti 5.2., 5.3., 5.4. e 5.5.

### 5.2. Attività ricettive

Alberghi, pensioni, locande, pensionati, residenze collettive turistiche.

### 5.3. Attività commerciali

Rappresenta la classe di attività che definisce l'uso di immobili per attività di commercio di merci.

La destinazione commerciale é suddivisa in due sottoclassi di attività così definite :

- commercio al dettaglio in sede fissa;
- commercio all'ingrosso.

#### **5.3.1 *Commercio al dettaglio in sede fissa***

La destinazione commerciale al dettaglio in sede fissa é l'attività svolta da chiunque, professionalmente, acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda su aree private direttamente al consumatore finale.

Tale destinazione deve essere, di norma, integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso.

L'insediamento di strutture commerciali per la vendita al dettaglio avviene nel rispetto delle previsioni cartografiche e normative del Piano regolatore generale (con particolare riferimento all'articolo 7 delle presenti norme di attuazione), della normativa nazionale e regionale in materia di attività commerciali al dettaglio (D.Lgs n. 114/98, L.R. n. 28/99), degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica commerciale regionali (Deliberazione del Consiglio Regionale 29.10.99 n. 563 - 13414, Deliberazione del Consiglio Regionale 24 marzo 2006, n. 59-10831).

Ai soli fini urbanistici, sono equiparate a destinazioni d'uso commerciali al dettaglio le attività artigianali di servizio (quali, ad esempio, lavanderie, attività di parrucchiere, fotografo, etc.), quelle di vendita di servizi (quali, ad esempio, gli sportelli bancari, le agenzie assicurative, turistiche, immobiliari, etc.).

#### **5.3.2 *Commercio all'ingrosso***

La destinazione commerciale all'ingrosso é l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali; essa é integrata, di norma, alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 5
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	DESTINAZIONI D'USO

#### 5.4. Attività terziarie

Uffici, studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, l'assistenza sanitaria e la pratica sportiva; attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.

#### 5.5. Attività artigianali di servizio

Attività produttive di ridotte dimensioni e impatto ambientale, finalizzate alla produzione di beni e servizi di scala locale, o alla riparazione di beni di consumo, eventualmente integrate da uno spazio di vendita al dettaglio.

#### 5.6. Attività agricole

Attrezzature riguardanti le attività di coltivazione e di allevamento, purché in funzione della produttività dell'azienda agricola; infrastrutture, strutture e attrezzature per la produzione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli; agriturismo.

#### 5.7. Attività produttive

Attività industriali, artigianato di produzione, artigianato di servizio, eventualmente integrati da spazi per esposizione e vendita al dettaglio; depositi al coperto o all'aperto di materiali e macchinari.

Ai fini urbanistici, le attività di stoccaggio di merci e di gestione di magazzini che siano svolte autonomamente e non con funzione di supporto ad una attività principale, sono equiparate a destinazioni d'uso produttive industriali od artigianali, anche nel caso di aziende che effettuino la propria attività principale in altri luoghi.

La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato (150 mq).



REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 6
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	CENTRI STORICI CAPOLUOGO (Csc)

SCHEMA N° 6      CENTRI STORICI CAPOLUOGO (Csc1 - Csc3)

SIGLA P.R.G.C.	BORGATA
Csc 1	-
Csc 2	Galleana
Csc 3	Ruadamonte

6.1. Destinazioni d'uso proprie

5.1, 5.2., 5.3.1 e 5.4.

6.2. Destinazioni d'uso ammesse

5.5. purché non producano immissioni (rumori, odori ecc.) incompatibili con le destinazioni proprie dell'area; 5.6. limitatamente alle strutture e alle attività agricole esistenti e funzionanti nelle aree fino a quando permanga il conduttore presente alla data di adozione da parte del Consiglio Comunale del Progetto Preliminare di Variante al P.R.G.C. e/o ascendenti o discendenti suoi, o anche terzi nel caso di alienazione dell'azienda agricola, purché imprenditori agricoli a titolo principale.

6.3. Norme per gli interventi:

Ai Centri Storici Capoluogo sono riconosciuti caratteri storici, artistici e ambientali ai sensi dell'art. 24 comma 1° L.R. 56/77 s.m.i.; essi sono altresì considerati zone di ricupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 L.N. 5/8/1978 n° 457 e dell'art. 43 L.R. 5/12/1977 n° 56 e succ. modif. e integr.

Con permesso di costruire sono consentiti i seguenti interventi:

1. interventi sino alla ristrutturazione edilizia di tipo A (scheda 2.4.1.) per le destinazioni d'uso proprie e ammesse, con l'eventuale recupero delle volumetrie comunque destinate e comprese nei corpi principali degli edifici (scheda 3.6.), tranne che per le parti già residenziali o ex residenziali degli "edifici di cui tutelare le caratteristiche tipologiche e costruttive" individuati nella tav. 4a, per le quali è consentito sino al restauro e risanamento conservativo
2. demolizione senza ricostruzione per gli edifici individuati nella tav. 4a della Variante al P.R.G.C. come "edifici di cui è consentita la demolizione, con o senza ricostruzione"
3. interventi di recupero a destinazioni accessorie a quelle principali (box auto, depositi ecc.), fissate con atto di vincolo appositamente stipulato, di strutture edilizie accessorie non comprese nel "corpo principale dell'edificio" (scheda 3.6.), mediante opere sino alla manutenzione straordinaria (scheda 2.2.) o di ricostruzione in sito con caratteristiche di un basso fabbricato (scheda 3.4.), purché conformi ai parametri dettati per i bassi fabbricati relativamente ad altezza, distanza da confini e da edifici; la ricostruzione può avvenire anche in altro sito, rispettando i parametri di altezza, distanza da confini e da edifici, se la nuova ubicazione è migliorativa dal punto di vista igienico-ambientale,

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 6
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	CENTRI STORICI CAPOLUOGO (Csc)

purché sia mantenuta la stessa superficie coperta ed essa non ecceda 1/3 di superficie complessiva coperta sul lotto.

4. interventi sino al restauro e risanamento conservativo negli edifici ospitanti destinazioni d'uso escluse.
5. interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B che interessino o portino alla creazione di non più di due unità immobiliari (scheda 2.4.2.)
6. ristrutturazione con ricostruzione secondo l'assetto planivolumetrico preesistente, di edifici individuati nella tav. 4a della Variante al P.R.G.C. come "edifici di cui è consentita la demolizione", o di altri edifici, con esclusione degli "edifici di cui tutelare le caratteristiche tipologiche e costruttive" individuati nella tav. 4a, qualora sia documentata la irrecuperabilità dei fabbricati per oggettivi motivi statici, e qualora l'intervento interessi non più di due unità immobiliari, in atto o in progetto;
7. ampliamenti, funzionali a miglioramenti igienico-distributivi, sempreché non sussistano volumi riutilizzabili, e con un massimo del 20% della volumetria esistente già utilizzata, osservando anche le seguenti norme:

- superficie massima coperta sul lotto: 1/3
- altezza massima delle costruzioni: m. 9,50 (\*)
- numero massimo dei piani fuori terra (oltre eventuali sottotetti): 2
- spessore massimo della manica: m. 12
- distanza minima dai confini: m. 5
- tipologia edilizia: continua aperta, a schiera

Con la tipologia continua aperta è prescritto attestare sui confini i frontespizi laterali delle costruzioni. In questo caso le distanze minime dai confini e tra i fabbricati si osservano solo per le fronti principali.

- distanza minima tra i fabbricati (\*)
  - per gli interventi fino alla lettera d) art. 13 3° comma L.R. 56/77: m. 10 per pareti finestrate di locali di abitazione; per pareti cieche o con aperture di locali di servizio anche inferiore a m. 10, purché non inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente;
  - per interventi oltre la lettera d) art. 13 3° comma, L.R. 56/77: m. 10

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché nel rispetto delle prescrizioni dettate dal vigente Codice Civile, nei casi di prioritaria predisposizione di strumento urbanistico esecutivo esteso almeno all'insieme oggetto dell'intervento ed alle aree o edifici immediatamente contigui.

- Fili di fabbricazione: come da prescrizioni di P.R.G.C.

Previa predisposizione di Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano di Recupero) sono consentiti i seguenti interventi, per destinazioni d'uso proprie o ammesse:

8. interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B che interessino o portino alla creazione di più di due unità immobiliari (scheda 2.4.2.);

\*(\*) Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture agricole di cui alla lettera g) 2° comma art. 25 L.R. 5/12/1977 n. 56 e succ. mod. e integr. Le strutture tecniche quali silos, ecc. possono superare i limiti di altezza ed essere ubicate rispetto ai confini ed agli altri fabbricati secondo le norme del vigente Codice Civile.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 6
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	CENTRI STORICI CAPOLUOGO (Csc)

9. ristrutturazione con ricostruzione secondo l'assetto planivolumetrico preesistente, di edifici individuati nella tav. 4a della Variante al P.R.G.C. come "edifici di cui è consentita la demolizione", o di altri edifici, con esclusione degli "edifici di cui tutelare le caratteristiche tipologiche e costruttive" individuati nella tav. 4a, qualora sia documentata la irrecoverabilità dei fabbricati per oggettivi motivi statici, qualora l'intervento interessi più di due unità immobiliari, in atto o in progetto.

Il P.d.R., qualora attivato, dovrà estendersi a contesti urbanisticamente significativi, comprendenti gli edifici principali, quelli accessori e le relative aree di pertinenza, evitandone l'applicazione a singole unità immobiliari di limitate dimensioni.

Gli elaborati del Piano di Recupero, oltre all'oggetto dell'intervento, dovranno illustrare le caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'intorno, al fine di dare conto del corretto ed armonico inserimento dell'intervento in progetto nel contesto circostante, sia per i suoi aspetti estetici che per quelli infrastrutturali (accessi veicolari e pedonali, spazi di sosta, collegamenti alle reti infrastrutturali).

Solo in presenza di tettoie non comprese nei corpi principali degli edifici ed altre strutture edilizie non destinate alla residenza, con caratteristiche non del tutto coerenti con il contesto circostante è possibile un intervento di bonifica igienico-edilizia; in questo caso è sempre e comunque ammessa la ristrutturazione edilizia e la ricostruzione in sito purché il risultato di tali interventi sia un basso fabbricato, con destinazione al servizio della residenza (box auto, deposito, ecc.).

Nelle strutture delle aziende agricole esistenti e funzionanti sono consentiti tutti gli interventi come per gli edifici che ospitano destinazioni d'uso non escluse.

Gli interventi eccedenti la ristrutturazione di tipo A dovranno essere inviati all'esame della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 s.m.i. per il conseguimento del relativo parere.

Anche qualora non prescritta dai commi precedenti, è facoltà del Comune di richiedere la stipula di una convenzione ex art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i. qualora sia necessario prevedere la realizzazione di opere di urbanizzazione (quali viabilità e parcheggi) a carico dei privati che intervengono o con il coordinamento delle competenze di operatori pubblici e privati.

Tutti gli interventi dovranno essere effettuati con caratteristiche ed elementi estetico-architettonici congruenti con quelli storicamente realizzati, ed atti, comunque, a salvaguardare e migliorare l'ambiente sotto il profilo edilizio, igienico ed architettonico, con l'adeguamento e/o l'eliminazione degli elementi e/o delle parti non coeve e delle superfetazioni.

Dovranno essere mantenuti gli elementi costruttivi tipici, esterni o interni (quali l'arco in pietra a sesto acuto di Borgata Galleana) e gli elementi decorativi quali gli affreschi murali; dovranno essere inoltre mantenuti gli edifici accessori e decorativi quali pozzi ed edicole votive.

I materiali da utilizzare dovranno essere:

- pietra naturale e laterizi, con il mantenimento a vista dei muri o delle porzioni di muro in pietra esistenti;
- intonaci a calce;

REGIONE PIEMONTE  COMUNE DI COAZZE	VARIANTE N° 3 AL PIANO REGOLATORE GE- NERALE COMUNALE	SCHEDA N° 6  CENTRI STORICI CAPOLUOGO (Csc)
--	---	--

- zoccolatura in pietra altezza massima m. 1;
- serramenti esterni di legno di fattura congruente con l'insieme storicamente realizzato;
- inferriate e ringhiere metalliche a disegno semplice a bacchette verticali;
- manti di copertura in lose di pietra ove preesistenti e/o predominanti nell'intorno visuale (almeno il 60% degli edifici circostanti nel raggio di 30m), oppure con tegole tipo portoghesi, coppi, monocoppo ecc., di cotto, o anche di cemento, ricercando la congruenza con coperture prevalenti nell'intorno; sono escluse le lastre in cemento o metallo.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 7
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	CENTRI STORICI BORGATE COMPROMESSI (Csb)

SCHEDA N° 7 CENTRI STORICI BORGATE COMPROMESSI (Csb1 - Csb12 - Csb15)

SIGLA		BORGATA	CLASSE DI PERICOLOSITA' (vedi scheda n. 18)	
			Variante n. 2	Variante n. 3
Csb	1	Freinetto	I	2a
Csb	12	Prietto	IIa	2a
Csb	15	Rolando	IIIb	3b3

7.1. Destinazioni d'uso proprie

5.1, 5.2., 5.3.1 limitatamente a esercizi di vicinato e attività per la ristorazione e pubblici esercizi; 5.4.; 5.5. limitatamente all'artigianato tradizionale; 5.6. con esclusione di allevamenti di tipo industriale di bestiame

7.2. Norme per gli interventi

I Centri Storici Borgate Compromessi sono considerati zone di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 L.N. 5/8/1978 n° 457 e dell'art. 43 L.R. 5/12/1977 n° 56 e succ. modif. e integr..

Con permesso di costruire sono consentiti i seguenti interventi:

1. interventi sino alla ristrutturazione edilizia di tipo A (scheda 2.4.1.) per le destinazioni d'uso proprie, con l'eventuale recupero delle volumetrie comunque destinate e comprese nei corpi principali degli edifici (scheda 3.6.), tranne che per le parti già residenziali o ex residenziali degli "edifici di cui tutelare le caratteristiche tipologiche e costruttive" individuati nelle tavv. 4b e 4c, per le quali è consentito sino al restauro e risanamento conservativo
2. demolizione senza ricostruzione per gli edifici individuati nelle tavv. 4b e 4c della Variante al P.R.G.C. come "edifici di cui è consentita la demolizione, con o senza ricostruzione"
3. interventi di recupero a destinazioni accessorie a quelle principali (box auto, depositi ecc.), fissate con atto di vincolo appositamente stipulato, di strutture edilizie accessorie non comprese nel "corpo principale dell'edificio" (scheda 3.6.), mediante opere sino alla manutenzione straordinaria (scheda 2.2.) o di ricostruzione in sito con caratteristiche di un basso fabbricato (scheda 3.4.), purché conformi ai parametri dettati per i bassi fabbricati relativamente ad altezza, distanza da confini e da edifici; la ricostruzione può avvenire anche in altro sito, rispettando i parametri di altezza, distanza da confini e da edifici, se la nuova ubicazione è migliorativa dal punto di vista igienico-ambientale, purché sia mantenuta la stessa superficie coperta ed essa non ecceda 1/3 di superficie complessiva coperta sul lotto.
4. interventi sino al restauro e risanamento conservativo negli edifici ospitanti destinazioni d'uso escluse.
5. interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B che interessino o portino alla creazione di non più di due unità immobiliari (scheda 2.4.2.)
6. ristrutturazione con ricostruzione secondo l'assetto planivolumetrico preesistente, di edifici individuati nella tav. 4a della Variante al P.R.G.C. come "edifici di cui è con-

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 7
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	CENTRI STORICI BORGATE COMPROMESSI (Csb)

sentita la demolizione", o di altri edifici, con esclusione degli "edifici di cui tutelare le caratteristiche tipologiche e costruttive" individuati nella tav. 4a, qualora sia documentata la irrecuperabilità dei fabbricati per oggettivi motivi statici, e qualora l'intervento interessi non più di due unità immobiliari, in atto o in progetto;

7. ampliamenti, funzionali a miglioramenti igienico-distributivi, sempreché non sussistano volumi riutilizzabili, e con un massimo del 20% della volumetria esistente già utilizzata, osservando anche le seguenti norme:

- superficie massima coperta sul lotto: 1/3
- altezza massima delle costruzioni: m. 9,50 (\*)
- numero massimo dei piani fuori terra (oltre eventuali sottotetti): 2
- spessore massimo della manica: m. 12
- distanza minima dai confini: m. 5

- tipologia edilizia: continua aperta, a schiera

Con la tipologia continua aperta è prescritto attestare sui confini i frontespizi laterali delle costruzioni. In questo caso le distanze minime dai confini e tra i fabbricati si osservano solo per le fronti principali.

- distanza minima tra i fabbricati (\*)
  - per gli interventi fino alla lettera d) art. 13 3° comma L.R. 56/77: m. 10 per pareti finestrate di locali di abitazione; per pareti cieche o con aperture di locali di servizio anche inferiore a m. 10, purché non inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente;
  - per interventi oltre la lettera d) art. 13 3° comma, L.R. 56/77: m. 10

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché nel rispetto delle prescrizioni dettate dal vigente Codice Civile, nei casi di prioritaria predisposizione di strumento urbanistico esecutivo esteso almeno all'insieme oggetto dell'intervento ed alle aree o edifici immediatamente contigui.

- Fili di fabbricazione: come da prescrizioni di P.R.G.C.

Previa predisposizione di Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano di Recupero) sono consentiti i seguenti interventi, per destinazioni d'uso proprie o ammesse:

8. interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B che interessino o portino alla creazione di più di due unità immobiliari (scheda 2.4.2.); se l'intervento non comporta il recupero di volumi ex agricoli e il numero delle unità immobiliari non aumenta, anziché un SUE è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato ex art. 45 5° comma, per interventi interessanti sino a 4 unità immobiliari;
9. ristrutturazione con ricostruzione secondo l'assetto planivolumetrico preesistente, di edifici individuati nella tav. 4a della Variante al P.R.G.C. come "edifici di cui è consentita la demolizione", o di altri edifici, con esclusione degli "edifici di cui tutelare le caratteristiche tipologiche e costruttive" individuati nella tav. 4a, qualora sia documentata la irrecuperabilità dei fabbricati per oggettivi motivi statici, qualora l'intervento interessi più di due unità immobiliari, in atto o in progetto.

\* (\*) Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture agricole di cui alla lettera g) 2° comma art. 25 L.R. 5/12/1977 n. 56 e succ. mod. e integr. Le strutture tecniche quali silos, ecc. possono superare i limiti di altezza ed essere ubicate rispetto ai confini ed agli altri fabbricati secondo le norme del vigente Codice Civile.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 7
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	CENTRI STORICI BORGATE COMPROMESSI (Csb)

Gli elaborati del Piano di Recupero, oltre all'oggetto dell'intervento, dovranno illustrare le caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'intorno, al fine di dare conto del corretto ed armonico inserimento dell'intervento in progetto nel contesto circostante, sia per i suoi aspetti estetici che per quelli infrastrutturali (accessi veicolari e pedonali, spazi di sosta, collegamenti alle reti infrastrutturali).

Gli interventi nei Csb sono soggetti alle limitazioni di cui alla successiva scheda n° 18, in relazione alla loro classe di pericolosità geomorfologica; inoltre gli interventi che interessano consistenti parti strutturali dovranno essere accompagnati da opere di adeguamento ai sensi del D.M. 16/01/1996.

Gli interventi eccedenti la ristrutturazione di tipo A dovranno essere inviati all'esame della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 s.m.i. per il conseguimento del relativo parere.

Anche qualora non prescritta dai commi precedenti, è facoltà del Comune di richiedere la stipula di una convenzione ex art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i. qualora sia necessario prevedere la realizzazione di opere di urbanizzazione (quali viabilità e parcheggi) a carico dei privati che intervengono o con il coordinamento delle competenze di operatori pubblici e privati.

Tutti gli interventi dovranno essere effettuati con caratteristiche ed elementi estetico-architettonici congruenti con quelli storicamente realizzati, ed atti, comunque, a salvaguardare e migliorare l'ambiente sotto il profilo edilizio, igienico ed architettonico, con l'adeguamento e/o l'eliminazione degli elementi e/o delle parti non coeve e delle superfetazioni.

Dovranno essere mantenuti gli elementi costruttivi tipici, esterni o interni (quali colonne ed architravi in pietra, passaggi coperti tra corti contigue, archi e volte) e gli elementi decorativi quali gli affreschi murali; dovranno essere inoltre mantenuti i manufatti accessori e decorativi tipici quali pozzi, edicole votive, muri di recinzione in pietra a secco.

Dovrà essere inoltre mantenuta, per quanto possibile, la scansione originaria delle aperture, compresi i loggiati e porticati, di cui è consentita la chiusura con vetri e serramenti essenziali. Gli eventuali ampliamenti delle aperture originarie dovranno avvenire rispettando la proporzione tra larghezza ed altezza, che dovrà essere ripresa anche nella creazione di nuove aperture.

I materiali da utilizzare dovranno essere:

- pietra naturale o laterizi intonacati, con il mantenimento a vista dei muri o delle porzioni di muro in pietra esistenti;
- intonaci a calce;
- zoccolatura in pietra altezza massima m. 1;
- fumaioli in pietra o mattoni pieni o intonacati, in accordo con i materiali di facciata prevalenti;
- falde sporgenti o a vista dei tetti con orditura in legno e gronde in vista; qualora gli spioventi di copertura vengano realizzati in latero-cemento, dovranno interrompersi col filo esterno delle murature, e proseguire con passafuori in legno;

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 7
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	CENTRI STORICI BORGATE COMPROMESSI (Csb)

- serramenti esterni di legno di fattura congruente con l'insieme storicamente realizzato; sono consentiti serramenti metallici, purché verniciati, preferibilmente in color ardesia o marrone, per le porte di eventuali centrali termiche e per la chiusura a vetri di porticati e loggiati;
- inferriate in metallo e ringhiere in legno o metallo a disegno semplice a bacchette verticali;
- manti di copertura in lose di pietra ove preesistenti e/o predominanti nell'intorno visuale (almeno il 60% di superficie di tetto degli edifici circostanti nel raggio di 30m, compreso l'edificio su cui si interviene), oppure in tegole di laterizio tipo portoghesi, coppi, monocoppo ecc.

E' inoltre fatta salva la possibilità di applicazione di quanto previsto dall'art. 32 comma 7 del Regolamento Edilizio Comunale.



REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 8
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	CENTRI STORICI BORGATE DI VALORE DOCUMENTARIO (Csb)

### SCHEDA N° 8 CENTRI STORICI BORGATE DI VALORE DOCUMENTARIO (CSB \*)

SIGLA		BORGATA	CLASSE DI PERICOLOSITA' (vedi scheda n. 18)	
			Variante n. 2	Variante n. 3
Csb	2	Gian Martini	IIa	2a – 3b3
Csb	3	Valsinera	IIIb-1	3b
Csb	4	Rosa	IIIb-1	3b
Csb	5	Giaconera	IIIb-1	3b
Csb	6	Brando	IIa	3b3
Csb	7	Botta	IIa	2a
Csb	8	Giovalera	IIa	2a
Csb	9	Ostorera	IIIb-1	3b3
Csb	10	Piano Stefano	IIa	3b
Csb	11	Rocco	IIIb	3b
Csb	13	Aletti	IIIb-1	3b
Csb	14	Tonda	IIIb-1	3b3

#### 8.1. Destinazioni d'uso proprie

5.1, 5.2., 5.3.1 limitatamente a esercizi di vicinato e attività per la ristorazione e pubblici esercizi; 5.4.; 5.5. limitatamente all'artigianato tradizionale; 5.6. con esclusione di allevamenti di tipo industriale di bestiame

#### 8.2. Norme per gli interventi

Ai Centri Storici Borgate di valore documentario sono riconosciuti caratteri storici, artistici e ambientali ai sensi dell'art. 24 comma 1° L.R. 56/77 s.m.i.; essi sono altresì considerati zone di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 L.N. 5/8/1978 n° 457 e dell'art. 43 L.R. 5/12/1977 n° 56 e succ. modif. e integr..

Con permesso di costruire sono consentiti i seguenti interventi:

1. interventi sino alla ristrutturazione edilizia di tipo A (scheda 2.4.1.) per le destinazioni d'uso proprie, con l'eventuale recupero delle volumetrie comunque destinate e comprese nei corpi principali degli edifici (scheda 3.6.), tranne che per le parti già residenziali o ex residenziali degli "edifici di cui tutelare le caratteristiche tipologiche e costruttive" individuati nelle tavv. 4b e 4c, per le quali è consentito sino al restauro e risanamento conservativo
2. demolizione senza ricostruzione per gli edifici individuati nelle tavv. 4b e 4c della Variante al P.R.G.C. come "edifici di cui è consentita la demolizione, con o senza ricostruzione"
3. interventi di recupero a destinazioni accessorie a quelle principali (box auto, depositi ecc.), fissate con atto di vincolo appositamente stipulato, di strutture edilizie accessorie non comprese nel "corpo principale dell'edificio" (scheda 3.6.), mediante opere sino alla manutenzione straordinaria (scheda 2.2.) o di ricostruzione in sito con caratteristiche di un basso fabbricato (scheda 3.4.), purché conformi ai parametri dettati per i bassi fabbricati relativamente ad altezza, distanza da confini e da edifici, e alle prescrizioni sui mate-

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 8
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	CENTRI STORICI BORGATE DI VALORE DOCUMENTARIO (Csb)

riali contenute nella presente scheda; la ricostruzione può avvenire anche in altro sito, rispettando i parametri di altezza, distanza da confini e da edifici, se la nuova ubicazione è migliorativa dal punto di vista igienico-ambientale, purché sia mantenuta la stessa superficie coperta

4. interventi sino al restauro e risanamento conservativo negli edifici ospitanti destinazioni d'uso escluse.
5. interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B che interessino o portino alla creazione di non più di due unità immobiliari (scheda 2.4.2.)
6. ristrutturazione con ricostruzione secondo l'assetto planivolumetrico preesistente, di edifici individuati nelle tavv. 4b e 4c della Variante al P.R.G.C. come "edifici di cui è consentita la demolizione", o di altri edifici, con esclusione degli "edifici di cui tutelare le caratteristiche tipologiche e costruttive" individuati nelle tavv. 4b e 4c, qualora sia documentata la irrecuperabilità dei fabbricati per oggettivi motivi statici, e qualora l'intervento interessi non più di due unità immobiliari, in atto o in progetto;
7. interventi di ricostruzione di ruderi di edifici con cubatura incerta e/o di edifici la cui esistenza sia documentabile visivamente sul posto e storicamente mediante le mappe catastali, e di cui siano visibili i muri perimetrali almeno per tre lati, secondo l'esatto sedime dell'edificio preesistente e le altezze massime alla gronda e al colmo e le caratteristiche estetiche e tipologiche degli edifici contigui, e qualora l'intervento interessi non più di due unità immobiliari, in atto o in progetto;
8. ampliamenti funzionali a miglioramenti igienico-distributivi, sempreché non sussistano volumi riutilizzabili, con un massimo del 20% della volumetria esistente già utilizzata, osservando anche le seguenti norme:

- superficie massima coperta sul lotto: 1/3
- altezza massima delle costruzioni: m. 9,50 (\*)
- numero massimo dei piani fuori terra (oltre eventuali sottotetti): 2
- distanza minima dai confini: m. 5 (\*)

· tipologia edilizia: continua aperta, a schiera  
 Con la tipologia continua aperta è prescritto attestare sui confini i frontespizi laterali delle costruzioni. In questo caso le distanze minime dai confini e tra i fabbricati si osservano solo per le fronti principali.

- distanza minima tra i fabbricati (\*) (con esclusione dei bassi fabbricati, normati dalla scheda 3.6.):
  - m. 10 per pareti finestrate di locali di abitazione;
  - per pareti cieche o con aperture di locali di servizio anche inferiore a m. 10, purché non inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente;

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché nel rispetto delle prescrizioni dettate dal vigente Codice Civile, nei casi di prioritaria predisposizione di strumento urbanistico esecutivo esteso almeno all'insieme oggetto dell'intervento ed alle aree o edifici immediatamente contigui.

(\*) Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture agricole di cui alla lettera g) 2° comma art. 25 L.R. 5/12/1977 n. 56 e succ. mod. e integr. Le strutture tecniche quali silos, ecc. possono superare i limiti di altezza ed essere ubicate rispetto ai confini ed agli altri fabbricati secondo le norme del vigente Codice Civile.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 8
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	CENTRI STORICI BORGATE DI VALORE DOCUMENTARIO (Csb)

- Fili di fabbricazione: come da prescrizioni di P.R.G.C.

Previa predisposizione di Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano di Recupero) sono consentiti i seguenti interventi, per destinazioni d'uso proprie o ammesse:

1. interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B che interessino o portino alla creazione di più di due unità immobiliari (scheda 2.4.2.);
2. ristrutturazione con ricostruzione secondo l'assetto planivolumetrico preesistente, di edifici individuati nella tav. 4a della Variante al P.R.G.C. come "edifici di cui è consentita la demolizione", o di altri edifici, con esclusione degli "edifici di cui tutelare le caratteristiche tipologiche e costruttive" individuati nella tav. 4a, qualora sia documentata la irrecuperabilità dei fabbricati per oggettivi motivi statici, qualora l'intervento interessi più di due unità immobiliari, in atto o in progetto.
3. interventi di ricostruzione di ruderi di edifici con cubatura incerta e/o di edifici la cui esistenza sia documentabile visivamente sul posto e storicamente mediante le mappe catastali, e di cui siano visibili i muri perimetrali almeno per tre lati, secondo l'esatto sedime dell'edificio preesistente e le altezze massime alla gronda e al colmo e le caratteristiche estetiche e tipologiche degli edifici contigui, e qualora l'intervento interessi più di due unità immobiliari, in atto o in progetto.

Il P.d.R., qualora attivato, dovrà estendersi a contesti urbanisticamente significativi, comprendenti gli edifici principali, quelli accessori e le relative aree di pertinenza, evitandone l'applicazione a singole unità immobiliari di limitate dimensioni.

Gli elaborati del Piano di Recupero, oltre all'oggetto dell'intervento, dovranno illustrare le caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'intorno, al fine di dare conto del corretto ed armonico inserimento dell'intervento in progetto nel contesto circostante, sia per i suoi aspetti estetici che per quelli infrastrutturali (accessi veicolari e pedonali, spazi di sosta, collegamenti alle reti infrastrutturali).

Gli interventi come sopra descritti sono soggetti alle limitazioni di cui alla successiva scheda n° 18, in relazione alla classe di pericolosità geomorfologica delle varie aree; inoltre gli interventi che interessano consistenti parti strutturali dovranno essere accompagnati da opere di adeguamento ai sensi del D.M. 16/01/1996.

Gli interventi eccedenti la ristrutturazione di tipo A dovranno essere inviati all'esame della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 s.m.i. per il conseguimento del relativo parere.

Anche qualora non prescritta dai commi precedenti, è facoltà del Comune di richiedere la stipula di una convenzione ex art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i. qualora sia necessario prevedere la realizzazione di opere di urbanizzazione (quali viabilità e parcheggi) a carico dei privati che intervengono o con il coordinamento delle competenze di operatori pubblici e privati.

Tutti gli interventi dovranno essere effettuati con caratteristiche ed elementi estetico-architettonici congruenti con quelli storicamente realizzati, ed atti, comunque, a salvaguardare e migliorare l'ambiente sotto il profilo edilizio, igienico ed architettonico, con l'adeguamento e/o l'eliminazione degli elementi e/o delle parti non coeve e delle superfetazioni.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 8
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	CENTRI STORICI BORGATE DI VALORE DOCUMENTARIO (Csb)

Dovranno essere mantenuti gli elementi costruttivi tipici, esterni o interni (quali colonne ed architravi in pietra, passaggi coperti tra corti contigue, archi e volte) e gli elementi decorativi quali gli affreschi murali; dovranno essere inoltre mantenuti i manufatti accessori e decorativi tipici quali pozzi, edicole votive, muri di recinzione in pietra a secco.

Dovrà essere inoltre mantenuta per quanto possibile, compatibilmente con le esigenze distributive, la scansione originaria delle aperture, compresi i loggiati e porticati, di cui è consentita la chiusura con vetri e serramenti essenziali. Gli eventuali ampliamenti delle aperture originarie dovranno avvenire rispettando la proporzione tra larghezza ed altezza, che dovrà essere ripresa anche nella creazione di nuove aperture. E' in ogni caso preferibile la creazione di nuove aperture anziché l'ampliamento di quelle esistenti.

I materiali da utilizzare dovranno essere:

- pietra naturale a vista; sono consentite murature intonacate solo qualora l'edificio su cui si interviene abbia già la predominanza o la totalità di muri intonacati; in caso contrario anche le parti aggiunte dovranno essere interamente in pietra, o (es. strutture in c.a.) rivestite in lastre di pietra di dimensioni e spessore che riproduca la tessitura delle murature in pietra tradizionali;
- fumaioli in pietra;
- falde dei tetti con orditura in legno e gronde in vista;
- serramenti esterni di legno di fattura congruente con l'insieme storicamente realizzato; sono consentiti serramenti metallici, purché verniciati, per le porte di eventuali centrali termiche e per la chiusura a vetri di porticati e loggiati; colori consigliati: legno naturale mordente noce, smalto grigio ardesia o marrone;
- inferriate in metallo e ringhiere in legno o metallo a disegno semplice a bacchette verticali; colori consigliati: grigio ardesia o marrone
- manti di copertura in lose di pietra.

Gli interventi all'interno delle borgate dovranno essere eseguiti con forme aggregative e tipologiche coerenti con i contesti edificati circostanti e tali da non contrastare con il prevalente uso residenziale e turistico delle stesse.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 9
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREE ANTICHI NUCLEI CAPOLUOGO (Ranc 1 - 12)

## SCHEMA N° 9 AREE ANTICHI NUCLEI CAPOLUOGO (Ranc1 - Ranc12)

### 9.1. Destinazioni d'uso proprie

5.1, 5.2., 5.3.1 e 5.4.

### 9.2. Destinazioni d'uso ammesse

5.5. purché non producano immissioni (rumori, odori ecc.) incompatibili con le destinazioni proprie dell'area; 5.6. limitatamente alle strutture e alle attività agricole esistenti e funzionanti nelle aree fino a quando permanga il conduttore presente alla data di adozione da parte del Consiglio Comunale del Progetto Preliminare di Variante al P.R.G.C. e/o ascendenti o discendenti suoi, o anche terzi nel caso di alienazione dell'azienda agricola, purché imprenditori agricoli a titolo principale.

### 9.3 Norme per gli interventi:

Gli Antichi Nuclei Capoluogo sono considerati zone di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 L.N. 5/8/1977 n° 457 e dell'art. 43 L.R. 5/12/1977 n° 56 e succ. modif. e integr..

Sugli edifici ospitanti destinazioni d'uso escluse sono consentiti interventi sino al restauro e risanamento conservativo.

Con permesso di costruire sono consentiti i seguenti interventi, per le destinazioni proprie e ammesse:

1. interventi sino alla ristrutturazione edilizia di tipo A (scheda 2.4.1.), con l'eventuale recupero delle volumetrie comunque destinate e comprese nei corpi principali degli edifici (scheda 3.6.)
2. interventi di recupero a destinazioni accessorie a quelle principali (box auto, depositi ecc.), fissate con atto di vincolo appositamente stipulato, di strutture edilizie accessorie non comprese nel "corpo principale dell'edificio" (scheda 3.6.), mediante opere sino alla manutenzione straordinaria (scheda 2.2.) o di ricostruzione in sito con caratteristiche di un basso fabbricato (scheda 3.4.), purché conformi ai parametri dettati per i bassi fabbricati relativamente ad altezza, distanza da confini e da edifici; la ricostruzione può avvenire anche in altro sito, rispettando i parametri di altezza, distanza da confini e da edifici, se la nuova ubicazione è migliorativa dal punto di vista igienico-ambientale, purché sia mantenuta la stessa superficie coperta ed essa non ecceda 1/3 di superficie complessiva coperta sul lotto.
3. demolizione senza ricostruzione o con successiva ricostruzione secondo l'assetto planivolumetrico e le caratteristiche estetiche e compositive preesistenti, purché non si tratti di edifici di cui al punto 2., e purché sia documentata la irrecuperabilità dei fabbricati per oggettivi motivi statici; qualora la volumetria preesistente superi l'indice di fabbricabilità fondiaria massima riportato al successivo punto 4., è consentito ricostruire il volume preesistente;
4. demolizione e ricostruzione di edifici accessori esistenti e legittimamente realizzati che manifestino irreparabili carenze statiche; la ricostruzione, secondo l'assetto planivolumetrico preesistente, può avvenire anche con l'utilizzo di altri materiali e tecniche costruttive, in funzione dell'adeguamento statico, con riferimento alle prescrizioni di area per quanto riguarda materiali e tipologie.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 9
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREE ANTICHI NUCLEI CAPO-LUOGO (Ranc 1 - 12)

5. interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (scheda 2.4.2.)
6. ampliamenti, funzionali a miglioramenti igienico-distributivi, osservando anche le seguenti norme:

- indice di fabbricabilità fondiaria massima: mc/mq 1,50
- superficie massima coperta sul lotto: 1/3
- altezza massima delle costruzioni m. 9,50 (\*)
- numero massimo di piani fuori terra (oltre eventuali sottotetti): 2
- tipologia edilizia: continua, aperta, a schiera
- distanza dai confini: m. 5 (\*)

Con la tipologia continua aperta è prescritto attestare sui confini i frontespizi laterali delle costruzioni. In questo caso le distanze minime dai confini e tra i fabbricati si osservano solo per le fronti principali.

- distanza minima tra i fabbricati (\*)
  - m. 10 per pareti finestrate di locali di abitazione;
  - per pareti cieche o con aperture di locali di servizio anche inferiore a m. 10, purché non inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente;

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché nel rispetto delle prescrizioni dettate dal vigente Codice Civile, nei casi di prioritaria predisposizione di strumento urbanistico esecutivo esteso almeno all'insieme oggetto dell'intervento ed alle aree o edifici immediatamente contigui.

- Fili di fabbricazione: come da prescrizione di P.R.G.C.
6. ampliamenti sino al 20% del volume esistente dell'unità immobiliare, anche in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria massima previsto al precedente punto 5., e con un minimo di 25 mq. utili comunque consentito, purché destinati a sistemazioni funzionali o distributive o ad adeguamenti igienici, qualora non vi siano volumi esistenti recuperabili a tali funzioni, e purché vengano rispettati tutti gli altri parametri previsti al precedente punto 5.

Nelle aree Ranc comprese in classi di pericolosità geomorfologica, sismica e idrogeologica gli interventi come sopra descritti sono soggetti alle limitazioni di cui alla successiva scheda n° 18, in relazione alla classe di pericolosità geomorfologica delle varie aree; inoltre gli interventi che interessano consistenti parti strutturali dovranno essere accompagnati da opere di adeguamento ai sensi del D.M. 16/01/1996.

Nell'area Ranc 10, previa redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo, sono consentiti interventi di demolizione di edifici obsoleti per ragioni statiche o distributive, e di successiva ricostruzione anche con assetto planivolumetrico differente, purché in conformità ai parametri di area e purché le caratteristiche architettoniche ed estetiche si uniformino alle preesistenze circostanti di carattere documentario; gli interventi di demolizione saranno assentibili previa certificazione da parte del perito competente che attesti l'impossibilità del recupero della parte statica e/o distributiva dell'edificio obsoleto.

(\*) Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture agricole di cui alla lettera g) 2° comma art. 25 L.R. 5/12/1977 n. 56 e succ. mod. e integr.. Le strutture tecniche quali silos, ecc. possono superare i limiti di altezza ed essere ubicate rispetto ai confini ed agli altri fabbricati secondo le norme del vigente Codice Civile.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 9
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREE ANTICHI NUCLEI CAPO-LUOGO (Ranc 1 - 12)

Interventi di ristrutturazione urbanistica saranno possibili solo in presenza di individuazione cartografica degli ambiti interessati, di dimensioni urbanisticamente significative, da assoggettare a S.U.E., ai sensi dell'art. 17, comma 8, lettera e) della L.R. 56/77 s.m.i.; i parametri di intervento saranno quelli fissati al precedente comma 3° per gli ampliamenti.

Per interventi eccedenti la manutenzione straordinaria è facoltà del Comune di richiedere la stipula di una convenzione ex art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i. qualora sia necessario prevedere la realizzazione di opere di urbanizzazione (quali viabilità e parcheggi) a carico dei privati che intervengono o con il coordinamento delle competenze di operatori pubblici e privati.

Tutti gli interventi dovranno essere effettuati con caratteristiche ed elementi estetico-architettonici congruenti con quelli storicamente realizzati, ed atti, comunque, a salvaguardare e migliorare l'ambiente sotto il profilo edilizio, igienico ed architettonico, con l'adeguamento e/o l'eliminazione degli elementi e/o delle parti non coeve e delle superfetazioni.

Dovranno essere mantenuti gli elementi costruttivi tipici, esterni o interni (quali colonne, archi, architravi o incorniciature di aperture in pietra) e gli elementi decorativi quali gli affreschi murali; dovranno essere inoltre mantenuti gli edifici accessori e decorativi quali pozzi ed edicole votive.

I materiali da utilizzare dovranno essere:

- pietra naturale e laterizi, con il mantenimento a vista dei muri o delle porzioni di muro in pietra esistenti; legno;
- intonaci a calce;
- zoccolatura in pietra altezza massima m. 1;
- serramenti esterni preferibilmente di legno di fattura congruente con l'insieme storicamente realizzato; sono consentiti serramenti metallici, purché verniciati;
- inferriate in metallo e ringhiere in legno o metallo a disegno semplice;
- manti di copertura in lose di pietra ove preesistenti e/o predominanti nell'intorno visuale (almeno il 60% di superficie di tetto degli edifici circostanti nel raggio di 30m, compreso l'edificio su cui si interviene), oppure tipo coppi, portoghesi, monocoppo ecc. se prevalenti nell'intorno.

E' inoltre fatta salva la possibilità di applicazione di quanto previsto dall'art. 32 comma 7 del Regolamento Edilizio Comunale.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 10
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	ANTICHI NUCLEI BORGATE COMPROMESSI (Ranb)

SCHEDA N° 10      ANTICHI NUCLEI BORGATE COMPROMESSI (Ranb \*)

SIGLA	BORGATA	CLASSE DI PERICOLOSITÀ (vedi scheda n. 18)
		Variante n. 3
Ranb 1	Ruadavalle	1
Ranb 2	Castagna	1
Ranb 3	Benna	1
Ranb 4	Selvaggio	1
Ranb 5	Ruffinera	2a
Ranb 6	Molino	3b3
Ranb 7	Tiglietto	2a – 3b
Ranb 8	Carbonero	2a
Ranb 9	Carrà	3b
Ranb 10	Maisonetta	3b
Ranb 11	Mattonera	3b
Ranb 14	Marini	2a
Ranb 14.1	Rosa	3b
Ranb 24	Chianalotto	3b3
Ranb 25	Sangonetto	2a – 3b2
Ranb 26	Dirotto	2a
Ranb 27	Barone	2a
Ranb 28	Pantera, Brasci	2a
Ranb 29	Bosio	3b4
Ranb 30	C. Brunetti	3b4
Ranb 33	Marone	3b
Ranb 35	Rosseria	2a
Ranb 36	Merlo	3b3
Ranb 57	Toni	3b3
Ranb 59	Flizzo	3b3
Ranb 61	Ferria	3b2
Ranb 62	Dragone	3b3
Ranb 63	Prialli	2a

10.1. Destinazioni d'uso proprie

5.1, 5.2., 5.3.1 limitatamente a esercizi di vicinato e pubblici esercizi; 5.4.; 5.5. limitatamente all'artigianato tradizionale; 5.6. con esclusione di allevamenti di tipo industriale di bestiame.

10.2. Norme per gli interventi

Sugli edifici ospitanti destinazioni d'uso escluse sono consentiti interventi sino al restauro e risanamento conservativo.



REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 10
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	ANTICHI NUCLEI BORGATE COMPROMESSI (Ranb)

Con permesso di costruire sono consentiti i seguenti interventi, per le destinazioni proprie e ammesse:

1. interventi sino alla ristrutturazione edilizia di tipo A (scheda 2.4.1.), con l'eventuale recupero delle volumetrie comunque destinate e comprese nei corpi principali degli edifici (scheda 3.6.)
2. interventi di recupero a destinazioni accessorie a quelle principali (box auto, depositi ecc.), fissate con atto di vincolo appositamente stipulato, di strutture edilizie accessorie non comprese nel "corpo principale dell'edificio" (scheda 3.6.), mediante opere sino alla manutenzione straordinaria (scheda 2.2.) o di ricostruzione in sito con caratteristiche di un basso fabbricato (scheda 3.4.), purché conformi ai parametri dettati per i bassi fabbricati relativamente ad altezza, distanza da confini e da edifici; la ricostruzione può avvenire anche in altro sito, rispettando i parametri di altezza, distanza da confini e da edifici, se la nuova ubicazione è migliorativa dal punto di vista igienico-ambientale, purché sia mantenuta la stessa superficie coperta ed essa non ecceda 1/3 di superficie complessiva coperta sul lotto.
3. demolizione senza ricostruzione o con successiva ricostruzione secondo l'assetto planivolumetrico e le caratteristiche estetiche e compositive preesistenti, purché non si tratti di edifici di cui al punto 2., e purché sia documentata la irrecuperabilità dei fabbricati per oggettivi motivi statici; qualora la volumetria preesistente superi l'indice di fabbricabilità fondiaria massima riportato al successivo punto 4., è consentito ricostruire il volume preesistente;
4. demolizione e ricostruzione di edifici accessori esistenti e legittimamente realizzati che manifestino irreparabili carenze statiche; la ricostruzione, secondo l'assetto planivolumetrico preesistente, può avvenire anche con l'utilizzo di altri materiali e tecniche costruttive, in funzione dell'adeguamento statico, con riferimento alle prescrizioni di area per quanto riguarda materiali e tipologie.
5. interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (scheda 2.4.2.)
6. ampliamenti, funzionali a miglioramenti igienico-distributivi, osservando anche le seguenti norme:
  - indice di fabbricabilità fondiaria massima: mc/mq 1,50 (\*)
  - superficie massima coperta sul lotto: 1/3
  - altezza massima delle costruzioni m. 9,50 (\*)
  - numero massimo di piani fuori terra (oltre eventuali sottotetti): 2
  - tipologia edilizia: continua, aperta, a schiera
  - distanza dai confini: m. 5 (\*)

Con la tipologia continua aperta è prescritto attestare sui confini i frontespizi laterali delle costruzioni. In questo caso le distanze minime dai confini e tra i fabbricati si osservano solo per le fronti principali.

  - distanza minima tra i fabbricati (\*):
    - m. 10 per pareti finestrate di locali di abitazione;

(\*) Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture agricole di cui alla lettera g) 2° comma art. 25 L.R. 5/12/1977 n. 56 e succ. mod. e integr.. Le strutture tecniche quali silos, ecc. possono superare i limiti di altezza ed essere ubicate rispetto ai confini ed agli altri fabbricati secondo le norme del vigente Codice Civile.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 10
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	ANTICHI NUCLEI BORGATE COMPROMESSI (Ranb)

- per pareti cieche o con aperture di locali di servizio anche inferiore a m. 10, purché non inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente;  
Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché nel rispetto delle prescrizioni dettate dal vigente Codice Civile, nei casi di prioritaria predisposizione di strumento urbanistico esecutivo esteso almeno all'insieme oggetto dell'intervento ed alle aree o edifici immediatamente contigui.
- Fili di fabbricazione: come da prescrizione di P.R.G.C.
- 6. ampliamenti sino al 20% del volume esistente dell'unità immobiliare, anche in deroga all'indice di fabbricabilità fondiaria massima previsto al precedente punto 5., e con un minimo di 25 mq. utili comunque consentito, purché destinati a sistemazioni funzionali o distributive o ad adeguamenti igienici, qualora non vi siano volumi esistenti recuperabili a tali funzioni, e purché vengano rispettati tutti gli altri parametri previsti al precedente punto 5.

Nelle aree Ranb comprese in classi di pericolosità geomorfologica, sismica e idrogeologica gli interventi come sopra descritti sono soggetti alle limitazioni di cui alla successiva scheda n° 18, in relazione alla classe di pericolosità geomorfologica delle varie aree; inoltre gli interventi che interessano consistenti parti strutturali dovranno essere accompagnati da opere di adeguamento ai sensi del D.M. 16/01/1996.

Per interventi eccedenti la manutenzione straordinaria è facoltà del Comune di richiedere la stipula di una convenzione ex art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i. qualora sia necessario prevedere la realizzazione di opere di urbanizzazione (quali viabilità e parcheggi) a carico dei privati che intervengono o con il coordinamento delle competenze di operatori pubblici e privati.

Tutti gli interventi dovranno essere effettuati con caratteristiche ed elementi estetico-architettonici congruenti con quelli storicamente realizzati, ed atti, comunque, a salvaguardare e migliorare l'ambiente sotto il profilo edilizio, igienico ed architettonico, con l'adeguamento e/o l'eliminazione degli elementi e/o delle parti non coeve e delle superfetazioni.

Dovranno essere mantenuti gli elementi costruttivi tipici, esterni o interni (quali colonne, archi, architravi o incorniciature di aperture in pietra) e gli elementi decorativi quali gli affreschi murali; dovranno essere inoltre mantenuti gli edifici accessori e decorativi quali pozzi ed edicole votive.

I materiali da utilizzare dovranno essere:

- pietra naturale o laterizi intonacati, con il mantenimento a vista dei muri o delle porzioni di muro in pietra esistenti; legno;
- intonaci a calce;
- zoccolatura in pietra altezza massima m. 1;
- fumaiole in pietra o mattoni pieni o intonacati, in accordo con i materiali di facciata prevalenti;
- falde sporgenti o a vista dei tetti con orditura in legno e gronde in vista; qualora gli spioventi di copertura vengano realizzati in latero-cemento, dovranno interrompersi col filo esterno delle murature, e proseguire con passafuori in legno;
- serramenti esterni di legno di fattura congruente con l'insieme storicamente realizzato; sono consentiti serramenti metallici, purché verniciati, preferibilmente in color ardesia o

REGIONE PIEMONTE  COMUNE DI COAZZE	VARIANTE N° 3 AL PIANO REGOLATORE GE- NERALE COMUNALE	SCHEDA N° 10  ANTICHI NUCLEI BORGATE COM- PROMESSI (Ranb)
--	---	--

marrone, per le porte di eventuali centrali termiche e per la chiusura a vetri di porticati e loggiati;

- inferriate in metallo e ringhiere in legno o metallo a disegno semplice a bacchette verticali;
- manti di copertura in lose di pietra ove preesistenti e/o predominanti nell'intorno visuale (almeno il 60% di superficie di tetto degli edifici circostanti nel raggio di 30m, compreso l'edificio su cui si interviene), oppure in tegole di laterizio tipo portoghesi, coppi, monocoppo ecc., se prevalenti nell'intorno.

E' inoltre fatta salva la possibilità di applicazione di quanto previsto dall'art. 32 comma 7 del Regolamento Edilizio Comunale.

REGIONE PIEMONTE  COMUNE DI COAZZE	VARIANTE N° 3 AL PIANO REGOLATORE GE- NERALE COMUNALE	SCHEDA N° 11  ANTICHI NUCLEI BORGATE DI VALORE AMBIENTALE (Ranb)
--	---	---

SCHEDA N° 11 ANTICHI NUCLEI BORGATE DI VALORE AMBIENTALE (Ranb \*)

SIGLA	BORGATA	CLASSE DI PERICOLOSITÀ (vedi scheda n. 18)
		Variante n. 3
Ranb 12	Mattonera	3b
Ranb 13	La Comba	3b*
Ranb 15	Barrera	3b
Ranb 16	Taunai	3b*
Ranb 17	Clotti	3b3
Ranb 18	C. Tessa	3b*
Ranb 19	C. Molere	3b*
Ranb 20	Re Inferiore	3b
Ranb 21	Re Superiore	3b
Ranb 22	Pianiermo	3b4
Ranb 23	Grangia Beria	3b*
Ranb 31	Coletto	3b
Ranb 32	Picco	3b
Ranb 34	Sartorera	3b
Ranb 37	Bustera	3b3
Ranb 38	Grangetta	3b3
Ranb 39	-	3b*
Ranb 40	La Girodera	3b3
Ranb 41	Berghinera	3b*
Ranb 42	Piccere	3b*
Ranb 43	Dandalera	3b*
Ranb 44	Sandalet	3b*
Ranb 45	Canalera	3b3
Ranb 46	C. Mamel	3b
Ranb 47	Tiras	3b
Ranb 48	Sordini	3b
Ranb 49	Dogheria	3b4
Ranb 50	Palè	2°
Ranb 51	Ciargiur d'Amont	3b4
Ranb 52	Ciargiur di Mezzo	3b4
Ranb 53	Ciargiur d'Aval	3b4
Ranb 54	Ciargiur	3b4
Ranb 55	Martinetto	3b*
Ranb 56	Ruata	3b3
Ranb 58	Oliva	3b2
Ranb 60	Garida	3b3
Ranb 64	Molè	3b
Ranb 65	C. Agostino	3b3
Ranb 66	Presa Ruffino	3b3

REGIONE PIEMONTE  COMUNE DI COAZZE	VARIANTE N° 3 AL PIANO REGOLATORE GE- NERALE COMUNALE	SCHEDA N° 11  ANTICHI NUCLEI BORGATE DI VALORE AMBIENTALE (Ranb)
--	---	---

Ranb 67	Dragone - Prese Pian Contero	3b3
---------	------------------------------	-----

### 11.1. Destinazioni d'uso proprie

5.1, 5.2., 5.3.1 limitatamente a esercizi di vicinato e pubblici esercizi; 5.4.; 5.5. limitatamente all'artigianato tradizionale; 5.6. con esclusione di allevamenti di tipo industriale di bestiame

### 11.2. Norme per gli interventi

Sugli edifici ospitanti destinazioni d'uso escluse sono consentiti interventi sino al restauro e risanamento conservativo.

Con permesso di costruire sono consentiti i seguenti interventi, per le destinazioni proprie e ammesse:

1. interventi sino alla ristrutturazione edilizia di tipo A (scheda 2.4.1.), con l'eventuale recupero delle volumetrie comunque destinate e comprese nei corpi principali degli edifici (scheda 3.6.)
2. interventi di recupero a destinazioni accessorie a quelle principali (box auto, depositi ecc.), fissate con atto di vincolo appositamente stipulato, di strutture edilizie accessorie non comprese nel "corpo principale dell'edificio" (scheda 3.6.), mediante opere sino alla manutenzione straordinaria (scheda 2.2.) o di ricostruzione in sito con caratteristiche di un basso fabbricato (scheda 3.4.), purché conformi ai parametri dettati per i bassi fabbricati relativamente ad altezza, distanza da confini e da edifici; la ricostruzione può avvenire anche in altro sito, rispettando i parametri di altezza, distanza da confini e da edifici, se la nuova ubicazione è migliorativa dal punto di vista igienico-ambientale, purché sia mantenuta la stessa superficie coperta ed essa non ecceda 1/3 di superficie complessiva coperta sul lotto.
3. demolizione senza ricostruzione o con successiva ricostruzione secondo l'assetto planivolumetrico e le caratteristiche estetiche e compositive preesistenti, purché non si tratti di edifici di cui al punto 2., e purché sia documentata la irrecuperabilità dei fabbricati per oggettivi motivi statici; qualora la volumetria preesistente superi l'indice di fabbricabilità fondiaria massima riportato al successivo punto 4., è consentito ricostruire il volume preesistente;
4. demolizione e ricostruzione di edifici accessori esistenti e legittimamente realizzati che manifestino irreparabili carenze statiche; la ricostruzione, secondo l'assetto planivolumetrico preesistente, può avvenire anche con l'utilizzo di altri materiali e tecniche costruttive, in funzione dell'adeguamento statico, con riferimento alle prescrizioni di area per quanto riguarda materiali e tipologie.
5. interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (scheda 2.4.2.) e di ricostruzione di ruderi di edifici la cui esistenza sia documentabile visivamente sul posto o storicamente mediante le mappe catastali, e di cui siano visibili i muri perimetrali almeno per tre lati, secondo l'esatto sedime dell'edificio preesistente e le altezze massime alla gronda e al colmo e le caratteristiche estetiche e tipologiche degli edifici contigui;
6. ampliamenti funzionali a miglioramenti igienico-distributivi, sempreché non sussistano volumi riutilizzabili, con un massimo del 20% della volumetria esistente già utilizzata, osservando anche le seguenti norme:
  - superficie massima coperta sul lotto:

1/3

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 11
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	ANTICHI NUCLEI BORGATE DI VALORE AMBIENTALE (Ranb)

- altezza massima delle costruzioni m. 9,50 (\*)
  - numero massimo di piani fuori terra (oltre eventuali sottotetti): 2
  - tipologia edilizia: continua aperta, a schiera
  - distanza dai confini: m. 5 (\*)
- Con la tipologia continua aperta è prescritto attestare sui confini i frontespizi laterali delle costruzioni. In questo caso le distanze minime dai confini e tra i fabbricati si osservano solo per le fronti principali.
- distanza minima tra i fabbricati (\*):
    - m. 10 per pareti finestrate di locali di abitazione;
    - per pareti cieche o con aperture di locali di servizio anche inferiore a m. 10, purché non inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente;
- Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché nel rispetto delle prescrizioni dettate dal vigente Codice Civile, nei casi di prioritaria predisposizione di strumento urbanistico esecutivo esteso almeno all'insieme oggetto dell'intervento ed alle aree o edifici immediatamente contigui.
- Fili di fabbricazione: come da prescrizione di P.R.G.C.

La borgata Ranb 50 (Palè), inclusa nell'Area del Parco Orsiera Rocciavrè, risulta normata dalle Norme di Attuazione del vigente Piano d'Area; pertanto le presenti Norme di Attuazione risultano solo precisazione ed integrazione alle stesse, e non sono applicate per quanto in contrasto con le prime. In particolare gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (scheda 2.4.2.) e di ricostruzione di ruderi di cui al precedente punto 4. saranno subordinati alla redazione di un Piano di Recupero esteso ad un intorno significativo che consenta il corretto ed armonico inserimento dell'intervento in progetto nel contesto circostante, sia per i suoi aspetti estetici che per quelli infrastrutturali (accessi veicolari e pedonali, spazi di sosta, collegamenti alle reti infrastrutturali). Inoltre per le tipologie ed i materiali dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del vigente Piano d'Area.

La tabella all'inizio della scheda riporta la classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica in cui è compresa la borgata, con riferimento alla scheda n. 18; qualora la classe di rischio sia riportata nelle tavole di PRGC prevale l'indicazione cartografica, mentre qualora compaia solo nella tabella, si intende coincidente con il perimetro della Ranb. Le borgate classificate come 3b\* si intendono appartenenti alle sottoclassificazioni 3b3 o 3b4, da valutarsi nell'ambito della relazione geologica di fattibilità redatta ai sensi D.M. 11/03/88.

Nelle aree Ranb comprese in classi di pericolosità geomorfologica, sismica e idrogeologica gli interventi come sopra descritti sono soggetti alle limitazioni di cui alla successiva scheda n° 18, in relazione alla classe di pericolosità geomorfologica delle varie aree; inoltre gli interventi che interessano consistenti parti strutturali dovranno essere accompagnati da opere di adeguamento ai sensi del D.M. 16/01/1996.

Per la borgata Ranb 58 (Oliva) dovranno essere previste adeguate opere di difesa antivalanga.

---

(\*) Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture agricole di cui alla lettera g) 2° comma art. 25 L.R. 5/12/1977 n. 56 e succ. mod. e integr.. Le strutture tecniche quali silos, ecc. possono superare i limiti di altezza ed essere ubicate rispetto ai confini ed agli altri fabbricati secondo le norme del vigente Codice Civile.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 11
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	ANTICHI NUCLEI BORGATE DI VALORE AMBIENTALE (Ranb)

Per interventi eccedenti la manutenzione straordinaria è facoltà del Comune di richiedere la stipula di una convenzione ex art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i. qualora sia necessario prevedere la realizzazione di opere di urbanizzazione (quali viabilità e parcheggi) a carico dei privati che intervengono o con il coordinamento delle competenze di operatori pubblici e privati.

Tutti gli interventi dovranno essere effettuati con caratteristiche ed elementi estetico-architettonici congruenti con quelli storicamente realizzati, ed atti, comunque, a salvaguardare e migliorare l'ambiente sotto il profilo edilizio, igienico ed architettonico, con l'adeguamento e/o l'eliminazione degli elementi e/o delle parti non coeve e delle superfetazioni.

Dovranno essere mantenuti gli elementi costruttivi tipici, esterni o interni (quali colonne ed architravi in pietra, passaggi coperti tra corti contigue, archi e volte) e gli elementi decorativi quali gli affreschi murali; dovranno essere inoltre mantenuti i manufatti accessori e decorativi tipici quali pozzi, edicole votive, muri di recinzione in pietra a secco.

Dovrà essere inoltre mantenuta per quanto possibile, compatibilmente con le esigenze distributive, la scansione originaria delle aperture, compresi i loggiati e porticati, di cui è consentita la chiusura con vetri e serramenti essenziali. Gli eventuali ampliamenti delle aperture originarie dovranno avvenire rispettando la proporzione tra larghezza ed altezza, che dovrà essere ripresa anche nella creazione di nuove aperture.

I materiali da utilizzare dovranno essere:

- pietra naturale a vista; sono consentite murature intonacate solo qualora l'edificio su cui si interviene abbia già la predominanza o la totalità di muri intonacati; in caso contrario anche le parti aggiunte dovranno essere interamente in pietra, o (es. strutture in c.a.) rivestite in lastre di pietra di dimensioni e spessore che riproduca la tessitura delle murature in pietra tradizionali;
- nel caso di muri intonacati tinteggiature esterne a colori molto tenui, con esclusione degli ocra, terre d'ombra e nocciola; colori consigliati: bianco avorio, ardesia chiaro, grigio perla, grigio dorato, grigio azzurro chiaro;
- fumaioni in pietra;
- falde sporgenti o a vista dei tetti con orditura in legno e gronde in vista; qualora gli spioventi di copertura vengano realizzati in latero-cemento, dovranno interrompersi col filo esterno delle murature, e proseguire con passafuori in legno;
- serramenti esterni di legno di fattura congruente con l'insieme storicamente realizzato; sono consentiti serramenti metallici, purchè verniciati, per le porte di eventuali centrali termiche e per la chiusura a vetri di porticati e loggiati; colori consigliati: legno naturale mordente noce, smalto grigio ardesia o marrone;
- inferriate in metallo e ringhiere in legno o metallo a disegno semplice a bacchette verticali; colori consigliati: grigio ardesia o marrone
- manti di copertura in lose di pietra. E' inoltre fatta salva la possibilità di applicazione di quanto previsto dall'art. 32 comma 7 del Regolamento Edilizio Comunale.

REGIONE PIEMONTE  COMUNE DI COAZZE	VARIANTE N° 3 AL PIANO REGOLATORE GE- NERALE COMUNALE	SCHEDA N° 12  AREE RECENTI CAPOLUOGO (Rrc)
--	---	--

## SCHEDA N° 12     AREE RECENTI CAPOLUOGO (Rrc)

### 12.1. Destinazioni d'uso proprie:

5.1, 5.2., 5.3.e 5.4.

### 12.2. Destinazioni d'uso ammesse:

5.5. purché non producano immissioni (rumori, odori ecc.) incompatibili con le destinazioni proprie dell'area; 5.6. limitatamente alle strutture e alle attività agricole esistenti e funzionanti nelle aree fino a quando permanga il conduttore presente alla data di adozione da parte del Consiglio Comunale del Progetto Preliminare di Variante al P.R.G.C. e/o ascendenti o discendenti suoi, o anche terzi nel caso di alienazione dell'azienda agricola, purché imprenditori agricoli a titolo principale.

### 12.3 Norme per gli interventi

Nuovi interventi edificatori possono essere realizzati solamente sui lotti liberi puntualmente indicati e numerati nelle tavole n. 2a in scala 1:5.000 dal titolo "Sviluppi della Variante n. 3 al P.R.G.C. relativi all'intero territorio comunale" e 3a, in scala 1:2.000 dal titolo "Sviluppi della Variante n. 3 al P.R.G.C. relativi al Capoluogo".

Tutti i lotti non puntualmente indicati e numerati nella tavola n. 3a del P.R.G.C. dal titolo "Sviluppi del P.R.G.C. relativi al Capoluogo", sono considerati di pertinenza di edifici esistenti; la suscettività edilizia di tali lotti si considera esaurita dagli edifici che vi impingono.

Sugli edifici esistenti è consentito eseguire quanto segue:

1. edifici residenziali uni e bifamiliari ed altri edifici con destinazioni proprie o ammesse: interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B (scheda 2.4.2.); ampliamenti una volta tanto non superiori al 20% del volume o cubatura esistente già utilizzata (con un minimo di mc. 75 comunque consentiti), nel rispetto dei parametri riportati al successivo comma, eccetto l'indice di fabbricabilità massima; qualora nel lotto costituente un'unica proprietà ci siano più fabbricati a destinazione principale o recuperabili alla destinazione principale, è consentito accorpate il volume di ampliamento in contiguità ad uno dei fabbricati;
2. edifici residenziali con più di due alloggi: interventi fino ristrutturazione edilizia di tipo B (scheda 2.4.2.); ampliamenti una volta tanto non superiori al 10% del volume o cubatura esistente già utilizzata, nel rispetto dei parametri riportati al successivo comma, eccetto l'indice di fabbricabilità massima;
3. edifici o porzioni di edificio inutilizzati: recupero alle destinazioni proprie o ammesse nelle aree Rrc, delle volumetrie comunque destinate e comprese nei corpi principali degli edifici, con interventi sino alla ristrutturazione edilizia di tipo B (scheda 2.4.2.), nel rispetto dei parametri riportati al successivo comma,
4. edifici ospitanti destinazioni d'uso escluse: interventi sino al restauro e risanamento conservativo (scheda 2.3.)
5. demolizione e ricostruzione di edifici accessori esistenti e legittimamente realizzati che manifestino irreparabili carenze statiche; la ricostruzione, secondo l'assetto planivolume-



REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 12
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREE RECENTI CAPOLUOGO (Rrc)

trico preesistente, può avvenire anche con l'utilizzo di altri materiali e tecniche costruttive, in funzione dell'adeguamento statico, con riferimento alle prescrizioni di area per quanto riguarda materiali e tipologie.

Per i nuovi interventi edificatori sui lotti liberi puntualmente indicati devono essere osservate le seguenti norme:

- indice di fabbricabilità fondiaria massima per i lotti n. 14, 15, 16 e 43: mc/mq. 1,20
- indice di fabbricabilità fondiaria massima per tutti gli altri lotti: mc/mq. 0,80  
tranne che: - per il lotto n. 15, per il quale è consentita la realizzazione di mc 1.592,8 massimi
- superficie massima coperta sul lotto: 1/3
- altezza massima delle costruzioni: m. 9,50
- numero massimo di piani fuori terra (oltre eventuali sottotetti): 2
- tipologia edilizia: continua aperta, a schiera, isolata;
- distanza minima dai confini: m. 5  
Con la tipologia continua aperta è prescritto attestare sui confini i frontespizi laterali delle costruzioni. In questo caso le distanze minime dai confini e tra i fabbricati si osservano solo per le fronti principali.
- distanza minima tra i fabbricati: m. 10
- fili di fabbricazione: come da prescrizioni del P.R.G.C.

In deroga agli indici fissati dalla presente scheda, nell'edificazione del lotto n. 15 sono consentiti n. 3 piani fuori terra, per un'altezza massima di 13,5 m.

I nuovi interventi edificatori sui lotti liberi puntualmente indicati e numerati nella tavola 3a del P.R.G.C. dal titolo "Sviluppi del P.R.G.C. relativi al Capoluogo" possono essere effettuati con permesso di costruire se la superficie del lotto non raggiunge i mq. 2.500 assunta alla data di adozione del Progetto Preliminare da parte del Consiglio C.le.

Per i lotti di superficie uguale o maggiore di mq. 2.500 è prescritta la prioritaria predisposizione di strumento urbanistico esecutivo esteso almeno alla superficie del lotto; qualora l'intervento edificatorio non richieda una progettazione urbanistica in quanto le aree siano già del tutto infrastrutturate e definite, ma vi siano comunque da disciplinare rapporti tra operatori pubblici e privati, in quanto a cessione di aree o realizzazione di opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi, essi potranno essere effettuati con semplice permesso di costruire subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del o dei richiedenti, come previsto dall'art. 49 5<sup>a</sup> comma L.R. 56/77 s.m.i.

Per i lotti liberi dovrà essere verificata l'esistenza di vincoli e condizioni all'edificazione, in correlazione a rischi di carattere idrogeologico, sugli estratti planimetrici su base catastale in scala 1:1.000 allegati alla "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo insediamento" a cura del Dott. Geol. Almo Olmi; le parti di essi rappresentate come inedificabili conservano comunque la suscettività edificatoria data dall'applicazione dell'indice, che dovrà però essere realizzata in area libera da vincoli.

L'edificazione dei lotti n. 5 e 9 è subordinata all'individuazione di accesso viario adeguato, in considerazione della morfologia del terreno e delle condizioni della viabilità esistente.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 12
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREE RECENTI CAPOLUOGO (Rrc)

L'edificazione del lotto n. 15 è subordinata alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo o stipula di una convenzione ex art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i.

Il lotto n° 16, pur essendo indicato e numerato come lotto libero è in parte edificato e di esso sarà utilizzabile come suscettibilità edificatoria la differenza tra la cubatura realizzabile applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria di cui al presente articolo e la cubatura già in atto. Valgono inoltre tutti gli altri parametri previsti per i lotti liberi.

Il lotto libero n° 18 è soggetto a convenzione o atto di impegno ex art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i. finalizzato alla realizzazione della nuova corsia viabile a senso unico da via Cavour a via Castello; in esso sarà consentita l'edificazione sul filo della strada in progetto.

Il lotto libero n° 9 è soggetto a convenzione o atto di impegno ex art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i. finalizzato alla conservazione e manutenzione del passaggio pedonale "storico" lungo il rio Gerench, e all'assoggettamento ad uso pubblico dell'area per servizi Sap 43.

Il lotto libero n° 10 è soggetto a convenzione o atto di impegno ex art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i. finalizzato alla regimazione delle acque meteoriche di via Ruffinera ed al loro convogliamento nel rio Gerench.

I lotti liberi n° 38 e 39 sono soggetti a convenzione ex art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i. finalizzata al completamento delle opere di urbanizzazione (fognatura e illuminazione pubblica) e alla individuazione di un'adeguata porzione di terreno lungo la viabilità comunale ed esterna alla recinzione, da individuare a servizi pubblici o di uso pubblico e destinati a parcheggi correlati al sedime viario.

Gli interventi ammessi sul lotto n° 36 sono soggetti a convenzione, che dovrà prevedere un'adeguata porzione di terreno all'esterno della recinzione e lungo la viabilità comunale, da individuare a servizi pubblici o di uso pubblico, e destinati a parcheggi correlati al sedime viario.

Tutti gli interventi edilizi previsti sui lotti n° 38 e 39 dovranno prevedere sagome edilizie, forme aggregative, coperture e materiali coerenti fra loro e con gli edifici di recente realizzazione in modo da configurare uno sviluppo residenziale inserito in un progetto tipologicamente unitario.

Il lotto n. 43, posto su Viale Italia, e identificato catastalmente al Foglio 58, part. n. 95/a, è soggetto a convenzione o atto di impegno ex art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i. finalizzato alla dismissione gratuita della striscia di terreno compresa tra il lotto in questione e il sedime pubblico di Viale Italia ed eventualmente realizzazione di tratto di marciapiede pubblico; di esso sarà utilizzabile come suscettibilità edificatoria la differenza tra la cubatura realizzabile applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria di cui al presente articolo e la cubatura già in atto. Valgono inoltre tutti gli altri parametri previsti per i lotti liberi.

In ciascuno dei lotti di pertinenza di edifici esistenti individuati con il simbolo ▽ "Strutture artigianali" è possibile realizzare piccole strutture per destinazioni 5.5. di cui al precedente punto 12.2. nel rispetto di quanto segue:

- superficie coperta massima mq. 200
- altezza massima delle costruzioni m. 4
- distanza minima dai confini m. 5
- distanza minima tra i fabbricati m. 10

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 12
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREE RECENTI CAPOLUOGO (Rrc)

- fili di fabbricazione: come da prescrizioni del P.R.G.C.

Dette strutture, aperte o chiuse da muri perimetrali, dovranno avere il tetto a falde e il manto di copertura di tegole curve o altri materiali congruenti con le coperture prevalenti nell'intorno.

Nel caso queste strutture siano bassi fabbricati (m. 2.50 massimi dal piano di campagna alla linea di gronda e m. 3.50 massimi al colmo) dovranno rispettare le prescrizioni dell'art. 3.4 "Basso fabbricato".

Per interventi eccedenti la manutenzione straordinaria è facoltà del Comune di richiedere la stipula di una convenzione ex art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i. qualora sia necessario prevedere la realizzazione di opere di urbanizzazione (quali viabilità e parcheggi) a carico dei privati che intervengono o con il coordinamento delle competenze di operatori pubblici e privati.

Nelle aree Rrc comprese in classi di pericolosità geomorfologica, sismica e idrogeologica gli interventi come sopra descritti sono soggetti alle limitazioni di cui alla successiva scheda n° 18, in relazione alla classe di pericolosità geomorfologica delle varie aree; inoltre gli interventi che interessano consistenti parti strutturali dovranno essere accompagnati da opere di adeguamento ai sensi del D.M. 16/01/1996.

Gli interventi che interessano lotti prossimi a nuclei di antico impianto dovranno caratterizzarsi per soluzioni tipologiche tali da garantire un appropriato inserimento dei nuovi immobili nel contesto circostante, con riferimento alle prescrizioni di cui all'ultimo comma della scheda 9.3 relativa alle aree Ranc.

In particolare per i lotti contigui ad aree Centri Storici, come il lotto n. 33, i materiali e le tipologie da utilizzare dovranno essere:

- pietra, naturale o rigenerata, laterizi; legno;
- intonaci preferibilmente a calce;
- tinteggiature esterne a colori tenui;
- falde sporgenti o a vista dei tetti con orditura in legno e gronde in vista; qualora gli spioventi di copertura vengano realizzati in latero-cemento, dovranno interrompersi col filo esterno delle murature, e proseguire con passafuori in legno;
- serramenti esterni di legno di fattura congruente con l'insieme storicamente realizzato; sono consentiti serramenti metallici, purché verniciati, per le porte di eventuali centrali termiche e per la chiusura a vetri di porticati e loggiati; colori consigliati: legno naturale mordente noce, smalto grigio ardesia o marrone;
- inferriate in metallo e ringhiere in legno o metallo a disegno semplice a bacchette verticali; colori consigliati: grigio ardesia o marrone;
- manti di copertura in lose di pietra ove preesistenti e/o predominanti nell'intorno visuale (almeno il 60% di superficie di tetto degli edifici circostanti nel raggio di 30m, compreso l'edificio su cui si interviene), oppure in tegole di laterizio tipo portoghesi, coppi, monocoppo ecc. E' inoltre fatta salva la possibilità di applicazione di quanto previsto dall'art. 32 comma 7 del Regolamento Edilizio Comunale.

Nella porzione di area confinante a nord con l'area Pa11 (Villa Cassinis) individuata con campitura rosa e numero (1) (particella n. 169), è consentita la realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare di consistenza volumetrica pari all'ampliamento consentito per l'edificio principale sito nell'area Pa11, previsto dalla scheda di area, corrispondente al 20%

REGIONE PIEMONTE  COMUNE DI COAZZE	VARIANTE N° 3 AL PIANO REGOLATORE GE- NERALE COMUNALE	SCHEDA N° 12  AREE RECENTI CAPOLUOGO (Rrc)
--	---	--

della volumetria della villa, e purchè tale nuovo volume non costituisca alterazione all'edificio di interesse documentario esistente nell'area Pa11 (materiali, tipologia, ambiente ecc.).

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 13
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREE RECENTI BORGATE (Rrb)

## SCHEMA N° 13     AREE RECENTI BORGATE (Rrb)

### 13.1. Destinazioni d'uso proprie

5.1, 5.2., 5.3.e 5.4.

### 13.2. Destinazioni d'uso ammesse

5.5. purché non producano immissioni (rumori, odori ecc.) incompatibili con le destinazioni proprie dell'area; 5.6. limitatamente alle strutture e alle attività agricole esistenti e funzionanti nelle aree fino a quando permanga il conduttore presente alla data di adozione da parte del Consiglio Comunale del Progetto Preliminare di Variante al P.R.G.C. e/o ascendenti o discendenti suoi, o anche terzi nel caso di alienazione dell'azienda agricola, purché imprenditori agricoli a titolo principale.

### 13.3 Norme per gli interventi

Tutti i lotti di terreno sono considerati di pertinenza di edifici esistenti tranne i lotti liberi puntualmente indicati e numerati nelle tavole n. 2a in scala 1:5.000 dal titolo "Sviluppi del P.R.G.C. relativi all'intero territorio comunale", 3a in scala 1:2.000 dal titolo "Sviluppi del P.R.G.C. relativi al Capoluogo" e 3b in scala 1:2.000 dal titolo "Sviluppi del P.R.G.C.: borgate".

La suscettività edilizia dei lotti di pertinenza di edifici esistenti si considera esaurita dagli edifici che vi impingono.

Sugli edifici esistenti è consentito eseguire quanto segue:

- 1) edifici residenziali uni e bifamiliari ed altri edifici con destinazioni proprie o ammesse: interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B (scheda 2.4.2.); ampliamenti una volta tanto non superiori al 20% del volume o cubatura esistente già utilizzata (con un minimo di mc. 75 comunque consentiti), nel rispetto dei parametri riportati al successivo comma, eccetto l'indice di fabbricabilità massima; qualora nel lotto costituente un'unica proprietà ci siano più fabbricati a destinazione principale o recuperabili alla destinazione principale, è consentito accorpate il volume di ampliamento in contiguità ad uno dei fabbricati;
- 2) edifici residenziali con più di due alloggi: interventi fino ristrutturazione edilizia di tipo B (scheda 2.4.2.); ampliamenti una volta tanto non superiori al 10% del volume o cubatura esistente già utilizzata, nel rispetto dei parametri riportati al successivo comma, eccetto l'indice di fabbricabilità massima;
- 3) edifici inutilizzati: recupero alle destinazioni proprie o ammesse nelle aree Rrc, delle volumetrie comunque destinate e comprese nei corpi principali degli edifici, con interventi sino alla ristrutturazione edilizia di tipo B (scheda 2.4.2.), nel rispetto dei parametri riportati al successivo comma;
- 4) demolizione e ricostruzione di edifici accessori esistenti e legittimamente realizzati che manifestino irreparabili carenze statiche; la ricostruzione, secondo l'assetto planivolumetrico preesistente, può avvenire anche con l'utilizzo di altri materiali e tecniche costruttive, in funzione dell'adeguamento statico, con riferimento alle prescrizioni di area per quanto riguarda materiali e tipologie.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 13
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREE RECENTI BORGATE (Rrb)

5) edifici ospitanti destinazioni d'uso escluse: interventi sino al restauro e risanamento conservativo (scheda 2.3.)

Per i nuovi interventi edificatori sui lotti liberi puntualmente indicati devono essere osservate le seguenti norme:

- indice di fabbricabilità fondiaria massima: mc/mq. 0,80
- superficie massima coperta sul lotto: 1/3
- altezza massima delle costruzioni: m. 9,50
- numero massimo di piani fuori terra (oltre eventuali sottotetti): 2
- tipologia edilizia: continua aperta, a schiera, isolata;
- distanza minima dai confini: m. 5

Con la tipologia continua aperta è prescritto attestare sui confini i frontespizi laterali delle costruzioni. In questo caso le distanze minime dai confini e tra i fabbricati si osservano solo per le fronti principali.

- distanza minima tra i fabbricati: m. 10
- fili di fabbricazione: come da prescrizioni del P.R.G.C.

I nuovi interventi edificatori sui lotti liberi puntualmente indicati e numerati nelle tavole n. 3a e 3b del P.R.G.C. dal titolo "Sviluppi del P.R.G.C. relativi al Capoluogo" e "Sviluppi del P.R.G.C.: borgate" possono essere effettuati con permesso di costruire se la superficie del lotto non raggiunge i mq. 2.500 assunta alla data di adozione del Progetto Preliminare da parte del Consiglio C.le.

Per i lotti di superficie uguale o maggiore di mq. 2.500 è prescritta la prioritaria predisposizione di strumento urbanistico esecutivo esteso almeno alla superficie del lotto; qualora l'intervento edificatorio non richieda una progettazione urbanistica in quanto le aree siano già del tutto infrastrutturate e definite, ma vi siano comunque da disciplinare rapporti tra operatori pubblici e privati, in quanto a cessione di aree o realizzazione di opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi, essi potranno essere effettuati con semplice permesso di costruire subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del o dei richiedenti, come previsto dall'art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i.

Per i lotti liberi dovrà essere verificata l'esistenza di vincoli e condizioni all'edificazione, in correlazione a rischi di carattere idrogeologico, sugli estratti planimetrici su base catastale in scala 1:1.000 allegati alla "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo insediamento" a cura del Dott. Geol. Almo Olmi; le parti di essi rappresentate come inedificabili conservano comunque la suscettività edificatoria data dall'applicazione dell'indice, che dovrà però essere realizzata in area libera da vincoli.

Il lotto libero n° 12 è soggetto a convenzione ex art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i. per la realizzazione dell'area Sap 33. Nel quadro dello strumento urbanistico esecutivo o convenzione ex art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i. l'area Sap 33 potrà essere diversamente ubicata nell'ambito dell'area costituita dal lotto n. 12 e dall'area Sap 33, purchè la sua superficie non venga diminuita e purchè l'area sia facilmente accessibile dalla viabilità pubblica; dovrà inoltre essere assicurato il miglioramento della viabilità di accesso al lotto; rispetto alla strada di nuova realizzazione dovrà essere tenuta una distanza minima di 3 m rispetto agli edifici .

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 13
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREE RECENTI BORGATE (Rrb)

In ciascuno dei lotti di pertinenza di edifici esistenti individuati con il simbolo  $\nabla$  "Strutture artigianali" è possibile realizzare piccole strutture per destinazioni 5.5. di cui al precedente punto 13.2. nel rispetto di quanto segue:

- superficie coperta massima mq. 200
- altezza massima delle costruzioni m. 4
- distanza minima dai confini m. 5
- distanza minima tra i fabbricati m. 10
- fili di fabbricazione: come da prescrizioni del P.R.G.C.

Dette strutture, aperte o chiuse da muri perimetrali, dovranno avere il tetto a falde e il manto di copertura di tegole curve o altri materiali congruenti con le coperture prevalenti nell'intorno.

Nel caso queste strutture siano bassi fabbricati (m. 2.50 massimi dal piano di campagna alla linea di gronda e m. 3.50 massimi al colmo) dovranno rispettare le prescrizioni dell'art. 3.4 "Basso fabbricato".

Per interventi eccedenti la manutenzione straordinaria è facoltà del Comune di richiedere la stipula di una convenzione ex art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i. qualora sia necessario prevedere la realizzazione di opere di urbanizzazione (quali viabilità e parcheggi) a carico dei privati che intervengono o con il coordinamento delle competenze di operatori pubblici e privati.

Nelle aree Rrb comprese in classi di pericolosità geomorfologica, sismica e idrogeologica gli interventi come sopra descritti sono soggetti alle limitazioni di cui alla successiva scheda n° 18, in relazione alla classe di pericolosità geomorfologica delle varie aree; inoltre gli interventi che interessano consistenti parti strutturali dovranno essere accompagnati da opere di adeguamento ai sensi del D.M. 16/01/1996.

Gli interventi che interessano lotti prossimi a nuclei di antico impianto dovranno caratterizzarsi per soluzioni tipologiche tali da garantire un appropriato inserimento dei nuovi immobili nel contesto circostante con riferimento alle prescrizioni di cui all'ultimo comma della scheda 9.3 relativa alle aree Ranc.

E' fatta salva la possibilità di applicazione di quanto previsto dall'art. 32 comma 7 del Regolamento Edilizio Comunale.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 13bis
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREA RESIDENZIALE TURISTICA (Rt)

## SCHEMA N° 13BIS AREA RESIDENZIALE TURISTICA (RT)

### 13bis.1 Destinazione d'uso:

5.1 residenza, 5.2. attività ricettive, 5.3 attività commerciali

### 13bis.2 Norme per gli interventi

Qualsiasi intervento di nuova edificazione nell'area dovrà essere preceduto dalla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area Rt, considerando come parte integrante della stessa anche l'area per servizi Sap 44.

L'edificazione nell'area dovrà rispettare le norme seguenti e le altre contenute nelle presenti Norme Tecniche e negli altri elaborati della Variante al P.R.G.C.:

- indice di fabbricabilità fondiaria massima mc/mq 1,2
- superficie coperta massima sul lotto 1/3
- altezza massima delle costruzioni: m. 9,50
- numero massimo dei piani fuori terra (oltre eventuali sottotetti): n° 2
- tipologia edilizia: a schiera, isolata
- distanza minima dai confini m. 5
- distanza minima tra i fabbricati m. 10
- distanza minima dalle strade interne: m. 5
- fili di fabbricazione: come da scheda del P.R.G.C.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere altresì un accesso veicolare unico per servire tutti gli edifici da realizzare all'area, attestato su via Sangonetto.

Le aree per servizi per il soddisfacimento del fabbisogno previsto per legge saranno computate secondo la dotazione prevista dall'art. 21 1° comma punto 1) L.R. 56/77 per la destinazione residenziale, mentre per le altre destinazioni sono comunque richiesti spazi per parcheggi pubblici, o di uso pubblico a norma del 4° comma art. 21 L.R. 56/77 s.m.i., sino alla concorrenza minima di 1.300 mq di aree per servizi pubblici o di uso pubblico complessivi sull'area.

Le aree destinate a soddisfare il fabbisogno di servizi possono rimanere in tutto o in parte di proprietà privata con assoggettamento ad uso pubblico disciplinato da convenzione. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di accettare la monetizzazione di una parte di esse, con esclusione dello standard minimo per parcheggi.

Lo strumento urbanistico esecutivo potrà prevedere una ubicazione parzialmente diversa dell'area per servizi Sap 44, purché essa sia comunque attestata su via Sangonetto e facilmente accessibile dalla stessa. Comunque la porzione più occidentale dell'area Sap 44, così come cartografata, non può essere destinata all'edificazione. Nella realizzazione degli interventi sono richiesti i seguenti arretramenti nei confronti della scarpata che contorna l'area verso il Sangone:

- 1) per le aree per parcheggi almeno 5 m dall'orlo della scarpata;
- 2) per l'edificazione almeno 20 m dall'orlo della scarpata (vedi visualizzazione indicativa sulla tav. 3a).

In fase progettuale esecutiva dovrà pertanto essere garantito l'arretramento degli edifici dall'orlo della scarpata rispettando il limite di sicurezza individuato in cartografia; in sede



REGIONE PIEMONTE  COMUNE DI COAZZE	VARIANTE N° 3 AL PIANO REGOLATORE GE- NERALE COMUNALE	SCHEDA N° 13bis  AREA RESIDENZIALE TURISTICA (Rt)
--	---	--

di progetto esecutivo dovrà anche essere previsto uno studio geologico di dettaglio per garantire la sicurezza degli interventi previsti in rapporto alle condizioni morfologiche del sito.

L'area in questione dovrà essere edificata con forme, tipologie e materiali coerenti con le tipologie dei contesti edificati circostanti e tali da non contrastare con le caratteristiche ambientali del sito. Gli interventi sono soggetti alla preventiva autorizzazione a norma del D.L.g. n° 42 del 22.01.2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 13ter.
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (Rni)

## SCHEMA N° 13ter AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (Rni)

### 13ter.1. Destinazioni d'uso proprie

5.1, 5.2., 5.3.e 5.4.

### 13ter.2. Destinazioni d'uso ammesse

5.5. purché non producano immissioni (rumori, odori ecc.) incompatibili con le destinazioni proprie dell'area.

### 13ter.3. Norme per gli interventi

L'edificazione delle aree Rni è subordinata alla previa formazione di strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area.

Devono essere osservate le norme seguenti e le altre contenute nelle presenti Norme Tecniche e negli altri elaborati della Variante al P.R.G.C.

- indice di fabbricabilità territoriale massima:
  - Aree Rni1 e Rni2 ..... mc/mq. 0,60
  - Area Rni3.....mc/mq. 0,70
- indice di fabbricabilità fondiaria massima..... mc/mq. 0,80
- superficie coperta massima .....1/3
- altezza massima delle costruzioni.....m. 9,50
- numero massimo dei piani fuori terra (oltre eventuali sottotetti): .....n. 2
- distanza minima dai confini.....m. 5,00
- distanza minima tra fabbricati.....m. 10,00

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere il soddisfacimento della dotazione di servizi pubblici di cui all'art. 21 comma 1. punto 1) L.R. 56/77 s.m.i. (25 mq. per abitante teorico insediabile), anche attraverso parziale monetizzazione; la quota di parcheggi pubblici non potrà essere monetizzata.

L'edificazione nell'area Rni 3 è consentita, anziché con strumento urbanistico esecutivo unitario, con individuazione di due sub-ambiti da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi o permessi di costruire convenzionati ex art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 14
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREA AGRICOLA DI RISPETTO AMBIENTALE (Ara)

## SCHEMA N° 14      AREA AGRICOLA DI RISPETTO AMBIENTALE (Ara)

### 14.1 Destinazione d'uso:

5.6. esclusivamente per le normali operazioni colturali agricole

### 14.2 Destinazioni d'uso escluse

Dall'area sono escluse nel modo più tassativo tutte le destinazioni d'uso diverse dalle normali operazioni colturali agricole.

### 14.3 Norme per gli interventi

I terreni compresi nell'area agricola di rispetto ambientale continuano a possedere l'indice di volumetria fabbricabile attribuito all'area agricola Aa, al momento della richiesta di permesso di costruire; esso tuttavia non potrà essere utilizzato in sito per la realizzazione di nuove aziende agricole, ma dovrà, all'occorrenza, essere trasferito nell'area agricola esterna all'area di rispetto ambientale, in conformità del 19° comma art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i., tranne che per gli ampliamenti delle aziende agricole esistenti.

Nelle strutture delle aziende agricole esistenti e funzionanti aventi il centro aziendale nell'area Ara, sono consentiti interventi edilizi di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, completamento, nuovo impianto, demolizione, ricostruzione, finalizzati al il mantenimento ed anche il potenziamento dell'azienda, sotto l'osservanza delle norme dettate dal P.R.G.C. per l'area agricola Aa, e alle limitazioni di cui alla successiva scheda n° 18, in relazione alla classe di pericolosità geomorfologica delle varie aree; inoltre gli interventi che interessano consistenti parti strutturali dovranno essere accompagnati da opere di adeguamento ai sensi del D.M. 16/01/1996.

E' consentita la realizzazione di modesti edifici di superficie massima 10 mq lordi , tetto a una o due falde, altezza massima al colmo 3,00 m., da destinare a deposito attrezzi a favore di proprietari di fondi non coltivatori che eseguono operazioni agricole per l'autoconsumo.

La distanza minima inderogabile da osservare per tali edifici nei confronti di altre costruzioni, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, è di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la distanza minima da confine deve essere invece di almeno 5 m. E' possibile, inoltre, anche la costruzione sul confine di proprietà od in aderenza ad altri fabbricati, tenendo conto che in tale caso gli interventi dovranno comunque attenersi ad eventuali prescrizioni e/o valutazioni, anche negative, espresse ai singoli casi specifici da parte di Commissione Edilizia e/o U.T.C. Si precisa, quindi, che eventuali costruzioni a distanze intermedie (tra 0 e 5 m), sono ammesse unicamente previo accordo tra confinanti da formalizzarsi con atto notarile registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Tale formalità si rende necessaria nel pubblico interesse al fine di tutelare i terzi per future edificazioni che dovrebbero rispettare il principio dell'inderogabilità della distanza tra le costruzioni stabilita dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 in m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Le pareti di tali strutture potranno essere in legno, muratura intonacata o pietra e le coperture in laterizio, coppi o lamiera grecata, in relazione alle caratteristiche degli edifici eventualmente esistenti nell'intorno visuale.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 15
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREA AGRICOLA (Aa)

## SCHEMA N° 15     AREA AGRICOLA (Aa)

### 15.1 Destinazione d'uso propria

5.6. agricola. Nell'area possono essere realizzate le strutture che ospitano gli addetti all'agricoltura nonché le attrezzature e le infrastrutture di cui all'art. 25 lettera g) 2° comma L.R. 56/77 e s.m.i. e gli allevamenti di animali di aziende agricole o di aziende a carattere industriale. Le prime sono quelle che producono in proprio almeno il 50% del fabbisogno alimentare del bestiame allevato se zootecnico, od almeno il 25% del fabbisogno alimentare del bestiame allevato se suinicolo o avicunicolo; le seconde, sono quelle che, indipendentemente dalle dimensioni, non raggiungono tale produzione in proprio.

### 15.2 Destinazioni d'uso ammesse

Per interventi di riuso di edifici esistenti, normati alla successiva scheda n° 29, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: 5.1. (residenza singola e collettiva), 5.2. (attività ricettive e di ristorazione) con esclusione dell'attività alberghiera, 5.4. limitatamente alle attività sportive e culturali legate alla fruizione dell'ambiente naturale.

### 15.3 Norme per gli interventi

E' sempre e comunque ammesso eseguire miglioramenti igienico-sanitari e qualitativi nonché recuperare alla residenza agricola le volumetrie altrimenti destinate e comprese nei corpi principali dei fabbricati, con le limitazioni, prescrizioni ed indicazioni della successiva scheda n° 18 relativamente alle classi di pericolosità geomorfologica, sismica e idrogeologica.

Interventi di edificazione di nuove costruzioni destinate all'abitazione dei conduttori dei fondi potranno essere realizzati solamente in classi di pericolosità I, IIa e IIb, seguendo le limitazioni, prescrizioni ed indicazioni della successiva scheda n° 18, salvo le eccezioni previste dalla stessa scheda n. 18, punto 18.3.

Per la determinazione della volumetria relativa alle nuove costruzioni destinate all'abitazione dei conduttori dei fondi e realizzabili sui fondi delle aziende agricole si procederà attraverso il computo del numero degli addetti necessari alla conduzione delle aziende stesse, calcolato sulla base della tabella ettaro/coltura e allevamenti di animali/giornate di lavoro per capo, come segue:

<u>Colture</u>	<u>Giornate di lavoro per ettaro all'anno</u>
1. Mais	20
2. Grano	20
3. Riso	22
4. Prato-foraggiere	20
5. Orto intensivo	500
6. Orto pieno campo	150
7. Frutteto	130
8. Vigneto	150

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 15
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREA AGRICOLA (Aa)

9.	Noccioleto	50
10.	Pascolo	5
11.	Menta	80
12.	Fragole	300
13.	Vivaio viti-frutticolo	500
14.	Floricoltura in pieno campo	400
15.	Pioppeto specializzato e castagneto da frutto	7
16.	Colture di serra, coltura forzata in serra, funghicoltura	5000
17.	Bosco ceduo	3

Allevamenti di animali

Giornate di lavoro per capo all'anno

1.	Vacche	8
2.	Bovini da carne allevati	3
3.	Equini	6
4.	Suini	1
5.	Ovini e caprini	2
6.	Avicunicoli	0.05

Si applica quindi la formula:

$$\text{addetti} = \frac{Sc \times G1 + (Az \times G1)}{287}$$

dove: Sc = Superficie delle varie colture

G1 = Giornate lavorative per ogni coltura o capo animale

Az = Allevamenti di animali

287= Giornate lavorative anno per addetto

La volumetria relativa alle nuove costruzioni si otterrà attribuendo mc. 200 per addetto e mc. 100 per ogni persona facente parte del suo nucleo familiare residente nell'azienda e detraendo dal volume così calcolato il volume residenziale esistente, qualora quest'ultimo volume non venga demolito o vincolato ad uso agricolo non residenziale.

Tale volumetria realizzabile non potrà comunque mai superare quella risultante dall'applicazione degli indici di densità fondiaria di cui all'art. 25 L.R. 5.12.1977 n° 56, riferiti gli indici alle colture in atto o in progetto al momento della richiesta del permesso di costruire.

Per iniziative agricole in forma cooperativistica o comunque associata, i fondi dei partecipanti alle iniziative possono essere considerati concorrenti a tutti gli effetti alla formazione delle iniziative stesse.

Ai fini del calcolo della cubatura è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 15
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREA AGRICOLA (Aa)

Per aziende che hanno terreni in comuni limitrofi, è ammesso, nell'ambito delle aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area sita nel Comune di Coazze, a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i mc. 1.000.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse eccetto che per iniziative cooperativistiche o comunque associate attuate da persone giuridiche regolarmente costituite a norma delle vigenti disposizioni.

Le strutture agricole quali stalle, magazzini, ecc. non sono considerate agli effetti della determinazione della volumetria massima realizzabile.

E' consentita la realizzazione di modesti edifici di superficie massima 10 mq lordi , tetto a una o due falde, altezza massima al colmo 3,00 m., da destinare a deposito attrezzi a favore di proprietari di fondi non coltivatori che eseguono operazioni agricole per l'autoconsumo. Le pareti di tali strutture potranno essere in legno, muratura intonacata o pietra e le coperture in laterizio, coppi o lamiera grecata, in relazione alle caratteristiche degli edifici eventualmente esistenti nell'intorno visuale.

La distanza minima inderogabile da osservare per tali edifici nei confronti di altre costruzioni, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, è di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la distanza minima da confine deve essere invece di almeno 5 m. E' possibile, inoltre, anche la costruzione sul confine di proprietà od in aderenza ad altri fabbricati, tenendo conto che in tale caso gli interventi dovranno comunque attenersi ad eventuali prescrizioni e/o valutazioni, anche negative, espresse ai singoli casi specifici da parte di Commissione Edilizia e/o U.T.C. Si precisa, quindi, che eventuali costruzioni a distanze intermedie (tra 0 e 5 m), sono ammesse unicamente previo accordo tra confinanti da formalizzarsi con atto notarile registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Tale formalità si rende necessaria nel pubblico interesse al fine di tutelare i terzi per future edificazioni che dovrebbero rispettare il principio dell'inderogabilità della distanza tra le costruzioni stabilita dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 in m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Nell'esecuzione degli interventi, eccetto quelli come sopra indicati sugli edifici esistenti devono essere sempre osservate anche le seguenti norme:

- altezza massima delle costruzioni (eccetto strutture agricole quali silos, ecc.) m. 9,50
- (salvo quanto previsto dal Piano d'Area per gli edifici rientranti nel perimetro del Parco Naturale Orsiera Rocciavré - vedi scheda n. 19)
- numero massimo dei piani fuori terra (oltre eventuali sottotetti): n. 2
- distanza minima dai confini m. 5
- distanza minima tra i fabbricati m. 10 (\*)<sup>1</sup>

<sup>1</sup>(\*) Nel caso di stalle la distanza sarà aumentata a m. 35 nel caso di stalle con meno di 20 U.B.A. (unità bestiame adulto) e a 50 m nel caso di stalle con più di 20 U.B.A. e sino a 40 U.B.A., e a 100 m per stalle con più di 40 U.B.A. o allevamenti intensivi

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 15
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREA AGRICOLA (Aa)

Nelle porzioni di area agricola Aa comprese in classi di pericolosità geomorfologica, sismica e idrogeologica gli interventi come sopra descritti sono soggetti alle limitazioni di cui alla successiva scheda n° 18, in relazione alla classe di pericolosità geomorfologica delle varie aree.

Nelle porzioni di area agricola Aa comprese in aree inedificabili in quanto gravate da rischio sismico, geologico o idrogeologico, o comprese nelle fasce e zone di rispetto, i terreni continuano a possedere l'indice di volumetria fabbricabile proprio delle specifiche colture in atto; tuttavia tale indice non potrà essere utilizzato in sito ma dovrà, all'occorrenza, essere trasferito in altra parte dell'area agricola.

L'edificazione nell'area agricola è ammessa con permesso di costruire.

Tutti gli interventi dovranno essere effettuati con caratteristiche ed elementi estetico-architettonici congruenti con quelli storicamente realizzati, ed atti, comunque, a salvaguardare e migliorare l'ambiente sotto il profilo edilizio, igienico ed architettonico, con l'adeguamento e/o l'eliminazione degli elementi e/o delle parti non coeve e delle superfetazioni.

Nel recupero degli edifici esistenti dovranno essere mantenuti gli elementi costruttivi tipici, esterni o interni (quali colonne, archi, architravi o incorniciature di aperture in pietra) e gli elementi decorativi quali gli affreschi murali; dovranno essere inoltre mantenuti gli edifici accessori e decorativi quali pozzi ed edicole votive.

I materiali da utilizzare dovranno essere:

- pietra naturale e laterizi, con il mantenimento a vista dei muri o delle porzioni di muro in pietra esistenti;
- intonaci a calce;
- tinteggiature esterne a colori molto tenui, con esclusione degli ocra, terre d'ombra e nocciola;
- zoccolatura in pietra altezza massima m. 1;
- serramenti esterni preferibilmente di legno di fattura congruente con l'insieme storicamente realizzato; sono consentiti serramenti metallici, purché verniciati;
- inferriate in metallo e ringhiere in legno o metallo a disegno semplice;
- manti di copertura in lose di pietra ove preesistenti e/o predominanti nell'intorno visuale, oppure in tegole di laterizio tipo coppi o portoghesi, ricercando la congruenza con coperture prevalenti nell'intorno; è inoltre fatta salva la possibilità di applicazione di quanto previsto dall'art. 32 comma 7 del Regolamento Edilizio Comunale.

Per le strutture agricole è consentito l'utilizzo di elementi prefabbricati per le coperture, purché siano dissimulati il più possibile nel corpo di fabbrica. Non sono invece consentiti tamponamenti in pannelli prefabbricati.

I conduttori dei terreni agricoli debbono provvedere allo spurgo periodico dei fossi correnti nei fondi dell'azienda agricola rendendosi nel contempo garanti del regolare deflusso verso valle delle acque meteoriche e delle colature.

Nella lavorazione dei terreni, e nelle coltivazioni, specie in aree collinari e montane, debbono essere adottate tecniche idonee ad evitare il dilavamento dei terreni e la conseguente asportazione dello strato superficiale, agevolando nel contempo il regolare deflusso delle acque meteoriche eccedenti.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 15
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREA AGRICOLA (Aa)

Nelle aree agricole è consentita e compatibile con la destinazione agricola la realizzazione di strade e rampe di accesso alle proprietà intercluse anche se i lotti serviti sono esterni alle aree agricole e agricole di rispetto ambientale; tali percorsi dovranno preferibilmente essere pavimentati con materiale permeabile; fuori dalle sedi stradali veicolari è vietato l'uso dei mezzi meccanici fuori strada estranei alle operazioni agricole.

Nelle aree agricole è consentita la pratica di attività sportive legate alla fruizione dell'ambiente naturale e montano che non comportino interventi in contrasto con gli obiettivi e le finalità di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 s.m.i., quali le attività escursionistiche a piedi, con le racchette da neve o gli sci (sci di fondo e scialpinismo), o con la mountain bike, la corsa a piedi, l'equitazione, l'arrampicata; potranno essere praticate altresì attività all'aperto che comportino la realizzazione di strutture essenziali, non permanenti e rimovibili, quali recinzioni, gazebo, tettoie, di superficie massima 10 mq, quali aree attrezzate per pic-nic o campi addestramento cani ecc.; per tali attività è consentito il riuso di fabbricati accessori, rurali e non, legittimamente realizzati.

Nelle aree agricole la piantumazione degli alberi di alto fusto dovrà rispettare le distanze minime dalle colture, dalle strade e dai corsi d'acqua stabilite dal locale Regolamento di Polizia Urbana.

Forme di compartecipazione nelle spese di manutenzione potranno essere previste in favore degli agricoltori che consentano la fruizione di siti agricoli per lo svago e il tempo libero, senza che ne sia mutata la destinazione a compenso del nocumento che dovesse subire l'attività agricola che ivi si svolge.

Eventuali interventi di nuova edificazione nella zona corrispondente alla superficie terrazzata sviluppata a Sud-Est della frazione Galleana dovranno essere localizzati ad una distanza di almeno 20 m. dal ciglio della scarpata.

Nelle strutture esistenti in località Sellery a Monte e Sellery a Valle non funzionali all'attività di alpeggio è possibile recuperare volumi a fini ricettivi (casa per vacanze). Nella struttura della Cappella esistente in località Col Bione è possibile realizzare un ricovero escursionistico (bivacco).

#### COEFFICIENTI DI CONVERSIONE IN U.B.A. (unità bestiame adulto)

<i>BOVINI</i>	
<i>CATEGORIA</i>	<i>UBA</i>
VACCHE DA LATTE	1
ALTRE VACCHE	1
VITELLI FINO A 6 MESI	0
VITELLI DA 6 A 12 MESI	0,6
BOVINI DA 1 A 2 ANNI DA MACELLO	0,6
BOVINI DA 1 A 2 ANNI DA ALLEVAMENTO	0,6
BOVINI DI 2 ANNI E PIU' DA MACELLO	1
BOVINI DI 2 ANNI E PIU' DA ALLEVAMENTO	1



REGIONE PIEMONTE  COMUNE DI COAZZE	VARIANTE N° 3 AL PIANO REGOLATORE GE- NERALE COMUNALE	SCHEMA N° 15  AREA AGRICOLA (Aa)
--	---	--

TORI	1
------	---

<i>OVICAPRINI</i>	
<i>CATEGORIA</i>	<i>UBA</i>
PECORE	0,15
ALTRI OVINI	0,15
CAPRE	0,15
ALTRI CAPRINI	0,15

<i>EQUIDI</i>	
<i>CATEGORIA</i>	<i>UBA</i>
EQUINI CON PIU' DI 6 MESI	1
EQUINI CON MENO DI 6 MESI	0
ASINI CON MENO DI 6 MESI	0
ASINI DA 6 A 12 MESI	0,30
ASINI OLTRE 12 MESI	0,60

<i>SUINI</i>	
<i>CATEGORIA</i>	<i>UBA</i>
LATTONZOLI SOTTO SCROFA	0
MAGRONI (15-90 Kg)	0,15
SUINI DA INGRASSO (90-180 Kg)	0,30
VERRI	0,30
SCROFE OLTRE 50 Kg	0,30

#### 15.4 Area Agricola Speciale (Aas)

Nell'area agricola speciale Aas è consentita agli aventi titolo anche se non imprenditori agricoli la realizzazione di strutture ed attrezzature a destinazione maneggio – stalla per cavalli, nel rispetto delle seguenti norme:

- superficie massima coperta sul lotto 1/3
- altezza massima delle costruzioni m. 8
- numero massimo dei piani fuori terra n. 2
- distanza minima dai confini m. 5
- distanza minima come da scheda n. 36.4

Dovranno altresì essere osservate le altre norme dettate dal P.R.G.C. per l'area agricola Aa, nonché le limitazioni di cui alla successiva scheda n° 18, in relazione alla classe di pericolosità geomorfologica; inoltre gli interventi che interessano consistenti parti strutturali dovranno essere accompagnati da opere di adeguamento ai sensi del D.M. 16/01/1996.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEDA N° 16
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREA INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE (IAC)

SCHEDA N° 16 AREA INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE (Iac): SUB-AREE Iac1, Iac2 E Iac3

16.1. SUB-AREA Iac1

16.1.1 Destinazione d'uso:

5.2., 5.3., 5.4., 5.5., 5.7.

Per quanto riguarda la destinazione produttiva sono preferibili le attività di cui alla destinazione 5.5. Sono escluse le attività che comportino un rischio per la salubrità ambientale, valutato dall'Amministrazione eventualmente con il supporto di approfondimenti specifici.

16.1.2 Norme per gli interventi

Sulle strutture esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di Variante al P.R.G.C. da parte del Consiglio Comunale, compatibilmente con le restrizioni e le prescrizioni di cui alla scheda n. 18 in relazione alle condizioni di rischio idrogeologico, è consentito effettuare i seguenti interventi con permesso di costruire:

1. interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A (scheda 2.4.1.)
2. incrementi della superficie utile all'interno delle strutture edilizie esistenti anche con la realizzazione di nuovi orizzontamenti.

Previa predisposizione di strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero ambito oggetto dell'intervento è consentito effettuare i seguenti interventi:

1. ristrutturazione edilizia di tipo B (scheda 2.4.2.)
2. ampliamenti fino al 20% (venti per cento) della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti;
3. demolizione e ristrutturazione con o senza ricostruzione secondo l'assetto planivolumetrico e le caratteristiche estetiche e compositive preesistenti.

Nell'esecuzione degli interventi dovranno essere altresì rispettati i seguenti parametri:

- superficie coperta massima: 40% del lotto
- altezza massima delle costruzioni: m. 8 o, in caso di altezze maggiori in atto, non superiore a quella degli edifici esistenti nell'area (secondo le specifiche destinazioni), salvo adeguamenti statici in misura non superiore a 50 cm
- distanza minima dai confini: m. 5
- distanza minima tra i fabbricati: m.10
- distanza minima dalle strade:
  - strade interne: m. 5
  - strada Provinciale: m. 20 per le nuove costruzioni, mentre gli ampliamenti sono consentiti sui fili esistenti, purché ad almeno m. 10 dal ciglio stradale
- fili di fabbricazione: come da scheda del P.R.G.C.

Per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria dovranno essere attrezzati spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, nella misura fissata dall'art. 21 pt. 2) e 3) del-

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEDA N° 16
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREA INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE (IAC)

la L.R. 56/77 per le rispettive destinazioni d'uso, da rapportarsi all'intero complesso produttivo oggetto di intervento; la dismissione, o assoggettamento, è dovuta una volta sola per ogni area di intervento o unità immobiliare.

Nell'esecuzione degli interventi dovrà essere posta cura nel mantenimento di particolari tipologie architettoniche di carattere protoindustriale.

In sede di progetto esecutivo dovranno essere previsti opportuni sistemi di svincolo e di allacciamento viario, adeguato alla destinazione d'uso attivata ed al conseguente traffico veicolare dell'utenza. In materia di attività commerciali valgono i disposti del D.L. 114/98 e della L.R. 28/99.

## 16.2. SUB-AREA Iac2

### 16.2.1. Destinazioni d'uso:

5.3., 5.4., 5.5., 5.7.

Per quanto riguarda la destinazione produttiva sono preferibili le attività di cui alla destinazione 5.5. Sono escluse le attività che comportino un rischio per la salubrità ambientale, valutato dall'Amministrazione eventualmente con il supporto di approfondimenti specifici.

### 16.2.2 Norme per gli interventi

Sulle strutture esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di Variante al P.R.G.C. da parte del Consiglio Comunale è consentito effettuare i seguenti interventi, compatibilmente con le restrizioni e le prescrizioni di cui alla scheda n. 18 in relazione alle condizioni di rischio idrogeologico:

1. interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B (scheda 2.4.1.)
2. ampliamenti fino al 20% (venti per cento) della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti;
3. incrementi della superficie utile all'interno delle strutture edilizie esistenti;
4. demolizione e ristrutturazione con o senza ricostruzione secondo l'assetto planivolumetrico e le caratteristiche estetiche e compositive preesistenti.

Nel caso di mantenimento delle destinazioni in atto gli interventi consentiti sono assenti-bili con permesso di costruire.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla preventiva predisposizione di strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero ambito oggetto dell'intervento. Nel caso l'ambito oggetto dell'intervento superi un terzo della superficie dell'intera sub-area IAC2 lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere accompagnato da uno studio di riuso di tutta la sub-area, che ponga particolare attenzione alla viabilità interna, alle opere di urbanizzazione e alle aree per servizi.

L'Amministrazione Comunale potrà curare la redazione e l'approvazione di uno studio di riordino dell'intera sub-area; in questo caso gli interventi successivi potranno essere assenti-bili con permesso di costruire convenzionato a norma dell'art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i., purché non siano in variante alle previsioni dello studio di riordino

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEDA N° 16
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREA INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE (IAC)

Nell'esecuzione degli interventi dovranno essere altresì rispettati i seguenti parametri:

- superficie coperta massima: 40% del lotto
- altezza massima delle costruzioni: m. 8 o, in caso di altezze maggiori in atto, non superiore a quella degli edifici esistenti nell'area (secondo le specifiche destinazioni), salvo adeguamenti statici in misura non superiore a 50 cm
- distanza minima dai confini: m. 5
- distanza minima tra i fabbricati: m.10
- distanza minima dalle strade:
  - strade interne: m. 5
  - strada Provinciale: m. 20 per le nuove costruzioni, mentre gli ampliamenti sono consentiti sui fili esistenti, purché ad almeno m. 10 dal ciglio stradale
- fili di fabbricazione: come da scheda del P.R.G.C.

Per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria dovranno essere attrezzati spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, nella misura fissata dall'art. 21 p. 2) e 3) della L.R. 56/77 per le rispettive destinazioni d'uso, da rapportarsi all'intero complesso produttivo oggetto di intervento; la dismissione, o assoggettamento, è dovuta una volta sola per ogni area di intervento o unità immobiliare.

Nell'esecuzione degli interventi dovrà essere posta cura nel mantenimento di particolari tipologie architettoniche di carattere protoindustriale.

### 16.3. SUB-AREA Iac3

#### 16.3.1. Destinazioni d'uso:

5.1. limitatamente alle unità abitative per alloggio gestore o custode, nella misura massima del 10% della superficie lorda di pavimento, e con un massimo di 100 mq per unità immobiliare produttiva; tali unità abitative potranno essere realizzate anche accorpate in edifici tipologicamente idonei; 5.3., 5.4., 5.5., 5.7.

Per quanto riguarda la destinazione produttiva sono preferibili le attività di cui alla destinazione 5.5. Sono escluse le attività che comportino un rischio per la salubrità ambientale, valutato dall'Amministrazione eventualmente con il supporto di approfondimenti specifici.

#### 16.3.2 Norme per gli interventi

Sulle strutture esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di Variante al P.R.G.C. da parte del Consiglio Comunale, compatibilmente con le restrizioni e le prescrizioni di cui alla scheda n. 18 in relazione alle condizioni di rischio idrogeologico, è consentito effettuare i seguenti interventi:

1. interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B (scheda 2.4.1.)
2. incrementi della superficie utile all'interno delle strutture edilizie esistenti;
3. demolizione e ristrutturazione con o senza ricostruzione secondo l'assetto planivolumetrico e le caratteristiche estetiche e compositive preesistenti.
4. piccoli manufatti per il completamento dell'urbanizzazione dell'area (vani tecnici, cabine elettriche, per impianti antincendio ecc.) senza verifiche di alcun indice, nè

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 16
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREA INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE (IAC)

di distanze da strade, e col rispetto di quanto prescritto dal Codice Civile per quanto riguarda le distanze da confini di altre proprietà ed edifici.

Nel caso di mantenimento della destinazione produttiva prevalente (almeno l'80% delle superfici lorde di pavimento, con possibilità di mantenere o realizzare ex novo nel rimanente 20% le funzioni accessorie alla destinazione produttiva nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite) gli interventi consentiti sono assentibili con permesso di costruire convenzionato qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 49 5° comma L.R. 56/77.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria sono subordinati alla preventiva predisposizione di strumento urbanistico esecutivo esteso all'intero ambito oggetto dell'intervento. Nel caso l'ambito oggetto dell'intervento superi 1/5 (20%) della superficie dell'intera sub-area IAC3 lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere accompagnato da uno studio di riuso di tutta la sub-area, che ponga particolare attenzione alla viabilità interna, alle opere di urbanizzazione e alle aree per servizi.

Nell'ambito di classe IIIb2 gli interventi soggetti a SUE o permesso di costruire convenzionato ex art. 45 5° comma L.R. 56/77 s.m.i. sono subordinati ad una verifica idraulica, a cura ed onere dei soggetti proponenti, e sotto il controllo ed approvazione del Comune, relativa al tratto del T. Sangone esteso sino ai tratti adiacenti già interessati da precedenti analisi, gli esiti della quale consentiranno di individuare eventuali interventi di sistemazione e di difesa ritenuti necessari.

L'Amministrazione Comunale potrà curare la redazione e l'approvazione di uno studio di riordino dell'intera sub-area; in questo caso gli interventi successivi potranno essere assentiti con permesso di costruire convenzionato a norma dell'art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i., purché non siano in variante alle previsioni dello studio di riordino.

Per tutti gli interventi subordinati alla redazione di SUE dovranno essere attrezzati spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, nella misura fissata dall'art. 21 pt. 2) e 3) della L.R. 56/77 per le rispettive destinazioni d'uso, da rapportarsi all'intero complesso produttivo oggetto di intervento.

Gli spazi per parcheggi privati ex L. 122/89 s.m.i. potranno essere accorpati in aree relative a più unità immobiliari.

Nell'esecuzione degli interventi dovrà essere posta cura nel mantenimento di particolari tipologie architettoniche di carattere protoindustriale.

In sede di redazione di strumento urbanistico esecutivo o studio di riordino non potrà essere aumentato il numero degli innesti diretti dalla SP 192.

#### 16.4. SUB-AREA Iac4

##### 16.4.1. Destinazioni d'uso:

5.1. limitatamente alle unità abitative per alloggio gestore o custode, nella misura massima del 10% della superficie lorda di pavimento, e con un massimo di 100 mq per unità immobiliare produttiva; 5.3., 5.4., 5.5., 5.7.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEDA N° 16
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREA INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE (IAC)

Per quanto riguarda la destinazione produttiva sono preferibili le attività di cui alla destinazione 5.5. Sono escluse le attività che comportino un rischio per la salubrità ambientale, valutato dall'Amministrazione eventualmente con il supporto di approfondimenti specifici.

#### 16.4.2 Norme per gli interventi

L'edificazione è soggetta alla preventiva predisposizione di strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area, nel quadro del quale, nell'ambito di classe IIIb<sub>2</sub>, dovrà essere condotta una verifica idraulica della fattibilità degli interventi, a cura ed onere dei soggetti proponenti, e sotto il controllo ed approvazione del Comune, relativa al tratto del T. Sangone esteso sino ai tratti adiacenti già interessati da precedenti analisi, gli esiti della quale consentiranno di individuare eventuali interventi di sistemazione e di difesa ritenuti necessari.

I parametri per l'edificazione sono i seguenti:

- superficie coperta massima: 40% del lotto
- altezza massima delle costruzioni: m. 8 o, in caso di altezze maggiori in atto, non superiore a quella degli edifici esistenti nell'area (secondo le specifiche destinazioni), salvo adeguamenti statici in misura non superiore a 50 cm
- distanza minima dai confini: m. 5
- distanza minima tra i fabbricati: m.10
- distanza minima dalle strade:
  - strade interne: m. 5
  - strada Provinciale: m. 20 per le nuove costruzioni, mentre gli ampliamenti sono consentiti sui fili esistenti, purché ad almeno m. 10 dal ciglio stradale
- fili di fabbricazione: come da scheda del P.R.G.C.

Dovranno essere attrezzati spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, nella misura fissata dall'art. 21 pt. 2) e 3) della L.R. 56/77 per le rispettive destinazioni d'uso.

Gli spazi per parcheggi privati ex L. 122/89 s.m.i. potranno essere accorpati in aree relative a più unità immobiliari.

Nel quadro del SUE dovrà essere individuata una fascia di salvaguardia dal punto di vista paesaggistico e acustico, di adeguata ampiezza, nei confronti della contigua area Atr1, in cui potranno essere localizzati spazi per servizi ex art. 21 L.R. 56/77 s.m.i., come verde o parcheggi.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 17
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREA TURISTICO - RICREATIVA (Atr)

## SCHEMA N° 17 - AREA TURISTICO - RICREATIVA Atr1

### 17.1 Destinazione d'uso:

5.1. limitatamente alle unità abitative per alloggio gestore o custode e altri volumi residenziali di servizio dell'attività principale svolta; 5.2.; 5.4. limitatamente alle attività sportive e culturali legate alla fruizione dell'ambiente naturale; 5.6. limitatamente all'agriturismo.

### 17.2 Norme per gli interventi

Sulle strutture edilizie esistenti nell'area sono consentiti, con permesso di costruire, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il riutilizzo dell'area per le destinazioni consentite dovrà essere preceduto dalla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area. In tal caso sulle strutture esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di Variante al P.R.G.C. da parte del Consiglio Comunale è consentito effettuare i seguenti interventi:

1. interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B (scheda 2.4.1.)
2. incrementi della superficie utile all'interno delle strutture edilizie esistenti;
3. demolizione e ristrutturazione con ricostruzione secondo l'assetto planivolumetrico e le caratteristiche estetiche e compositive preesistenti.
4. demolizione senza ricostruzione.

Previa redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo, sono consentiti interventi di demolizione di edifici obsoleti per ragioni statiche o distributive, e di successiva ricostruzione anche con assetto planivolumetrico differente, purchè in conformità ai parametri di area e purchè le caratteristiche architettoniche ed estetiche si uniformino alle preesistenze circostanti di carattere documentario.

Nell'esecuzione degli interventi dovranno essere altresì rispettati i seguenti parametri:

- superficie coperta massima: 40% del lotto
- altezza massima delle costruzioni: m. 8 o, in caso di altezze maggiori in atto, non superiore a quella degli edifici esistenti nell'area (secondo le specifiche destinazioni), salvo adeguamenti statici in misura non superiore a 50 cm
- distanza minima dai confini: m. 5
- distanza minima tra i fabbricati: m.10
- distanza minima dalle strade:
  - strade interne: m. 5
  - strada Provinciale: m. 20 per le nuove costruzioni, mentre gli ampliamenti sono consentiti sui fili esistenti, purchè ad almeno m. 10 dal ciglio stradale
- fili di fabbricazione: come da scheda del P.R.G.C.

Gli eventuali volumi a destinazione residenziale oltre l'alloggio per gestore o custode dovranno essere vincolati convenzionalmente all'utilizzo a supporto e pertinenza dell'attività principale dell'area (alloggio degli addetti o dei fruitori).

Per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria dovranno essere attrezzati spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, nella misura fissata dall'art. 21 p. 1), 2) e 3)

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 17
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREA TURISTICO - RICREATIVA (Atr)

della L.R. 56/77 per le rispettive destinazioni d'uso, da rapportarsi all'intero complesso oggetto di intervento.

Nell'esecuzione degli interventi dovrà essere posta cura nel mantenimento di particolari tipologie architettoniche di carattere protoindustriale, purchè non si tratti di edifici o di strutture staticamente precarie.

Dovranno essere mantenuti gli elementi costruttivi tipici, esterni o interni (quali colonne, archi, architravi o incorniciature di aperture) e gli elementi decorativi.

I materiali da utilizzare dovranno essere:

- pietra naturale e laterizi; se compatibile con le esigenze di risanamento, è preferibile il mantenimento a vista di muri o porzioni di muro in mattoni esistenti;
- intonaci a calce;
- tinteggiature esterne a colori molto tenui, con esclusione degli ocra, terre d'ombra e nocciola;
- zoccolatura in pietra altezza massima m. 1;
- serramenti esterni preferibilmente di legno di fattura congruente con l'insieme storicamente realizzato; sono consentiti serramenti in metallo o altro materiale, purché verniciati;
- inferriate in metallo e ringhiere in legno o metallo a disegno semplice;
- manti di copertura in laterizio tipo coppi o portoghesi; si raccomanda il riuso dei coppi esistenti, anche per porzioni limitate di coperture.

Per gli interventi per cui è prevista la prioritaria predisposizione di strumento urbanistico esecutivo, esso dovrà anche verificare la fattibilità in rapporto alla dinamica dei corsi d'acqua.



REGIONE PIEMONTE  COMUNE DI COAZZE	VARIANTE N° 3 AL PIANO REGOLATORE GE- NERALE COMUNALE	SCHEDA N° 18  RESTRIZIONI AGLI INTERVENTI IN RELAZIONE ALLE CLASSI DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA
--	---	--

**SCHEDA N° 18 - RESTRIZIONI AGLI INTERVENTI IN RELAZIONE ALLE CLASSI  
DI IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA**

Si riportano qui di seguito le restrizioni agli interventi consentiti dalle schede di area in relazione alle classi di aree individuate secondo i criteri della Circ. P.G.R. 6/5/96 n. 7/LAP e relativa Nota Esplicativa I edizione, dicembre 1999, in base alla pericolosità geomorfologica.

Tali aree sono state riportate, sovrapposte alla zonizzazione urbanistica, nelle tavole di progetto del P.R.G.C. n° 2a, 2b e 2c in scala 1:5000 e n° 3a, 3b, 3c e 3d in scala 1:2.000.

I limiti di tali aree sono convenzionali, in quanto, tranne in caso di limiti fisici netti, sono fissati in un punto medio di trasformazione successiva delle caratteristiche geologiche del terreno. Pertanto, per porzioni di aree urbanistiche che cadono in una fascia contigua o coincidente al limite di un'area di rischio geologico, è facoltà degli interessati dimostrare, mediante adeguata documentazione geologica confrontabile con lo "Studio geologico per l'adeguamento degli elaborati geologico-tecnici secondo i criteri della Circ. P.G.R. 6/5/96 n. 7/LAP e per le verifiche di compatibilità con il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po in data 26 aprile 2001", a cura del dott. geol. Almo Olmi (settembre 2003), l'appartenenza del sito in esame ad una o all'altra area di rischio geologico, previo parere dei competenti uffici regionali.

Ulteriori indicazioni per gli interventi di modificazione e gestione del territorio sono contenute alla successiva scheda n. 35.3.

**18.1 CLASSE I: Porzioni di territorio nelle quali non esistono condizioni di pericolosità geomorfologica tali da limitare le scelte urbanistiche**

Gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto del D.M. (OO.PP.) 11/03/1988 e dei "Criteri applicativi generali", i quali sono riferimenti normativi validi per tutte le classi.

**18.2 CLASSE II:**

**Classe IIa: Porzioni di territorio nelle quali esistono moderate condizioni di pericolosità geomorfologica, tuttavia facilmente sistemabili nell'ambito del singolo lotto d'intervento.**

**Classe IIb: Porzione di territorio come le precedenti, soggetta a saturazione dei terreni di copertura da parte di acque d'infiltrazione e pluviali.**

Gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti, nel rispetto delle prescrizioni di carattere geologico-tecnico individuate dalla *Relazione geologico-tecnica* di cui all'art. 14 della L.R. 56/77 ed esplicitate nelle schede descrittive delle singole aree destinate a nuovi insediamenti.

**CLASSE IIc: Porzioni di territorio marginali, prossime ad aree interessate da processi geomorfici attivi, dai quali non sono però direttamente coinvolte.**

Sono consentiti modesti interventi edilizi d'interesse pubblico, da realizzarsi soltanto con strutture leggere e tipologia di bassi fabbricati.

REGIONE PIEMONTE  COMUNE DI COAZZE	VARIANTE N° 3  AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	SCHEDE N° 18  RESTRIZIONI AGLI INTERVENTI IN RELAZIONE ALLE CLASSI DI IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA
--	--	--

L'idoneità all'edificazione di ciascuna area dev'essere preventivamente accertata mediante l'esecuzione d'uno "Studio geologico di fattibilità", da programarsi sulla base di un progetto preliminare completamente definito in tutte le opere principali ed accessorie.

Le attività e gli esiti dello studio dovranno essere illustrati nella Relazione geologica redatta ai sensi del D.M. 11/03/88, nelle cui conclusioni dev'essere dichiarata l'idoneità totale o parziale dell'area all'utilizzazione in progetto, ovvero l'inidoneità, con le restrizioni d'uso e le prescrizioni applicative eventualmente stabilite.

Sull'area SAP 25, oltre a quanto sopra genericamente prescritto per la classe IIc, i bassi fabbricati devono distare di almeno 10 m, dall'orlo del terrazzo e la parte di area circondata dalla strada di Pian Neiretto è utilizzabile previa costruzione di un argine di contenimento massi al piede del versante.

### 18.3 CLASSE III

In presenza di dissesti accertati e codificati sono comunque fatte salve le prescrizioni e limitazioni previste dall'art. 9 del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po in data 26 aprile 2001 (PAI), che prevalgono sulle presenti in caso di contrasto.

#### CLASSE III – indifferenziata

In queste aree gli interventi edilizi comportanti un aumento di carico antropico devono essere pianificati con strumenti di variante parziale al P.R.G.C. supportati da indagini geomorfologiche e geognostiche di dettaglio finalizzate alla delimitazione di aree di modesta estensione attribuibili alle classi IIIb o II ed alla contemporanea individuazione delle opere di sistemazione eventualmente condizionanti la fattibilità.

Sono inoltre consentiti, con le medesime prescrizioni, tutti gli interventi ammessi nelle aree di classe IIIa, con la più ampia possibilità di realizzare bassi fabbricati anche per usi privati di deposito o rimessa.

#### CLASSE IIIa: Porzioni di territorio inedificate ed inidonee agli insediamenti, per la presenza di condizioni di elevata pericolosità geomorfologica e/o sismica.

In queste aree possono essere consentiti gli interventi sotto descritti, previa verifica di fattibilità mediante l'esecuzione d'uno "Studio geologico di fattibilità", le cui attività e gli esiti dovranno essere illustrati nella *Relazione geologica* redatta ai sensi del D.M. 11/03/88, nelle cui conclusioni dev'essere dichiarata l'idoneità totale o parziale dell'area all'utilizzazione in progetto, ovvero l'inidoneità, con le restrizioni d'uso e le prescrizioni applicative eventualmente stabilite.

Realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico: secondo quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77.

#### Edifici sparsi non attribuiti ad altre classi:

Sugli edifici sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia di tipo A (2.4.1), e di ampliamento attraverso recupero di volumi esistenti nella misura del 20% del volume già utilizzato per sistemazioni igieniche e tecniche.

Sulle relative aree di pertinenza, compatibilmente alle norme delle schede di area, sono consentiti interventi di minore entità, come ad esempio la realizzazione di recinzioni, l'installazione di serbatoi per GPL, la realizzazione di muri di sostegno dei pendii, previa posi-

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 18
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	RESTRIZIONI AGLI INTERVENTI IN RELAZIONE ALLE CLASSI DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

tiva verifica di compatibilità con le specifiche condizioni di pericolosità geomorfologica, certificata da professionista competente.

Bassi fabbricati di esclusiva pertinenza dell'edificio cui si riferiscono, fissata con atto di vincolo appositamente stipulato, purché conformi ai parametri dettati per i bassi fabbricati relativamente ad altezza, distanza da confini e da edifici, e nei limiti di cui alla scheda 34.3; bassi fabbricati di superficie massima 10 mq lordi, tetto a una o due falde, altezza massima al colmo 3,00 m., da destinare a deposito attrezzi a favore di proprietari di fondi non coltivatori (scheda n. 17 - Area Agricola Aa): è consentita la realizzazione di tali tipologie di edifici purché in aree non soggette o prossime a forme di dissesto attive e con acclività massima di classe 3 (v. Tavv. 2-3 dello "Studio geologico per l'adeguamento degli elaborati geologico-tecnici secondo i criteri della Circ. P.G.R. 6/5/96 n. 7/LAP e per le verifiche di compatibilità con il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po in data 26 aprile 2001", a cura del dott. geol. Almo Olmi, settembre 2003); se realizzati con strutture lignee prefabbricate di modesta entità non necessitano di preventiva verifica di fattibilità mediante l'esecuzione d'uno "Studio geologico di fattibilità".

Nuove costruzioni e residenze strettamente inerenti attività agricole. Ricorrendo le condizioni indicate al punto 6.2 della N.T.E. alla Circ. 7/LAP, è consentita la costruzione di fabbricati fino a due piani fuori terra, destinati ad attività agricola-pastorizie, da ubicarsi in aree non soggette o prossime a forme di dissesto attive e con acclività massima di classe 3 (v. Tavv. 2-3 dello "Studio geologico per l'adeguamento degli elaborati geologico-tecnici secondo i criteri della Circ. P.G.R. 6/5/96 n. 7/LAP e per le verifiche di compatibilità con il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po in data 26 aprile 2001", a cura del dott. geol. Almo Olmi, settembre 2003).

Con riferimento alla Tav. 3 sopra citata, a seguito di approfondimento locale dell'analisi dell'acclività, effettuato sulla base di attendibile documentazione topografica di maggiore dettaglio, per i terreni di cui al Foglio n. 36, mappali n. 366-367 le locali condizioni di acclività media possono essere correttamente assegnate alla classe 3 invece che alla classe 4, come da parere conclusivo del geologo dott. Almo Olmi in data 14/04/2010.

Rifugi escursionistici e bassi fabbricati per servizi. La costruzione di fabbricati fino a due piani fuori terra per rifugi escursionistici, e di bassi fabbricati per servizi, può essere consentita in aree non soggette o prossime a forme di dissesto attive e con acclività massima di classe 3 (v. Tavv. 2-3 dello "Studio geologico per l'adeguamento degli elaborati geologico-tecnici secondo i criteri della Circ. P.G.R. 6/5/96 n. 7/LAP e per le verifiche di compatibilità con il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po in data 26 aprile 2001", a cura del dott. geol. Almo Olmi, settembre 2003).

Per quanto riguarda la tipologia ed i materiali da utilizzare per tali costruzioni si fa riferimento a quanto previsto alla scheda n. 8, ed in particolare agli ultimi 5 commi del punto 8.2, nonché alla scheda n. 3.4.

Impianti funiviari in servizio pubblico per trasporto di persone.

Gli impianti in oggetto possono essere realizzati nel rispetto della normativa tecnica specifica e delle seguenti ulteriori prescrizioni.

Gli impianti funiviari devono essere per quanto possibile tracciati al di fuori delle aree soggette a condizioni di pericolosità geomorfologica, ed in particolare delle aree soggette a movimenti franosi attivi e a fenomeni valanghivi (v. Tav. 2 dello "Studio geologico per l'a-

REGIONE PIEMONTE  COMUNE DI COAZZE	VARIANTE N° 3 AL PIANO REGOLATORE GE- NERALE COMUNALE	SCHEDA N° 18  RESTRIZIONI AGLI INTERVENTI IN RELAZIONE ALLE CLASSI DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA
--	---	--

deguamento degli elaborati geologico-tecnici secondo i criteri della Circ. P.G.R. 6/5/96 n. 7/LAP e per le verifiche di compatibilità con il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po in data 26 aprile 2001", a cura del dott. geol. Almo Olmi, settembre 2003).

La "Relazione geologica" ai sensi del D.M. 11/03/88 deve dimostrare la fattibilità dell'impianto in rapporto alle condizioni di pericolosità geomorfologica del versante attraversato, estendendo l'area d'indagine all'intorno significativo dei fenomeni.

La "Relazione geotecnica" ai sensi del D.M. 11/03/88 deve illustrare in dettaglio la caratterizzazione geotecnica e le condizioni di stabilità delle aree di stazione e di ciascun sito d'appoggio dei sostegni. Ogni fondazione dev'essere indagata con adeguati metodi geognostici, quali ad es.:

- scavo esplorativo per fondazioni di sostegni non su frane attive;
- sondaggi meccanici o prove penetrometriche per fondazioni di stazioni o di sostegni su frane attive, da approfondirsi al di sotto del piano di scorrimento principale;
- rilievo geostrutturale per fondazioni in roccia.

Qualora sia necessario realizzare fondazioni su frane attive, si devono descrivere le opere cautelari da realizzare per ottenere una sufficiente stabilizzazione locale del fenomeno e gli accorgimenti tecnici previsti per monitorare i movimenti e per consentire futuri adattamenti dell'impianto.

Piste da sci, strade di servizio, impianti d'innevamento artificiale.

Gli interventi di apertura o modifica di piste da sci e strade di servizio agli impianti di risalita, e di costruzione d'impianti d'innevamento artificiale, possono essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

La *Relazione geologica* ai sensi del D.M. 11/03/88 deve illustrare in dettaglio i seguenti aspetti:

- situazione geomorfologica del versante interessato, con particolare riferimento alla presenza sul tracciato di fenomeni franosi attivi e valanghivi (v. Tav. 2 "Studio geologico per l'adeguamento degli elaborati geologico-tecnici secondo i criteri della Circ. P.G.R. 6/5/96 n. 7/LAP e per le verifiche di compatibilità con il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po in data 26 aprile 2001", a cura del dott. geol. Almo Olmi, settembre 2003);
- criteri di tracciamento e di realizzazione dei tracciati, che devono essere non solo compatibili, ma bensì finalizzati alla regolarizzazione ed alla stabilizzazione dei fenomeni franosi, tanto più se sono previsti disboscamenti;
- situazione idrografica precedente e successiva all'intervento, con individuazione delle opere di sistemazione superficiale e di regimazione idraulica da realizzare per il controllo ed il corretto smaltimento dei deflussi e per impedire l'attivazione di fenomeni erosivi lineari ed areali;
- valutazione dell'intervento non in termini di mera compatibilità, ma di non peggioramento, o meglio di miglioramento della preesistente situazione geomorfologica.
- qualora l'intervento ricada su aree soggette a vincolo per scopi idrogeologici, descrizione e quantificazione dell'intervento dal punto di vista plani-volumetrico e forestale, ai fini dell'applicazione della L.R. 45/89.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 18
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	RESTRIZIONI AGLI INTERVENTI IN RELAZIONE ALLE CLASSI DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

CLASSE IIIb indifferenziata: Aree edificate, caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica e/o sismica diffuse, con rischio moderato, per le quali non è ipotizzabile la realizzazione di interventi di riassetto territoriale.

Non è consentita la realizzazione di nuovi edifici per le destinazioni principali ammesse nelle schede di area.

Sugli edifici e relative aree di pertinenza sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia di tipo A (2.4.1), nonché interventi che comportano modifiche di minore entità sulle costruzioni, sul suolo e sottosuolo rispetto a quelli sotto descritti, come ad esempio la realizzazione di recinzioni, l'installazione di serbatoi per GPL, previa positiva verifica di compatibilità con le specifiche condizioni di pericolosità geomorfologica, certificata da professionista competente.

Compatibilmente alle prescrizioni sugli interventi ammissibili nelle singole schede di area, sugli edifici esistenti, previa esecuzione d'uno "Studio geologico di fattibilità" e stesura della "Relazione geologica" ai sensi del D.M. 11/03/88, così come prescritto per la Classe IIIa, possono essere consentiti i seguenti interventi, anche con realizzazione di nuove unità abitative:

- interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B con recupero del patrimonio edilizio esistente;
- ampliamenti senza sopraelevazioni, "una tantum", sino al 20% del volume esistente;
- realizzazione di bassi fabbricati di esclusiva pertinenza dell'edificio cui si riferiscono, fissata con atto di vincolo appositamente stipulato, purché conformi ai parametri dettati per i bassi fabbricati relativamente ad altezza, distanza da confini e da edifici, e nei limiti di cui alla scheda 34.3;
- realizzazione di muri di sostegno dei pendii.

CLASSE IIIb2: Aree edificate, caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica e di rischio rilevanti, per le quali è stata accertata la necessità e la possibilità di realizzare adeguati interventi di riassetto territoriale (con riferimento al cap. 8.7.3. della "Relazione" dello "Studio geologico per l'adeguamento degli elaborati geologico-tecnici secondo i criteri della Circ. P.G.R. 6/5/96 n. 7/LAP e per le verifiche di compatibilità con il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po in data 26 aprile 2001", a cura del dott. geol. Almo Olmi, settembre 2003).

In assenza degli interventi di riassetto sono ammissibili interventi edilizi come per la classe IIIb indifferenziata.

Dopo la realizzazione e la verifica d'efficacia degli interventi di riassetto previsti con specifici cronoprogrammi, possono essere consentiti interventi di nuova edificazione e di ampliamento degli edifici esistenti, compatibilmente alle prescrizioni sugli interventi ammissibili nelle singole schede di area.

CLASSE IIIb3: Aree edificate, caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica e di rischio accentuati.

Dopo la realizzazione e la verifica d'efficacia degli interventi di riassetto previsti con specifici cronoprogrammi, possono essere consentiti gli interventi ammissibili nelle singole schede di area, con esclusione delle nuove edificazioni per le destinazioni principali. Sugli edifici esistenti possono essere consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia con recupero del patrimonio edilizio esistente ed ampliamenti senza sopraelevazioni, "una tan-

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 18
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	RESTRIZIONI AGLI INTERVENTI IN RELAZIONE ALLE CLASSI DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

tum", sino al 20% del volume esistente, anche con realizzazione di nuove unità abitative.

In mancanza degli interventi di riassetto, sono consentiti i seguenti interventi.

Sugli edifici e relative aree di pertinenza sono consentiti interventi sino alla manutenzione straordinaria, nonché interventi che comportano modifiche di minore entità sulle costruzioni, sul suolo e sottosuolo rispetto a quelli sotto descritti, come ad esempio la realizzazione di recinzioni, l'installazione di serbatoi per GPL, previa positiva verifica di compatibilità con le specifiche condizioni di pericolosità geomorfologica, certificata da professionista competente.

Compatibilmente alle prescrizioni sugli interventi ammissibili nelle singole schede di area, sugli edifici esistenti, previa esecuzione d'uno "Studio geologico di fattibilità" e stesura della "Relazione geologica" ai sensi del D.M. 11/03/88, così come prescritto per la Classe IIIa, possono essere consentiti:

- interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A (2.4.1);
- ampliamenti non superiori a mq. 5 di superficie utile anche all'esterno dei fabbricati per realizzare miglioramenti igienici per le unità immobiliari che ne siano carenti (con riferimento alla scheda 24.2);
- realizzazione di bassi fabbricati di esclusiva pertinenza dell'edificio cui si riferiscono, fissata con atto di vincolo appositamente stipulato, purché conformi ai parametri dettati per i bassi fabbricati relativamente ad altezza, distanza da confini e da edifici, e nei limiti di cui alla scheda 34.3.

CLASSE IIIb4: Aree edificate, caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica e di rischio elevati.

Sugli edifici e relative aree di pertinenza sono consentiti interventi sino alla manutenzione straordinaria, nonché interventi che comportano modifiche di minore entità sulle costruzioni, sul suolo e sottosuolo rispetto a quelli sotto descritti, come ad esempio la realizzazione di recinzioni, l'installazione di serbatoi per GPL, previa positiva verifica di compatibilità con le specifiche condizioni di pericolosità geomorfologica, certificata da professionista competente.

Compatibilmente alle prescrizioni sugli interventi ammissibili nelle singole schede di area, sugli edifici esistenti, previa esecuzione d'uno "Studio geologico di fattibilità" e stesura della "Relazione geologica" ai sensi del D.M. 11/03/88, così come prescritto per la Classe IIIa, possono essere consentiti:

- interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A (2.4.1);
- ampliamenti non superiori a mq. 5 di superficie utile anche all'esterno dei fabbricati per realizzare miglioramenti igienici per le unità immobiliari che ne siano carenti (con riferimento alla scheda 24.2);
- realizzazione di bassi fabbricati di esclusiva pertinenza dell'edificio cui si riferiscono, fissata con atto di vincolo appositamente stipulato, purché conformi ai parametri dettati per i bassi fabbricati relativamente ad altezza, distanza da confini e da edifici, e nei limiti di cui alla scheda 34.3.

Non è consentita la ricostruzione parziale o totale di edifici ubicati entro le fasce di pertinenza dei corsi d'acqua.

Prescrizioni particolari per singoli insediamenti

Insediamiento in sponda sx del T. Sangonetto, q. 884 m.

In considerazione degli interventi di sistemazione a sovvenzione regionale in corso di

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 18
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	RESTRIZIONI AGLI INTERVENTI IN RELAZIONE ALLE CLASSI DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

progettazione, si prescrive quanto segue.

Per la mitigazione del rischio ad un grado accettabile si ritiene necessaria la costruzione nel soprastante impluvio di briglie con capacità di ritenuta almeno tripla rispetto al fenomeno di trasporto in massa avvenuto nell'ottobre 2000. Tale capacità dev'essere valutata in sede di progetto dei suddetti interventi, in base alla misura delle nicchie di distacco delle frane di colamento veloce che alimentarono il dissesto.

Sino al completamento con positivo collaudo delle briglie, il Piano di Protezione Civile Comunale deve contemplare l'evacuazione coatta dell'insediamento in situazione d'emergenza.

Un gruppo di lavoro comprendente almeno un geologo, il progettista ed un responsabile operativo della protezione civile deve definire, con riferimento alle condizioni meteorologiche ed ai bollettini di allertamento che caratterizzarono l'alluvione del 2000, la situazione d'emergenza e le modalità operative e compilare la relativa scheda d'intervento da inserire nel P.P.C.C.

In fase d'esercizio il Comune dovrà verificare lo stato d'efficienza della sistemazione, dopo ogni fenomeno con rilevante trasporto detritico, provvedendo allo svuotamento delle briglie qualora la capacità d'invaso residua di ogni singola opera risulti ridotta a meno di 2/3 della capacità di progetto.

#### Insedimento in sponda sx del T. Sangonetto, loc. Molino q. 845 m.

Esaminati gli esiti della verifica idraulica e la bozza di progetto di sistemazione elaborati a cura della proprietà, si prescrive quanto segue.

Per la mitigazione del rischio ad un grado accettabile si ritengono necessari i seguenti interventi:

- demolizione dell'opera di difesa trasversale (pennello) costruita a monte delle infrastrutture acquedottistiche;
- costruzione in sponda destra di un'opera longitudinale a difesa delle infrastrutture acquedottistiche;
- rimodellazione della sponda sinistra e costruzione di un'opera longitudinale di difesa e d'argine a protezione dell'insediamento.

Sino al completamento con positivo collaudo dei suddetti interventi, il Piano di Protezione Civile Comunale deve contemplare l'evacuazione coatta dell'insediamento in situazione d'emergenza.

Un gruppo di lavoro comprendente almeno un geologo, il progettista ed un responsabile operativo della protezione civile deve definire, con riferimento alle condizioni meteorologiche ed ai bollettini di allertamento che caratterizzarono l'alluvione del 2000, la situazione d'emergenza e le modalità operative e compilare la relativa scheda d'intervento da inserire nel P.P.C.C.

#### CLASSE IIIc: Aree edificate, caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica molto elevata e forte rischio per l'incolumità umana.

Per quanto riguarda gli edifici abitati, occorre prevedere l'adozione dei provvedimenti di trasferimento ai sensi della Legge 9/7/1908 n. 445; tali provvedimenti possono essere attuati secondo quanto indicato all'art. 40 delle Norme di Attuazione del P.A.I.

Non è considerato incremento di carico antropico l'incremento volumetrico di unità immobiliari esistenti, a seguito di interventi di recupero o di ampliamento.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 19
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	PARCO NATURALE ORSIERA ROCCIAVRE'

SCHEDA N. 19      PARCO NATURALE ORSIERA-ROCCIAVRE'

Per la disciplina degli interventi da effettuarsi nel Parco si richiamano le norme dettate dalla L.R. istitutiva 30.05.1980 n. 66, nonché dal Piano di Area approvato con deliberazione Consiglio Regionale n. 502-C.R. 16719 in data 16.12.1992.

In particolare dovranno essere applicate le “Norme di Attuazione” del Piano dell’Area del Parco Orsiera Rocciavre’, che prevalgono sulle presenti Norme di Attuazione qualora esistano discordanze; per quanto non in contrasto le presenti norme costituiscono precisazioni e integrazioni alle prime.

All’interno del perimetro del Parco è compreso il geosito dell’”anfiteatro morenico del Palè”, il quale, per la sua valenza paesistica e scientifica, è da tutelare ai sensi dell’art. 7 delle Norme di Attuazione del Piano d’Area, salvaguardandolo dall’edificazione o comunque da eventuali modifiche indotte dall’azione antropica. Sono consentiti gli interventi sugli insediamenti esistenti, come normati dalla presenti Norme di Attuazione e dalle “Norme di Attuazione” del Piano dell’Area del Parco Orsiera Rocciavre’.

Sui fabbricati ad uso agro-silvo-pastorale individuati sulla Tavola 2 del Piano d’Area del Parco Naturale Orsiera Rocciavre’, con la dicitura “fabbricati d’alpe” in legenda per i quali viene confermata la destinazione d’uso e ammessa quella agrituristica, sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e ripristino, ristrutturazione secondo le tipologie ed utilizzando i materiali di cui all’articolo 9 della normativa del Piano d’Area; inoltre, ove siano previste opere di riorganizzazione funzionale (risistemazione della rete irrigua e dell’acquedotto, vasche per fertirrigazione, piccole turbine idrauliche per la produzione di energia), in ragione della qualità del pascolo utilizzato, e ove si rilevi l’inadeguatezza dei fabbricati, si potrà procedere in prima istanza al recupero dei ruderi, purchè documentati catastalmente, e di cui siano ancora visibili, almeno da tre lati, i muri perimetrali, fissandone l’altezza massima (6 mt. per la parte residenziale e 3 mt. per quella rurale), l’orientamento della trave di colmo e l’inclinazione della falda del tetto (circa 30%); nel caso non esista tale possibilità, sarà ammessa la costruzione di una nuova stalla secondo le tipologie e i materiali di cui all’articolo 9 della normativa del Piano d’Area, di altezza massima di mt. 3 e orientata rispetto agli edifici esistenti secondo le regole del luogo, di superficie coperta pari al massimo al 30% di quella esistente; per la borgata Palè tale possibilità è riservata esclusivamente al Comune.



REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 20
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREA IMPIANTO SCIISTICO PIAN NEIRETTO (APN)

SCHEMA N. 20      AREA IMPIANTO SCIISTICO PIAN NEIRETTO (Apn) - AREA INTERESSATA DAL POLIGONO DI TIRO

20.1 Destinazione d'uso

L'area comprende il comprensorio sciistico esistente ed è destinata ad impianti sciistici ed attrezzature relative; nei periodi climatici di non utilizzo come comprensorio sciistico, all'interno dell'area, e comunque esternamente al limite del Parco Orsiera Rocciavré, potranno essere praticate attività ludico-sportive tra cui l'attività di poligono di tiro.

20.2 Norme per gli interventi

Previa verifica dell'opportunità dal punto di vista geologico-ambientale e climatico, è consentita la realizzazione di interventi di manutenzione programmata degli impianti esistenti, sostituzioni ed ampliamenti nonché migliorie tecniche e adeguamenti in ottemperanza a normative senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

La realizzazione di tali interventi è subordinata alla presentazione e approvazione da parte del Consiglio Comunale di apposito progetto, corredato da adeguate indagini geologico-tecniche, da cui risulti la compatibilità dal punto di vista ambientale dell'intervento in progetto, nonché l'osservanza di tutte le norme vigenti in materia compresa la L.R. 09.08.1989 n. 45.

Il progetto di cui sopra dovrà essere sottoposto per il parere di competenza alla Commissione Regionale di cui all'art. 91bis L.R. 56/77 e s.m.i. Esso dovrà essere coerente con le previsioni del piano d'area del Parco Naturale Orsiera-Rocciavré.

All'interno dell'area APN è individuata una porzione in cui è consentita la realizzazione di strutture precarie invernali di servizio alle piste di sci. In tale area è altresì consentita la realizzazione di strutture per il ricovero dei mezzi battipista, anche parzialmente interrate, nel rispetto delle prescrizioni della scheda 18.2.

Sugli edifici esistenti al servizio delle attività ludico-sportive praticabili nell'area sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia di tipo B.

20.3 Area poligono di tiro

Nell'area Apn è consentito mutare temporaneamente, nei mesi da maggio a ottobre, la destinazione d'uso di una porzione del terreno Fg. 14 mapp. 59, per mq. 14.000 per attività ludico/sportive, ovvero per l'utilizzo quale campo/poligono di tiro (D.D. 3 novembre 2008, n. 1254, pubblicato sul B.U.R. n. 8 del 26/02/2009); all'interno dell'area potranno essere realizzate le infrastrutture necessarie, costituite da cabine fonoassorbenti, che dovranno essere rimosse alla fine di ogni periodo stagionale.

Analogamente dovrà essere realizzata la recinzione rimovibile dell'area interessata, anche esternamente al perimetro individuato, e comunque esternamente al perimetro del Parco Orsiera Rocciavré, con caratteristiche compatibili con quelle previste per l'area agricola.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEDA N° 21
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREE PER DEPOSITO MACCHINARI ED ATTREZZATURE (DMA) AREA PER DEPOSITO MACCHINARI AGRICOLI (DMA4)

SCHEDA N° 21 AREE PER DEPOSITI MACCHINARI E ATTREZZATURE (Dma1, Dma2, Dma3, Dma6) - AREE PER DEPOSITO MACCHINARI AGRICOLI (Dma4, Dma5) - AREA PER DEPOSITO E VENDITA MATERIALI DI ATTIVITÀ COMMERCIALI (Dmc1)

#### 21.1 Destinazione d'uso

Attività artigianali di servizio (scheda 5 punto 5.5)

#### 21.2 Norme per gli interventi

Nelle aree contraddistinte nella Tav. 3a del P.R.G.C. "Sviluppi del P.R.G.C. relativi al capoluogo" con le sigle "Dma" e "Dmc" è consentito realizzare strutture con le seguenti caratteristiche:

- superficie coperta massima                      mq. 200
- altezza massima                                      mq. 6
- distanza minima dai confini                      mq. 5
- distanza minima tra i fabbricati                mq. 10

L'edificazione in tali aree dovrà rispettare le eventuali limitazioni e prescrizioni di cui alla scheda n. 18 in relazione alle classi di idoneità all'utilizzo urbanistico.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEDA N° 22
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREE PER IMPIANTI TELEFONICI

SCHEDA N° 22     AREA PER IMPIANTI TELEFONICI (T)

Nell'area destinata ad ospitare impianti telefonici non esistono indici di fabbricabilità né rapporti di copertura.

Gli edifici non potranno superare i m. 5 di altezza.

Circa le distanze dai confini e tra i fabbricati interni all'area valgono le prescrizioni del vigente Codice Civile.

Gli edifici potranno assumere una diversa destinazione d'uso, purché sempre con impianti tecnologici affini previa presentazione ed approvazione da parte del Comune di apposito progetto.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEDA N° 23
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	EDIFICI DI INTERESSE DOCUMENTARIO

SCHEDA N° 23 EDIFICI DI INTERESSE DOCUMENTARIO - "CATALOGO DEI BENI CULTURALI E ARCHITETTONICI" L.R. 14 MARZO 1995, N. 35.

Negli edifici di interesse documentario individuati nelle tavole n. 3a, 3b, 3c, del P.R.G.C. è ammesso eseguire esclusivamente interventi fino alla lettera c) 3° comma art. 13 L.R. 56/77 e succ. mod. e integr.

Tale disposizione è altresì da intendersi estesa agli edifici e manufatti compresi nel "Catalogo dei beni culturali e architettonici" di cui alla L.R. 14 marzo 1995, n. 35, allegato al Regolamento Edilizio Comunale.

Tutti gli interventi sugli edifici e manufatti di cui al comma precedente, anche se non puntualmente indicati nelle cartografie del P.R.G.C., sono sottoposti al preventivo nulla osta della sovrintendenza ai beni culturali e architettonici, o al parere vincolante dei preposti uffici regionali, secondo la natura del vincolo imposto.

Tali interventi devono tendere a realizzare gli obiettivi di cui al 3° comma art. 24 L.R. 56/77 e succ. mod. e integr.

Le aree di pertinenza di tali edifici sono inedificabili ed in esse sono consentite le operazioni di manutenzione nonché la realizzazione di interventi migliorativi tra cui sono comprese modeste attrezzature per il tempo libero (es. gioco bocce, percorsi ginnici, ecc.).

Sempreché non modifichino lo stato superficiale dei luoghi è altresì ammessa la costruzione di garages completamente interrati purché ricorrano le condizioni di cui al punto 33.2 delle presenti N.A. per quanto attiene la disponibilità di garages (meno di un garage o posto auto coperto per alloggio) e sotto l'osservanza di quant'altro prescritto dal medesimo punto.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEDA N° 24
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREE DI PREGIO AMBIENTALE (PA)

## SCHEDA N° 24     AREE DI PREGIO AMBIENTALE (Pa)

Le aree di pregio ambientale individuate dal P.R.G.C. sono inedificabili ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 e succ. mod. e integr. ed è fatto divieto assoluto di alterare le loro caratteristiche. Sono consentite le operazioni di manutenzione delle aree.

Il divieto di alterazione dei luoghi si riferisce in particolare anche alle connotazioni naturali e paesaggistiche dei terreni sottoposti a tutela ambientale, che non possono subire modifiche sia dello stato superficiale (derivanti da scavi, rilevati, ecc.), sia attraverso il taglio di colture arboree di pregio esistenti.

Il taglio di colture arboree che eccede le ordinarie operazioni colturali, la manutenzione delle aree e gli interventi migliorativi, tra cui sono comprese modeste attrezzature per il tempo libero ( es. gioco bocce, percorsi ginnici, ecc.), che comportino variazioni anche modeste dello stato dei luoghi, potranno essere effettuati previa motivata autorizzazione da parte del Comune.

Sugli edifici esistenti all'interno delle aree di pregio ambientale (salvo Pa20 e Pa21) è ammesso effettuare unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di restauro e risanamento conservativo.

Sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso; in particolare è consentito il rifacimento o l'integrazione dei collegamenti verticali, anche traslati, per esigenze di mutamento di destinazione e riuso funzionale, purchè non configurino alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagona, ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici.

E' consentito effettuare ampliamenti una volta tanto in misura non superiore al 20% del volume o cubatura esistente per edifici residenziali uni e bifamiliari, e del 10% per edifici residenziali tri e quadrifamiliari, purché tali ampliamenti non costituiscano alterazione dell'organismo architettonico nei suoi aspetti compositivi, avendo quindi cura di non alterare le eventuali simmetrie e le ricorrenze degli elementi decorativi, e di utilizzare gli stessi materiali e le stesse tecniche in atto. Tali interventi non potranno comunque interessare immobili vincolati o dichiarati di pregio.

E' altresì consentito recuperare e ripristinare con la destinazione originaria volumi esistenti o di cui sia possibile documentare storicamente l'esistenza.

Nelle aree di pregio ambientale (salvo Pa20 e Pa21) è consentito realizzare garages interrati nella misura massima di mq. 15 per alloggio, con copertura piana ricoperta da adeguato strato di terra e adeguatamente inerbita. La realizzazione delle strutture interrato dovrà avvenire nei settori che non presentano particolari connotazioni ambientali e non dovrà comportare il taglio di colture arboree di pregio.

Sugli edifici esistenti entro il perimetro dell'area di pregio ambientale Pa20 (Bosco Campagna) a destinazione agricola sono consentiti interventi sino alla lettera c) 3° comma art. 13 L.R. 56/77 e succ. mod. e integr., miglioramenti igienico-sanitari e qualitativi nonché il recupero alla residenza agricola delle volumetrie altrimenti destinate e comprese nei corpi principali degli edifici, previa presentazione di un'indagine geologica in prospettiva sismica. Per edifici con destinazione residenziale sono consentiti interventi sino alla lettera

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 24
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREE DI PREGIO AMBIENTALE (PA)

c), 3° comma art. 13 L.R. 56/77 e succ. mod. e integr.; per edifici con altre destinazioni sono consentiti interventi come alla scheda 29, punti 29.2 e 29.4.

Sull'edificio compreso nell'area di pregio ambientale Pa 1, oltre agli interventi consentiti dal precedente comma 4. sono consentiti, con permesso di costruire convenzionato ex art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i., anche interventi di ristrutturazione edilizia. Inoltre gli ampliamenti consentiti dal comma 6. si intendono riferiti alle unità immobiliari in atto (20% per una o due unità immobiliari, 10% per più di due unità immobiliari), per la destinazione in atto e/o quelle con essa compatibili.

Non sarà consentito l'ampliamento dell'edificio principale sito nell'area Pa11 (Villa Cassinis), previsto dal comma precedente, bensì sarà consentito realizzare un nuovo volume, corrispondente al 20% della volumetria della villa, sulla porzione di area più a nord, individuata con campitura rosa (particella n. 169) e numero (1), e compresa nella contigua area Rrc.

REGIONE PIEMONTE  COMUNE DI COAZZE	VARIANTE N° 3 AL PIANO REGOLATORE GE- NERALE COMUNALE	SCHEDA N° 24bis  AREE A VERDE PRIVATO
--	---	---

#### SCHEDA N° 24BIS - AREE A VERDE PRIVATO

Sono aree in cui è prescritto il mantenimento dello stato di natura con funzione ambientale. Sono consentite le operazioni di manutenzione delle aree, di coltivazione di specie erbacee ed arboree, la realizzazione di percorsi veicolari e pedonali privati, la realizzazione di recinzioni come per le aree agricole.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEDA N° 25
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREE PER SERVIZI SOCIALI CON ATTREZZATURE PUBBLICHE (SAP1 – SAP 51)

SCHEDA N° 25 AREE PER SERVIZI SOCIALI CON ATTREZZATURE PUBBLICHE (Sap1 – Sap 51)

Si tratta di aree atte ad assicurare la dotazione complessiva prescritta dall'art. 21 L.R. 56/77 relativamente alla popolazione residente prevista dal P.R.G.C. (minimo 25 mq./abitante) e ad una parte della popolazione turistica.

Sono distinte in aree esistenti e aree in progetto.

Le aree in progetto dovranno essere acquisite dal Comune in conformità dei programmi che esso si darà.

Per le aree oggetto di reiterazione di vincolo preordinato all'esproprio l'Amministrazione Comunale ha istituito un apposito capitolo di bilancio finalizzato alle richieste di indennità da parte dei proprietari di cui all'art.39, comma 2 del DPR 8.6.2001, n. 327.

Se per qualsiasi motivo venisse meno l'efficacia delle prescrizioni dettate dal P.R.G.C., per le aree in progetto, le aree stesse assumeranno la destinazione d'uso e la disciplina dell'area agricola di rispetto ambientale (Ara).

Le aree per servizi sociali con attrezzature pubbliche in progetto ricadenti in ambiti disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa sia pubblica che privata o convenzione ex art. 49 5<sup>a</sup> comma L.R. 56/77 s.m.i. possono essere diversamente localizzate, purché nel quadro dei piani urbanistici esecutivi stessi, e purché non ne venga diminuita la quantità.

L'utilizzo delle aree Sap è subordinato alla verifica di eventuali limitazioni, prescrizioni e indicazioni dettate dalla scheda n° 18 in relazione alla loro ubicazione all'interno di classi di pericolosità geomorfologica.

Nelle aree Sap è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, di altezza massima m. 8, in funzione della destinazione propria; nelle aree Sap in progetto, e per destinazioni altre, è esclusivamente consentita la realizzazione di recinzioni costituite unicamente o da staccionate in legno o da rete metallica, purché inglobata in siepe, e con l'eventuale zoccolo di muratura a raso del piano di campagna, e purché la realizzazione di tali recinzioni non costituisca incremento di valore in caso di acquisizione o esproprio da parte del Comune e che in tal caso la demolizione sia a carico del proprietario.

Qualora le costruzioni per la destinazione propria siano di tipo agricolo, dovranno essere rispettate le distanze previste nella scheda n. 15 "Area agricola (Aa)".

Nelle porzioni destinate a verde attrezzato dell'area esistente prospiciente il Cimitero Capoluogo Sap 8 è consentita la collocazione di chioschi per la vendita di fiori.



REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEDA N° 26
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREE PRIVATE PER SERVIZI SOCIALI CON ATTREZZATURE D'USO PUBBLICO (SAUP1)

SCHEDA N° 26      AREE PRIVATE PER SERVIZI SOCIALI CON ATTREZZATURE D'USO PUBBLICO (Saup1)

Sono aree che concorrono al raggiungimento degli standards di legge per la popolazione turistica, ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e succ. mod. e integr. Per esse non è prescritta l'acquisizione da parte del Comune, a condizione che nel periodo di validità del P.R.G.C. se ne convenzioni l'uso pubblico.

Qualora non si faccia luogo al convenzionamento il Comune dovrà provvedere per la loro acquisizione come per le aree in progetto destinate dal P.R.G.C. a servizi sociali con attrezzature pubbliche.

Se per qualsiasi motivo venisse meno l'efficacia delle prescrizioni dettate dal P.R.G.C. per queste aree, esse assumeranno la destinazione d'uso e la disciplina dell'area agricola di rispetto ambientale (Ara).

L'utilizzo delle aree Saup è subordinato alla applicazione delle limitazioni, prescrizioni e indicazioni dettate dalla scheda n° 18 in relazione alla loro ubicazione all'interno di classi di pericolosità geomorfologica (classe 3a).

Nelle aree Saup è consentita la realizzazione di recinzioni costituite unicamente o da staccionate in legno o da rete metallica, purché inglobata in siepe, e con l'eventuale zoccolo di muratura a raso del piano di campagna, e purché la realizzazione di tali recinzioni non costituisca incremento di valore in caso di acquisizione o esproprio da parte del Comune e che in tal caso la demolizione sia a carico del proprietario.

REGIONE PIEMONTE  COMUNE DI COAZZE	VARIANTE N° 3 AL PIANO REGOLATORE GE- NERALE COMUNALE	SCHEDA N° 27  AREE PER SERVIZI PRIVATI DI IN- TERESSE PUBBLICO (SP)
--	---	--

SCHEDA N° 27     AREE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO (Sp)

Si tratta delle aree sulle quali sono in atto servizi che il Piano Regolatore conferma e riconosce di interesse pubblico.

In queste aree è possibile effettuare manutenzione delle aree e degli impianti esistenti e loro potenziamenti. Sugli edifici esistenti è consentito effettuare interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B (art. 2.4.2.); è consentito effettuare nuove costruzioni o ampliamenti che non coprano più di 1/10 della superficie fondiaria, purché funzionali ai servizi già svolti: in particolare per le attrezzature di tipo sportivo le opere edilizie saranno finalizzate ad un adeguamento tecnico-funzionale delle strutture esistenti.

E' ammesso effettuare interventi di maggiore consistenza solamente previa formazione di strumento urbanistico esecutivo esteso a tutta l'area.

Per tutti gli interventi dovrà comunque essere verificata la fattibilità con la eventuale applicazione delle limitazioni, prescrizioni e indicazioni dettate dalla scheda n° 18 in relazione alla loro ubicazione all'interno di classi di pericolosità geomorfologica.

La densità territoriale massima è fissata in mc/mq. 1,5.

Non si potrà superare l'altezza di metri 10 con un massimo di 3 piani fuori terra.

Le distanze minime da rispettare sono le seguenti:

- m. 5 dai confini di proprietà
- m. 10 tra le costruzioni.

Nell'area Sp "Madonna di Lourdes" interventi di nuova costruzione potranno essere realizzati solo nella porzione libera da rischi geologici e dovranno essere finalizzati unicamente al conseguimento di una migliore funzionalità e distribuzione delle strutture esistenti, attraverso un contenuto ampliamento dell'attuale consistenza edilizia (massimo 10% di incremento volumetrico nel rispetto dell'indice di densità precedentemente indicato).

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 27bis
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	NORME RELATIVE ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA SOGGETTE ALLA DISCIPLINA DEL D.LGS 114/98

SCHEDA N° 27BIS NORME RELATIVE ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA SOGGETTE ALLA DISCIPLINA DEL D.LGS 114/98

27bis.1 Ambito di competenza del P.R.G. in materia di attività commerciali al dettaglio

Il Piano regolatore nel rispetto della vigente normativa statale e regionale in materia di attività commerciali al dettaglio (D.Lgs n. 114/98, L.R. n. 28/99) e degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica commerciale regionali (Deliberazione del Consiglio Regionale n. 563 – 13414 del 29.10.99 e s.m.i., Deliberazione del Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006):

- riconosce, nel territorio comunale, le zone di insediamento commerciale;
- stabilisce la ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle diverse zone in cui é suddiviso, ai fini urbanistici, il territorio comunale;
- fissa lo standard ed il relativo fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta al servizio delle strutture di vendita al dettaglio.

27bis.2 Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale – addensamento storico rilevante di tipo A1

Il Piano regolatore, verificato l'assetto del sistema degli insediamenti commerciali esistenti, riconosce un "addensamento commerciale storico rilevante" di tipo "A.1", così come definito dalla normativa regionale in materia di attività commerciali al dettaglio ed ai citati indirizzi generali ed ai criteri di programmazione urbanistica commerciale regionale; tale addensamento coincide con la perimetrazione dell'area Ranc 1.2, ovvero "residenziale antico nucleo capoluogo 1.2".

Nell'addensamento commerciale A.1 possono insediarsi le seguenti tipologie di strutture distributive per la vendita al dettaglio:

a) esercizi di vicinato. esercizi la cui superficie di vendita non è superiore a mq. 150

b) medie strutture di vendita.

*offerta alimentare e/o mista:*

M-SAM1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 250

M-SAM2: superficie di vendita da mq. 251 a mq. 900

*offerta extralimentare:*

M-SE1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 400

M-SE2: superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900

*medie strutture di vendita in centri commerciali*

M-CC: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 1500

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 27bis
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	NORME RELATIVE ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA SOGGETTE ALLA DISCIPLINA DEL D.LGS 114/98

Il Piano regolatore non individua nel territorio comunale altre zone di insediamento commerciale, nè di tipo A addensamenti, nè di tipo L localizzazioni.

Nelle altre aree di PRGC in cui è consentita la destinazione di commercio al dettaglio può insediarsi la seguente tipologia di strutture distributive per la vendita al dettaglio:

a) esercizi di vicinato. esercizi la cui superficie di vendita non è superiore a mq. 150

#### 27bis.3 Classificazione degli esercizi commerciali

1. Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e non direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

2. Ad ogni esercizio commerciale, così come definito al comma 3, corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n. 114/1998 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426 (Disciplina del commercio), fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2.

#### 27bis.4 Definizione di offerta commerciale

1. L'offerta commerciale è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. L'offerta commerciale è articolata come segue:

offerta alimentare (settore merceologico alimentare)

offerta non alimentare o extralimentare (settore merceologico extralimentare)

offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia dal settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare).

2. L'offerta alimentare o extralimentare nelle medie e grandi strutture di vendita non si considera mista, ai fini dell'applicazione dell'articolo 8 della Deliberazione del Consiglio Regionale 29.10.99 n. 563 – 13414 e s.m.i., quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico, occupando una superficie non superiore al 20 per cento e comunque entro i limiti previsti dall'articolo 4, comma 1, lettera d) del d.lgs. n. 114/1998; tale integrazione di settore merceologico è ricavata nella superficie di vendita autorizzata dell'esercizio ed è soggetta a sola comunicazione.

#### 27bis.5 Definizione di centri commerciali

1. Un centro commerciale, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g) del d.lgs. n. 114/1998, è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio fatta salva la deroga di cui all'articolo 7.6, comma 2. Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero.

Per ulteriori specificazioni sulle definizioni di centri commerciali si veda l'art. 6 dell'allegato A alla DCR n. 59-10831 del 24.03.2006.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 27bis
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	NORME RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA SOGGETTE ALLA DISCIPLINA DEL D.LGS 114/98

27bis.6 Ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle aree del Piano regolatore – esercizi di vicinato

Gli esercizi di vicinato sono insediabili, nel rispetto delle specifiche prescrizioni del Piano regolatore, in tutte le Zone di P.R.G., in cui siano ammesse le destinazioni "Attività commerciali" così come definita dal precedente articolo 5.3. e "Commercio al dettaglio in sede fissa" così come definita dal precedente articolo 5.3.1, purché l'insediamento di nuovi esercizi e la trasformazione di quelli esistenti rispetti gli eventuali valori storico-ambientali degli edifici e delle aree interessate.

27bis.7 Definizione di superficie di vendita e di superficie espositiva

1. Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera c) del decreto legislativo n. 114/1998, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.

2. La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del provvedimento autorizzativo edilizio.

3. Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

4. Ad ogni esercizio commerciale, così come definito al comma 3, corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n. 114/1998 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426 (Disciplina del commercio), fatta salva la deroga di cui all'articolo 27.7, comma 2.

5. La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.

6. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano prevalentemente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobili, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore che delimita la superficie di vendita e costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del D.Lgs. n. 114/1998 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva di cui al comma 7.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 27bis
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	NORME RELATIVE ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA SOGGETTE ALLA DISCIPLINA DEL D.LGS 114/98

7. La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.

8. La superficie di vendita dei centri polifunzionali di servizi non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.

9. Non costituiscono superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.

#### 27bis.8 Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali

1. Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite nelle zone di P.R.G.C. secondo le prescrizioni e nei limiti del precedente punto 27.9. Per ulteriori specificazioni sulle modalità si veda l'art. 15 dell'allegato A alla DCR n. 59-10831 del 24.03.2006. "Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali".

#### 27bis.9 Individuazione dei beni culturali e ambientali

Tutte le attività commerciali dovranno svolgersi nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale n. 56/1977 s.m.i. e del D.L.g. n° 42 del 22.01.2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.

Il regolamento di polizia locale ed il regolamento edilizio potranno prevedere norme per la limitazione all'esercizio delle attività commerciali in prossimità dei beni culturali e ambientali, previa motivazione che esse, per le modalità di esercizio o per le modalità di fruizione, danneggiano il valore storico-ambientale della zona considerata.

#### 27bis.10 Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta

Lo standard minimo, riferito alla superficie lorda di pavimento degli insediamenti a destinazione commerciale al dettaglio in sede fissa, per la realizzazione di parcheggi pubblici e di parcheggi privati è definito dalla vigente normativa statale e regionale in materia (art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i. così come modificato dalla L.R. n. 28/99 - art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, così come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n.122) e dagli indirizzi generali e dai criteri di programmazione urbanistica commerciale regionali (art. 25 della Deliberazione del Consiglio Regionale 29.10.99 n. 563 : 13414).

Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del d.lgs. 114/1998, con superficie di vendita sino a mq 400 è prescritto quanto segue:

- nei casi di intervento all'interno delle aree Centri Storici Capoluogo Csc e Borgate Csb, nelle Aree Antichi Nuclei Capoluogo Ranc e Borgate Ranb, nelle aree Recenti Capoluogo Rrc e Borgate Rrb la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80 per cento della superficie lorda di pavimento;

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 27bis
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	NORME RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA SOGGETTE ALLA DISCIPLINA DEL D.LGS 114/98

- nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui all'articolo 13, terzo comma, lettera g) L.R. 56/77 s.m.i., la dotazione minima è stabilita nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento.

La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle menzionate dotazioni; la restante quota può essere reperita in aree private.

Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del d.lgs. 114/1998, con superficie di vendita superiore a mq 400, oltre alla verifica delle quantità minime previste al comma precedente devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998 (vedi tabella successiva), applicando il maggiore tra i due; nel caso di interventi all'interno delle aree urbanizzate di tutela e salvaguardia del patrimonio edilizio esistente A la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80 per cento degli standard previsti dai citati indirizzi e criteri, fatte salve ulteriori prescrizioni aggiuntive stabilite dai criteri stessi.

Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue.

tipologie delle strutture distributive	superficie di vendita (S)	metodo di calcolo del numero di posti parcheggio (N)
M-SAM2	da mq. 401 a mq. 900	$N = 35 + 0,05(S - 400)$
M-SE2	da mq. 401 a mq. 900	$N = 0,045 \times S$
M-CC	da mq. 1.501 a mq. 3.500	$NCC = N + N' (*)$
(*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale; N' è uguale a $0,12 \times S'$ , ove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale		
Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:		
a) 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;		
b) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.		

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 28
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	TRACCIATO PER SCI DI FONDO E SCI-ALPINISMO ED ATTREZZATURE RELATIVE

SCHEMA N° 28 TRACCIATI PER SCI DI FONDO E SCI-ALPINISMO ED ATTREZZATURE RELATIVE.

28.1 Destinazione d'uso

Tracciati lungo i quali è possibile praticare sci di fondo e sci alpinismo.

28.2 Norme per gli interventi

Lungo i tracciati, individuati indicativamente nelle tavole di P.R.G.C., è consentito realizzare le opere necessarie per lo svolgimento delle pratiche indicate nella destinazione d'uso, curando di interferire il meno possibile con l'originaria morfologia e con le pratiche colturali agricole che si svolgono sui terreni interessati da dette opere. Potranno essere richieste, a seconda dell'entità delle opere, indagini geologico-tecniche preventive; inoltre, ove prescritto, dovrà essere richiesta l'autorizzazione a norma della L.R. 45/89.

Subordinatamente al conseguimento dei necessari nulla osta per svolgere tale attività, è altresì consentito utilizzare a scopo ricettivo-alberghiero le strutture edilizie esistenti comprese entro una distanza di m. 500 dai tracciati, con esclusione degli annucleamenti previsti come tali nel P.R.G.C. e diversamente disciplinati, eseguendo sulle strutture stesse gli interventi consentiti dalla classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica in cui sono compresi, curando che siano effettuati con caratteristiche ed elementi storicamente realizzati, ed atti, comunque a salvaguardare e migliorare l'ambiente sotto il profilo edilizio, igienico ed architettonico, con l'adeguamento e/o l'eliminazione degli elementi e/o delle parti non coeve e delle superfetazioni.

I materiali da utilizzare dovranno essere:

- pietra naturale e laterizi;
- intonaci a calce;
- zoccolature in pietra altezza massima m. 1;
- serramenti esterni di legno di fattura congruente con l'insieme storicamente realizzato;
- manti di copertura in lose di pietra od anche di altro materiale purché dimensionalmente e cromaticamente compatibile con quelle di pietra, oppure con elementi di cotto, ricercando la congruenza con coperture prevalenti nell'intorno.

Si richiamano le prescrizioni del Piano d'Area per eventuali interventi che interessino parti di territorio ricomprese all'interno del Parco Orsiera-Rocciavè.



REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 29
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	EDIFICI ESISTENTI A DIVERSA DESTINAZIONE UBICATI IN AREA IMPROPRIA

## SCHEDA N° 29 EDIFICI ESISTENTI A DIVERSA DESTINAZIONE UBICATI IN AREA IMPROPRIA

Negli edifici residenziali, ex agricoli, per attività produttive ed altri edifici non agricoli ubicati in area agricola Aa, ed in area agricola di rispetto ambientale Ara, sono unicamente consentiti i seguenti interventi, con la eventuale applicazione delle limitazioni, prescrizioni e indicazioni dettate dalla scheda n° 18 in relazione alla loro ubicazione all'interno di classi di pericolosità geomorfologica.

Nell'esecuzione di tutti gli interventi dovranno essere rispettate le prescrizioni estetiche e sui materiali di cui agli ultimi due commi della scheda n° 9 relativa alle aree Ranc, con esclusione degli edifici con attività produttive di cui al successivo punto 29.3.

### 29.1. Edifici residenziali utilizzati

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (scheda 2.1.), manutenzione straordinaria (scheda 2.2.), restauro e risanamento conservativo (scheda 2.3.), ristrutturazione edilizia di tipo A (scheda 2.4.1.).

Per gli edifici uni e bifamiliari è altresì consentito effettuare una volta tanto ampliamenti non superiori al 20% del volume o cubatura esistente già a destinazione residenziale, con un minimo comunque consentito di mc. 75, se il volume preesistente non supera i 1000 mc., e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- superficie coperta massima sul lotto 1/3
- altezza massima delle costruzioni m. 8
- distanza minima dai confini m. 5
- distanza minima tra fabbricati m. 10

Per gli edifici con più di due unità abitative è altresì consentito effettuare una volta tanto ampliamenti non superiori al 10% del volume o cubatura esistente, sempre nel rispetto delle prescrizioni che precedono.

Se l'ampliamento viene realizzato sopraelevando la costruzione esistente potranno essere conservate le distanze preesistenti rispetto ai confini e ai fabbricati, previo assenso del confinante; è fatta salva la distanza minima di m. 10 per pareti o porzioni di pareti fronteggianti in cui vi siano vedute di stanze di abitazione.

Nei lotti di terreno degli edifici residenziali utilizzati è consentita la realizzazione di bassi fabbricati (scheda 3.4.) di esclusiva pertinenza dell'edificio cui si riferiscono, fissata con atto di vincolo appositamente stipulato, purché conformi ai parametri dettati per i bassi fabbricati.

### 29.2. Edifici residenziali non utilizzati ed agricoli non utilizzati

Negli edifici esistenti ed inutilizzati, o in cui, per i motivi previsti dal 10° comma dell'art. 25 L.R. 56/77 s.m.i. sia venuta meno la destinazione agricola, sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia di tipo B (scheda 2.4.2.) senza ampliamento per il recupero alla residenza e alle altre destinazioni d'uso ammesse dei volumi già destinati alla residenza agricola, nonché dei volumi agricoli non più utilizzati, purché compresi nel "cor-

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 29
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	EDIFICI ESISTENTI A DIVERSA DESTINAZIONE UBICATI IN AREA IMPROPRIA

po principale dell'edificio" (scheda 4.9.) e purché l'intervento di recupero porti alla creazione di non più di due unità immobiliari.

Sono consentite modeste sopraelevazioni finalizzate ai consolidamenti statici e al raggiungimento delle altezze interne minime prescritte per legge.

Nel caso di un intervento che porterebbe alla creazione di più di due unità immobiliari il Comune mantiene il diritto insindacabile di consentirlo o meno, ed in ogni caso esso dovrà essere assoggettato alla prioritaria redazione di uno strumento urbanistico esecutivo o convenzione ex art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i., in cui disciplinare l'eventuale carenza delle opere infrastrutturali e dei servizi pubblici di cui all'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i.

Sugli edifici o porzioni di edificio compresi nei corpi principali che, per documentate insufficienze di carattere statico, non siano più utilizzabili nello stato in cui sono e neppure con gli interventi edilizi massimi ammessi, è consentita la ristrutturazione con ricostruzione con uguale ingombro planivolumetrico e caratteristiche estetiche ed architettoniche.

Nei lotti di terreno di pertinenza è consentita la realizzazione di bassi fabbricati (scheda 3.4.) di esclusiva pertinenza dell'edificio cui si riferiscono, fissata con atto di vincolo appositamente stipulato, purché conformi ai parametri dettati per i bassi fabbricati.

Nelle strutture agricole esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di della presente Variante e non più utilizzate, e che per caratteristiche costruttive non possano essere recuperate alla residenza, è consentito l'insediamento di piccole unità di artigianato di servizio (5.5.) con lavorazioni a basso impatto ambientale (fonti di rumore o di vibrazioni fortemente contenute, traffico veicolare indotto contenuto) e che non producano immissioni nocive per l'ambiente (sostanze volatili, percolazioni ecc.); il cambio di destinazione d'uso è subordinato alla stipula di convenzione a norma dell'art. 49 5° comma L.R. 56/77 s.m.i.

### 29.3 Edifici con attività produttive

Negli edifici ospitanti attività produttive funzionanti sono consentiti una volta tanto ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie di calpestio per impianti fino a mq. 1000 di superficie di calpestio ed a mq. 500 nel caso in cui la superficie di calpestio complessiva superi i mq. 1000; in ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà assunta alla data di adozione del Progetto Preliminare della presente Variante al P.R.G.C. da parte del Consiglio Comunale.

Dovranno essere altresì osservate le seguenti prescrizioni:

- Altezza massima m. 8
- Distanza minima dai confini m. 5
- Distanza minima tra i fabbricati m. 10

### 29.4 Altri edifici

Sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamenti della destinazione d'uso.

Qualora invece si chieda di realizzare mutamenti nella destinazione d'uso, solo il Comune mantiene il diritto insindacabile di consentirli o meno, fatte salve eventuali autorizzazioni di organismi superiori.

REGIONE PIEMONTE  COMUNE DI COAZZE	VARIANTE N° 3 AL PIANO REGOLATORE GE- NERALE COMUNALE	SCHEDA N° 29  EDIFICI ESISTENTI A DIVERSA DESTINAZIONE UBICATI IN AREA IMPROPRIA
--	---	--

Nel caso positivo dovrà essere stipulata una convenzione che regolamenti l'intervento dal punto di vista urbanistico e della tutela ambientale.

Le destinazioni ammissibili sono quelle di cui al punto 15.2. della scheda relativa all'area agricola Aa.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 30
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	FILI DI FABBRICAZIONE

SCHEMA N° 30      FILI DI FABBRICAZIONE

Per la ricostruzione degli edifici esistenti e per le nuove costruzioni è prescritto quanto segue:

- a) nelle aree Antichi Nuclei Capoluogo e Borgate e nelle aree recenti Capoluogo e Borgate è prescritta una distanza dal filo stradale almeno pari a m. 5; diverse larghezze potranno essere prescritte in sede di Strumenti Urbanistici Esecutivi o di progetti specifici delle strade; i chioschi e i dehors di pertinenza di esercizi commerciali e pubblici esercizi potranno essere realizzati a distanza minore di 5 m e sino al filo stradale, purchè sia fatto salvo uno spazio di marciapiede di almeno m. 1,50 rispetto alla sede veicolare;
- b) nei Centri Storici Capoluogo e Borgate, in caso di fili fortemente consolidati è consentita la ricostruzione e l'ampliamento sui fili esistenti;
- c) nelle aree di nuova urbanizzazione soggette a SUE e nei lotti residenziali di completamento, la distanza minima da rispettare dal confine stradale delle strade esterne (strade di interesse locale di tipo F )per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o gli ampliamenti è di m. 7,50;
- d) nelle aree per servizi esistenti e in progetto la distanza minima da rispettare dal confine stradale delle strade esterne (strade di interesse locale di tipo F) per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o gli ampliamenti è di m. 5,00, salve distanze diverse , anche inferiori, stabilite in sede di progetto o di convenzione;

Fatte salve le eventuali diverse indicazioni contenute nelle tavole di P.R.G.C., nelle aree agricole Aa e agricole di rispetto ambientale Ara, le distanze minime da osservarsi a partire dal ciglio della strada sono le seguenti:

- |  |          |
|--|----------|
| a) strade di tipo F (strade di interesse locale) | m. 20.00 |
| b) strade vicinali                               | m. 10.00 |

Alle distanze di cui sopra va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

Per le distanze in corrispondenza degli incroci si richiama l'applicazione del Decreto Ministeriale dell'aprile 1968 n. 1404 art. 5.

Sono comunque fatte salve prescrizioni specifiche eventualmente contenute sia nelle schede delle singole aree sia nelle tavole di P.R.G.C.

Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ristrutturazioni edilizie di edifici, il Sindaco, anche in assenza di specifiche indicazioni degli strumenti urbanistici e regolamenti vigenti, può imporre la rettifica di allineamenti stradali per una profondità fino a m. 5 dalla linea di fabbricazione o dalle recinzioni esistenti, salvo il ricorso alle procedure previste dalla legge 25.4.1865 n. 2359.

Sulle prescrizioni contenute nella presente normativa prevalgono comunque le eventuali diverse e più restrittive disposizioni contenute nel nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Attuazione (D.L. n. 285 del 30.04.1992 - D.P.R. n. 495).

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEDA N° 31
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	RECINZIONI RISPETTO ALLE STRADE ED AI CORSI D'ACQUA

## SCHEDA N° 31 RECINZIONI RISPETTO ALLE STRADE ED AI CORSI D'ACQUA

Nella realizzazione di nuove recinzioni, è prescritto quanto segue:

- nei Centri Storici Capoluogo e Borgate, nelle Aree Antichi Nuclei Capoluogo e Borgate, nelle aree Recenti Capoluogo e Borgate per gli edifici prospicienti la strada è richiesta una distanza di m. 1,50 dal ciglio stradale; nei Centri Storici Capoluogo Csc e Borgate Csb, nelle Aree Antichi Nuclei Capoluogo Ranc e Borgate Ranb, è vietata la realizzazione di nuove recinzioni all'interno delle aree.

Diverse prescrizioni potranno essere impartite in sede di Strumenti Urbanistici Esecutivi o di progetti specifici delle strade;

- nelle aree agricole Aa e agricole di rispetto ambientale Ara le recinzioni e le siepi dovranno essere poste ad una distanza minima dal ciglio stradale di m. 1,50 se di altezza massima m. 1,00 e senza cordolo di fondazione o con cordolo di altezza massima cm. 30, salvo richiesta di maggiori arretramenti da parte dell'Amministrazione Comunale; se di altezza superiore a m. 1,00 o impiantate su cordolo di altezza maggiore di cm. 30 esse dovranno distare almeno m. 3,00 dal confine stradale; distanze maggiori potranno essere richieste a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Per le distanze dai corsi d'acqua si fa riferimento al successivo art. 35.3.1. Per i corsi d'acqua demaniali (ex art. 96 lett. f) del R.D. 25 luglio 1904, n. 523) è richiesta una distanza minima inderogabile di 10 m, a meno che le recinzioni non abbiano le caratteristiche di cui all'art. 52 comma 3. lettere c) e d) del Regolamento Edilizio Comunale.

Le ricostruzioni di recinzioni esistenti è consentita sul filo preesistente.

Nei fondi agricoli (aree non di pertinenza di edifici) le recinzioni potranno avere unicamente le caratteristiche di cui all'art. 52 comma 3. lettere c) e d) del Regolamento Edilizio Comunale.

Non sono considerate recinzioni le delimitazioni temporanee per il pascolo del bestiame.

Per l'apertura di nuovi passi carrabili nelle aree Csc e Ranc, potranno essere autorizzati arretramenti inferiori a quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale all'art. 47 qualora la posizione e le dimensioni del lotto non consentano diversamente, e subordinatamente all'installazione di cancello automatizzato che consenta l'ingresso delle autovetture senza necessità di sostare sulle corsie viarie.

Sono comunque fatte salve prescrizioni specifiche eventualmente contenute sia nelle schede delle singole aree sia nelle tavole di P.R.G.C., oppure maggiori arretramenti eventualmente prescritti dagli Enti diversi dal Comune, proprietari delle strade o dei corsi d'acqua.

Il Sindaco, anche in assenza di specifiche indicazioni degli strumenti urbanistici e regolamenti vigenti, può imporre la rettifica di allineamenti stradali fino a m. 5 dalla linea di fabbricazione o dalle recinzioni esistenti, salvo il ricorso alle procedure previste dalla legge 25.4.1865 n. 2359.

Nel caso di realizzazione di nuove recinzioni e ricostruzione di recinzioni arretrate rispetto al filo stradale, le aree esterne confinanti con strade pubbliche o ad uso pubblico dovranno essere assoggettate ad uso pubblico a cura dei privati.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEDA N° 32
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	FASCE E ZONE DI RISPETTO

## SCHEDA N° 32      FASCE E ZONE DI RISPETTO – VINCOLI AUTORIZZATIVI

Gli interventi consentiti dalla presente scheda nelle fasce e zone di rispetto dovranno fare salve eventuali norme più restrittive derivate dall'inclusione delle aree e/o degli edifici in aree caratterizzate da rischi geologici di cui alla scheda n° 18; gli interventi consentiti saranno peraltro quelli consentiti sia dalla presente scheda, sia dalla scheda dell'area agricola Aa, per quanto dispone per le aree soggette a rischio più o meno accentuato.

### 32.1 Nastri e incroci stradali

Per quanto attiene le fasce di rispetto dei nastri e incroci stradali nel territorio comunale per i tratti esterni agli abitati ed alle aree di nuovo insediamento indicate nel P.R.G.C. vale quanto graficamente visualizzato nelle tavole di P.R.G.C.. Laddove mancano le visualizzazioni grafiche si applicano distanze non inferiori a quelle minime di cui all'art. 4 D.M. 1.4.1968 n. 1404.

Sulle prescrizioni contenute nella presente scheda normativa prevalgono comunque le eventuali diverse e più restrittive disposizioni contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Attuazione (D.L. n. 285 del 30.4.1992 - D.P.R. n. 495/92).

Per le strade vicinali le fasce di rispetto misurano almeno m. 10,00.

Per gli incroci stradali la misura delle fasce concorre a determinare il triangolo di visibilità secondo le modalità stabilite dall'art. 5 del citato decreto.

Diverse prescrizioni potranno essere impartite in sede di strumenti urbanistici esecutivi per quanto concerne le dimensioni delle fasce di rispetto dei nastri e incroci stradali, nel rispetto comunque delle seguenti distanze minime:

- m. 5 per strade di ampiezza fino a m. 7.5;
- m. 7.5 per strade di ampiezza fino oltre m. 7.5 e fino a m. 10;
- m. 10 per strade di ampiezza oltre m. 10.

In tutti gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto è consentito realizzare:

- 1) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) negli edifici esistenti in area agricola Aa ed in area agricola di rispetto ambientale Ara con destinazione residenziale (scheda n. 29.1. "Edifici residenziali utilizzati") o residenze rurali sono consentiti aumenti di volume non superiori al 20% del volume esistente al momento dell'adozione del P.R.G.C. per sistemazioni igieniche e tecniche; tale aumento di volume dovrà avvenire sul lato dell'edificio opposto al fronte strada;
- 3) interventi concernenti le destinazioni di cui all'art. 27 3° comma della L.R. 56/77 e la costruzione di impianti per la distribuzione dei carburanti limitatamente a quanto previsto alla successiva scheda 36.2.

### 32.2 Zona di rispetto dei Cimiteri

La profondità della zona di rispetto dei Cimiteri è visualizzata nelle tavole di P.R.G.C.. In essa non sono ammesse nuove costruzioni (art. 27 della L.R. 56/1977), salvo quanto previsto nell'art. 25 relativamente alle aree comprese in Sap 8.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 32
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	FASCE E ZONE DI RISPETTO

E' sempre e comunque consentito il recupero alla residenza delle volumetrie altrimenti destinate e comprese nei corpi principali dei fabbricati ubicati nella zona di rispetto.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento, e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Nelle zone di rispetto sono consentite le destinazioni d'uso di cui al 5° comma art. 27 della L.R. 56/77, salvo quanto previsto all'art. 25.

### 32.3 Corsi d'acqua

Per la determinazione dell'ampiezza delle fasce si fa riferimento al successivo art. 35.3.1.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono consentite le destinazioni di cui all'art. 29 della L.R. 56/77.

Per la determinazione della fascia di tutela dei corsi d'acqua si dovrà fare riferimento al limite del demanio.

Circa le recinzioni vale quanto già in precedenza prescritto dalle presenti Norme di Attuazione.

Negli edifici esistenti nelle fasce di rispetto alla data di adozione del P.R.G.C. si applicano le prescrizioni di cui alla scheda n. 18 per la classe IIIb4.

### 32.4 Sorgenti del Civico acquedotto

Le zone di rispetto delle sorgenti del Civico acquedotto ovvero delle opere di presa hanno la profondità di m. 200 (D.P.R. 236/88).

Nelle zone di cui ai commi precedenti è vietata la realizzazione di fogne, concimaie, stalle, canali e fossi di scolo, pozzi perdenti di acque bianche provenienti da strade e piazze, cimiteri, cave, discariche di qualsiasi tipo anche se controllate, depositi di rifiuti, di reflui, di sostanze chimiche pericolose o sostanze radioattive, impianti di trattamento di rifiuti, ed entro questo raggio è altresì vietato lo spandimento di pesticidi e di fertilizzanti e il pascolo e lo stazzo di bestiame. Per le fognature e i pozzi perdenti già esistenti si adotteranno, ove possibile, misure per il loro allontanamento.

E' consentito lo svolgimento delle normali operazioni colturali agricole ovvero la piantumazione di alberi a tutela e protezione dei pozzi. Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi sino alla lettera c) 3° comma L.R. 56/77 s.m.i.

### 32.5. Zone sottoposte al vincolo paesaggistico di cui al D.L.g. n° 42 del 22.01.2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio

La Variante al P.R.G.C. individua le zone sottoposte al vincolo paesaggistico ai sensi del Titolo II del D.L.g. n° 42 del 22.01.2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio, che sono le seguenti:

1. Sangone, Sangonetto, Balma, Ricciavrè, Ollasio e relative sponde dal piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, come individuate nelle tavv. 2a, 2b e 2c

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 32
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	FASCE E ZONE DI RISPETTO

2. il territorio comunale montano per la parte eccedente i 1600 m. s.l.m., come individuato nelle tavv. 2a, 2b e 2c
3. le aree boscate, individuate secondo la definizione di cui all'articolo 2, commi 1, 3 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (Orientamento e modernizzazione del settore forestale, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57) e alla Legge regionale 10 febbraio 2009, n. 4, Art. 3. - (Bosco e foresta).<sup>(2)</sup>
4. le aree gravate da usi civici

Gli interventi in tali categorie di aree sono soggetti alla preventiva autorizzazione a norma della L.R. 32/2008.

Nel caso in cui alla rappresentazione cartografica di aree gravate da usi civici non corrisponda l'effettiva sussistenza di tale gravame, è facoltà dei proprietari o aventi titolo di pro-

<sup>2(2)</sup> **DECRETO LEGISLATIVO 18 maggio 2001, n. 227** - Orientamento e modernizzazione del settore forestale, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57. (pubblicato nel Supplemento ordinario n. 149/L alla Gazzetta Ufficiale italiana n. 137 del 15 giugno 2001)

.....  
 Art. 2 - Definizione di bosco e di arboricoltura da legno

1. Agli effetti del presente decreto legislativo e di ogni altra normativa in vigore nel territorio della Repubblica i termini bosco, foresta e selva sono equiparati.

.....  
 3. Sono assimilati a bosco:

a) i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;

b) le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali, incendi;

c) le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco.

.....  
 6. Nelle more dell'emanazione delle norme regionali di cui al comma 2 e ove non diversamente già definito dalle regioni stesse si considerano bosco i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, i castagneti, le sugherete e la macchia mediterranea, ed esclusi i giardini pubblici e privati, le alberature stradali, i castagneti da frutto in attualità di coltura e gli impianti di frutticoltura e d'arboricoltura da legno di cui al comma 5. Le suddette formazioni vegetali e i terreni su cui essi sorgono devono avere estensione non inferiore a 2.000 metri quadrati e larghezza media non inferiore a 20 metri e copertura non inferiore al 20 per cento, con misurazione effettuata dalla base esterna dei fusti. È fatta salva la definizione bosco a sughera di cui alla legge 18 luglio 1956, n. 759. Sono altresì assimilati a bosco i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale, nonché le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2000 metri quadri che interrompono la continuità del bosco.

**Legge regionale 10 febbraio 2009, n. 4.** (Supplemento Ordinario n. 3 al B.U. n. 06

Testo unificato dei progetti di legge regionale n. 511, 345, 423 427 – Gestione e promozione economica delle foreste.

.....  
**Art. 3. - (Bosco e foresta)**

1 Agli effetti della presente legge e di ogni altra norma in vigore nella Regione è adottata la definizione di bosco di cui all'articolo 2, commi 1, 3 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (Orientamento e modernizzazione del settore forestale, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57). Sono inoltre conside-



REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 32
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	FASCE E ZONE DI RISPETTO

durre all'Amministrazione Comunale prova di tale differente condizione. L'Amministrazione comunale, fatte le necessarie verifiche, procede al rilascio di permessi senza il rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni di legge vigenti, per quegli interventi che risultassero effettivamente non ricadenti nelle aree gravate da usi civici.

### 32.6 Servitù di rispetto delle linee elettriche aeree

Ai fini di tutela degli infortuni, nell'ambito delle fasce di rispetto sottoindicate, misurate su entrambi i lati dell'asse della linea, la fabbricazione è sottoposta alle prescrizioni del D.P.R. n. 1062 del 21/6/1968 (Regolamento di esecuzione della Legge 13 dicembre 1964 n. 1341, recante norme tecniche per la disciplina della costruzione ed esercizio di linee elettriche aeree esterne), nonché alle prescrizioni del D.P.R. n. 164 del 7/1/1954 per i lavori svolti in prossimità dei conduttori elettrici.

### 32.7 Ampiezza delle fasce di rispetto in relazione alla tensione delle linee:

- m. 6 per tensioni fino a 30 KW
- m. 12 per tensioni oltre 30 KW sino a 70 KW
- m. 15 per tensioni oltre 70 KW sino a 100 KW
- m. 20 per tensioni oltre 150 KW sino a 220 KW
- m. 30-40 per tensioni oltre 220 KW.

Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti, l'accertamento presso i competenti Uffici Enel della tensione della linea e conseguentemente la richiesta al predetto Ente delle prescrizioni cui attenersi ai sensi del presente articolo, da fornirsi da tale Ente solo ed unicamente come traduzione tecnica delle norme del precitato Regolamento di esecuzione.

### 32.8 Zone soggette a vincolo idrogeologico

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico si applica la disciplina dettata dalla L.R. 09.08.1989 n° 45.

### 32.9 Soprasuoli già percorsi dal fuoco (L. 21.11.2000, n. 353)

Ai sensi del 1° comma dell'art. 10 della L. 21.11.2000, n. 353 le zone boscate ed i pascoli i cui soprasuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. E' comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto. E' inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprasuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui

rati bosco le tartufaie controllate che soddisfano la medesima definizione.

2. Non sono considerati bosco le tartufaie coltivate di origine artificiale e l'arboricoltura da legno.

3. La continuità e l'omogeneità della superficie boscata non è interrotta dai confini amministrativi o di proprietà o da superfici incluse di qualunque altra natura, di estensione inferiore ai 2.000 metri quadrati o di larghezza inferiore ai 20 metri misurata al piede delle piante di confine.

4. La colonizzazione spontanea di specie arboree o arbustive su terreni precedentemente non boscati dà origine a bosco quando il processo è in atto da almeno dieci anni.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 32
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	FASCE E ZONE DI RISPETTO

per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

Le aree che risultano attualmente vincolate ai sensi del precedente comma sono le seguenti:

Anno 2001: Fg. n. 3 mappale n. 1

Anno 2002: Fg. n. 59 mappali nn. 251, 253, 258, 259, 260, 262, 263, 264.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 33
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GE- NERALE COMUNALE	EDIFICI ESISTENTI COLLOCATI ENTRO IL SEDIME DI NUOVE STRADE

SCHEDA N° 33 EDIFICI ESISTENTI COLLOCATI ENTRO IL SEDIME DI NUOVE STRADE

Sugli edifici esistenti che, a seguito delle prescrizioni del P.R.G.C., vengono a trovarsi in tutto od in parte entro il sedime di nuove strade, oppure di ampliamenti ovvero di rettifiche di tracciato di strade esistenti, è consentito effettuare unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 34
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI - REALIZZAZIONE DI BASSI FABBRICATI

## SCHEMA N° 34 PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI - REALIZZAZIONE DI BASSI FABBRICATI

### 34.1. Parcheggi pubblici

E' richiesta la dotazione di parcheggi assoggettati ad uso pubblico nella misura prevista dall'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. nei seguenti interventi:

1. aree soggette a S.U.E.
2. interventi di nuova edificazione nei lotti liberi numerati compresi nelle aree Rrc e Rrb, indipendentemente dalla individuazione planimetrica di aree per servizi pubblici all'interno o in fregio al lotto;
3. interventi subordinati alla redazione di SUE in aree Iac.

Qualora le aree per parcheggio vengano dismesse alle proprietà comunali, la dismissione dovrà essere perfezionata con apposita pratica catastale e atto notarile a cura dei privati.

Quando non vi sia all'interno del lotto la disponibilità di aree atte alla dismissione, verificata dall'U.T.C., le stesse potranno essere reperite all'interno della stessa area urbanistica di P.R.G.C.

Qualora vi sia la manifesta impossibilità di reperire aree per parcheggi pubblici, all'interno o all'esterno del lotto, le stesse potranno essere monetizzate mediante il pagamento di un corrispettivo al Comune secondo un costo al mq fissato con apposita deliberazione; i fondi così raccolti dovranno essere destinati dal Comune alla creazione di parcheggi pubblici, nelle aree appositamente destinate dalla Variante al P.R.G.C.

### 34.2. Parcheggi privati

E' richiesta la dotazione di parcheggi privati, all'interno o all'esterno del lotto, sia coperti che non, nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume, nei seguenti interventi:

1. nuove costruzioni;
2. ristrutturazioni di tipo B;
3. cambi di destinazione d'uso;
4. ampliamenti.

Qualora vi sia la manifesta impossibilità di reperire aree per parcheggi privati, all'interno o all'esterno del lotto, o vi sia disponibilità di aree ma non vi siano vie di accesso per consentirne la loro utilizzabilità, le stesse potranno essere monetizzate mediante il pagamento di un corrispettivo al Comune secondo un costo al mq fissato con apposita deliberazione; i fondi così raccolti dovranno essere destinati dal Comune alla creazione di parcheggi pubblici, nelle aree appositamente destinate dalla Variante al P.R.G.C.

Non è consentita la monetizzazione nel caso di interventi di ristrutturazione di tipo B, cambio di destinazione d'uso, ampliamento, qualora portino ad un incremento delle unità immobiliari. In tal caso potranno essere realizzati parcheggi e garages interrati legati da vincolo di pertinenzialità nel raggio di 500 m dagli immobili di riferimento, anche in area agricola Aa e agricola di rispetto ambientale Ara; in fascia di rispetto stradale potranno essere realizzati unicamente posti auto a raso.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 34
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI - REALIZZAZIONE DI BASSI FABBRICATI

Nelle aree industriali artigianali commerciali Iac il calcolo della superficie per parcheggi privati ex L. 122/89 s.m.i. sarà riferito ad un volume virtuale ricavato dal prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza virtuale di m 3,00, tranne che per l'area Iac3, per la quale è richiesto, per gli interventi di cui ai precedenti punti 2., 3. e 4., 1m di parcheggi privati ogni 10 mq di superficie coperta.

#### 34.3 Costruzione di bassi fabbricati

Sui lotti di terreno di pertinenza degli edifici esistenti nelle aree Centri Storici Capoluogo e Borgate, nelle Aree Antichi Nuclei Capoluogo e Borgate e Aree Recenti Capoluogo e Borgate al momento dell'adozione da parte del Consiglio Comunale del Progetto Preliminare di Variante al P.R.G.C. e sprovvisti o insufficientemente dotati di bassi fabbricati (meno di mq. 35 di superficie coperta per unità immobiliare) è consentito realizzare un tantum bassi fabbricati con destinazione d'uso al servizio delle unità immobiliari esistenti con destinazione propria di area (box auto, legnaie, ecc.) indipendentemente dal fatto che esistano spazi a tale destinazione all'interno degli edifici, con vincolo di pertinenzialità al fabbricato principale da effettuarsi con rogito notarile, purché la loro superficie coperta non superi i mq. 35 per ogni unità immobiliare e purché la superficie coperta complessiva sul lotto non superi il terzo di quella del lotto stesso. I bassi fabbricati potranno essere realizzati anche su lotti di terreno esterni alla perimetrazione delle aree di cui sopra, ovvero in aree Agricole A e Agricole di Rispetto Ambientale Ara, purché il mappale sia unico tra la parte compresa e quella esterna alla perimetrazione, oppure venga successivamente fatta la fusione catastale dei mappali, o che sia della stessa proprietà, per renderlo pertinenziale.

Le strutture eventualmente realizzabili nei nuclei di antica formazione (Centri Storici Capoluogo e Borgate, nelle Aree Antichi Nuclei Capoluogo e Borgate) dovranno possedere caratteristiche tipologiche compatibili con lo stato dei luoghi circostante e potranno essere realizzate solo in mancanza di altri volumi o di strutture edilizie accessorie non comprese nel "corpo principale dell'edificio" esistenti e riutilizzabili.

#### 34.4 Garages interrati

Il fabbisogno di spazi per parcheggi, pubblici o privati, potrà essere soddisfatto anche attraverso la realizzazione di garages interrati pertinenziali a norma della Legge 122/89 e s.m.i. Tali strutture dovranno risultare completamente sotto il piano di campagna, originale o sistemato, e le murature perimetrali dovranno risultare interrate per almeno i due terzi del perimetro.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 35
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	NORME RIGUARDANTI IL RISCHIO SISMICO, I RISCHI GEOLOGICI E IDRAULICI

## SCHEMA N° 35 NORME RIGUARDANTI IL RISCHIO SISMICO, I RISCHI GEOLOGICI E IDRAULICI

### 35.1 Inclusione del territorio comunale in zona sismica di 2° categoria

Con D.I. n. 82 del 04/02/1982 (pubblicato sulla G.U. n. 64 del 06/03/1982) il Comune di Coazze è stato incluso nell'elenco dei Comuni con grado di sismicità S = 9 (2° categoria).

Nel Comune si applicano pertanto le procedure e gli adempimenti di cui alla L.N. 02/02/1974 n. 64, riportati nella circolare del Presidente della Giunta Regione Piemonte in data 16/03/1982 prot. n. 4/PT, pubblicata sul BURP n. 12 del 24/03/1982, di cui alla L.N. 10.12.1981 n. 741, alla L.R. 12.03.1985 n. 19, e alla D.G.R. n. 2 - 19274 del 08.03.1988.

Si richiamano la D.G.R. 17 novembre 2003 n.61-11017 - Prime disposizioni in applicazione dell'Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.2.2003 - Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica - per gli aspetti di classificazione sismica e la Circ. P.G.R. 27 aprile 2004 n. 1/DOP per gli aspetti procedurali.

### 35.2 Norme per la sicurezza degli edifici e altri manufatti

Si richiama l'osservanza delle norme sulla sicurezza degli edifici dal punto di vista sismico e geologico:

- 1) D.M. (LL.PP.) 16/01/96 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche".
- 2) D.M. (LL.PP.) 11/03/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".
- 3) Circolare (LL.PP.) n. 30483 24/09/88 "Legge 2 febbraio 1974, art. 1 - D.M. 11 marzo 1988".
- 4) "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione. Istruzioni per l'applicazione".
- 5) Circolare della Regione Piemonte n. 5/GEO/P 07/03/89 "Legge 2/2/74 n. 64. Orientamenti per la predisposizione della relazione sulle fondazioni, anche in applicazione del D.M. 11/03/88".

Di tali disposizioni legislative si intendono qui richiamate anche eventuali successive modificazioni, anche se non espressamente citate (cfr. DM 16.1.96 che ha sostituito il DM 24.1.86).

Si richiama il D.M 14 gennaio 2008 - Norme Tecniche per le costruzioni.

### 35.3 Criteri applicativi generali

Di seguito si espongono i criteri applicativi generali per la gestione del territorio e per la realizzazione di particolari opere al di fuori delle aree urbanizzate.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 35
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	NORME RIGUARDANTI IL RISCHIO SISMICO, I RISCHI GEOLOGICI E IDRAULICI

I criteri sono stati definiti con riferimento alle peculiari condizioni geomorfologiche del territorio comunale e nel pieno recepimento delle norme e delle indicazioni applicative emanate nei seguenti documenti:

- P.A.I.: Norme di Attuazione;
- Circ. P.G.R. 8 maggio 1996, n. 7/LAP: *Linee guida operative*.

### 35.3.1 Delimitazione delle fasce di pertinenza dei corsi d'acqua.

Lungo tutti i corsi d'acqua, comprese le zone di testata, le fasce di pertinenza sono generalmente stabilite nel limite di 15 m, ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77.

In relazione a particolari caratteristiche oro-idrografiche ed insediative, le fasce di pertinenza possono essere ridotte fino a un massimo del 50% rispetto alle misure suddette, con un minimo inderogabile di 10 m per i corsi d'acqua demaniali (ex art. 96 lett. f) del R.D. 25 luglio 1904, n. 523). Tale riduzione, deliberata dal Consiglio Comunale, va motivata con l'adozione di idonei elaborati tecnici contenenti i risultati delle necessarie indagini morfologiche ed idrogeologiche.

Le suddette fasce non si applicano negli abitati esistenti e nell'ambito della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione.

L'esistenza delle condizioni necessarie per la non applicazione o per la riduzione delle fasce di pertinenza dev'essere verificata e dimostrata, anche in rapporto ad eventuali ripercussioni sulle aree limitrofe, sulla base d'una verifica idraulica riferita ad un progetto di livello esecutivo, da effettuarsi nel rispetto delle direttive emanate dall'Autorità di Bacino.

Per i canali irrigui derivati dai corsi naturali, l'ampiezza delle fasce di pertinenza è ridotta a 5 m per parte. Per le recinzioni l'arretramento minimo richiesto sarà di m. 3.

Le fasce di pertinenza ricadono nella Classe III d'idoneità all'utilizzazione urbanistica. In esse è vietata ogni nuova edificazione, oltretutto le relative opere di urbanizzazione. Sono consentite le utilizzazioni di cui al 3° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77, nonché attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali. Gli eventuali edifici in esse compresi sono da considerare inclusi in classe 3b4, con riferimento alla scheda n. 18.

Onde evitare che in sede applicativa possano sorgere incertezze derivanti da carenze, errori, od incongruenze nelle rappresentazioni grafiche delle tavole allegate al PRGC, si stabilisce il seguente criterio applicativo:

Salvo i casi nei quali si possono palesemente escludere interferenze con le relative fasce di pertinenza, i rapporti geometrici fra i corsi d'acqua e le aree interessate da qualunque intervento edilizio devono essere dimostrati con rilievi plano-altimetrici di adeguato dettaglio, asseverati in originale e riportati sugli elaborati grafici di progetto. La misura delle fasce di pertinenza dev'essere fatta ortogonalmente ai seguenti riferimenti: dai cigli delle sponde naturali, ovvero dai cigli esterni delle opere di difesa spondale, ovvero dai lati esterni delle condotte interrato.

### 35.3.2 Opere di attraversamento dei corsi d'acqua.

Le opere d'attraversamento dei corsi d'acqua devono essere realizzate mediante ponti, guadi o cunettoni.

I ponti devono essere dimensionati con luci di larghezza ed altezza non inferiori alle corrispondenti dimensioni "a rive piene" misurate a monte dell'opera, indipendentemente dai risultati delle verifiche di portata.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 35
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	NORME RIGUARDANTI IL RISCHIO SISMICO, I RISCHI GEOLOGICI E IDRAULICI

I guadi e i cunettoni devono essere dimensionati con gaveta di larghezza non inferiore alla larghezza “a rive piene” misurata a monte dell’opera, e realizzati con materiali idonei a garantire una buona resistenza all’erosione.

Ai sensi dell’art. 19 delle *Norme di attuazione* del PAI, gli enti proprietari delle opere viarie di attraversamento del reticolo idrografico erano tenuti ad eseguire, entro l’8 agosto 2002, le relative verifiche di compatibilità idraulica sulla base dell’apposita *Direttiva contenente i criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all’interno delle fasce “A” e “B”*, emanata dall’Autorità di bacino.

### 35.3.3 Occlusioni dei corsi d’acqua

Non sono ammesse occlusioni totali o parziali dei corsi d’acqua, incluse le zone di testa, con riporti di materiali vari.

È vietato costituire depositi di materiali di qualunque natura lungo i corsi d’acqua, all’interno delle aree inondabili per eventi di piena con tempo di ritorno di 200 anni ed a distanza di meno di tre metri dai cigli delle sponde non adeguatamente protette e sostenute.

### 35.3.4 Coperture dei corsi d’acqua naturali

La copertura dei corsi d’acqua naturali, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione, non è ammessa in nessun caso. In occasione degli interventi idraulici di adeguamento e degli interventi di edilizia pubblica o privata, dev’essere valutata l’opportunità di migliorare il reticolo idrografico artificiale, adeguando se necessario le opere esistenti e privilegiando ovunque possibile il ripristino di tratti a cielo aperto.

Ai sensi dell’art. 21 delle *Norme di attuazione* del PAI, i soggetti pubblici o privati proprietari o concessionari dei tratti tombinati erano tenuti ad eseguire, entro l’8 agosto 2002, le relative verifiche di compatibilità idraulica sulla base dell’apposita direttiva dell’Autorità di bacino (al momento non ancora emanata).

Ai fini della realizzazione dei criteri sopra esposti, si consiglia l’Amministrazione comunale di adottare i seguenti criteri di gestione:

- eseguire un rilievo accurato della rete coperta, completo di pendenze, dimensioni e materiali, a scala non inferiore a 1:2.000;
- stabilire una fascia di pertinenza della larghezza di 10 m, al fine di preservare lo stato di fatto e agevolare gli interventi di manutenzione;
- fare eseguire le suddette verifiche di compatibilità idraulica e gli interventi di adeguamento eventualmente necessari in esito alle stesse.

### 35.3.5 Opere idrauliche di difesa e sistemazione dei corsi d’acqua

I progetti che prevedono la realizzazione di opere idrauliche di difesa o lavori di sistemazione dei corsi d’acqua devono essere sempre corredati da una *relazione idraulica* e da una *relazione di fattibilità geomorfologica*, nelle quali sia esplicitamente accertata e dichiarata la correttezza delle opere, non solo in relazione agli effetti locali, ma anche in rapporto alla dinamica dei tratti fluviali a monte e a valle<sup>3</sup> del tratto d’intervento.

### 35.3.6 Opere a localizzazione obbligata

<sup>3</sup> Si veda a questo proposito l’esplicita conferma richiesta ai progettisti “*in ordine alla concreta ed efficace riduzione del rischio nei confronti dei beni oggetto di difesa*” - Regione Piemonte, lettera del 29/11/2000 ai comuni interessati dagli eventi alluvionali del 2000.



REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 35
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	NORME RIGUARDANTI IL RISCHIO SISMICO, I RISCHI GEOLOGICI E IDRAULICI

Le opere che per le loro caratteristiche intrinseche devono essere necessariamente localizzate in aree topograficamente depresse (come ad es. i depuratori) sono ammissibili in aree pericolose solo se i fenomeni previsti sono stimabili di bassa energia e se opportunamente difese.

#### 35.3.7 Asportazione di materiali inerti dai corsi d'acqua

L'asportazione di materiali inerti dai corsi d'acqua è normata dall'apposita *Direttiva in materia di attività estrattive nelle aree fluviali del bacino del Po*, emanata dall'Autorità di bacino.

#### 35.3.8 Progettazioni e verifiche di compatibilità idraulica

Le progettazioni e le verifiche di compatibilità idraulica delle opere e degli interventi sono normate dall'apposita *Direttiva sulla piena di progetto da assumere per le progettazioni e le verifiche di compatibilità idraulica*, emanata dall'Autorità di bacino.

#### 35.3.9 Interventi di manutenzione

Gli interventi finalizzati a mantenere in buono stato i versanti, gli alvei fluviali e le opere idrauliche e di sistemazione idrogeologica sono regolati dall'apposita *Direttiva per la progettazione degli interventi e la formulazione di programmi di manutenzione*, emanata dall'Autorità di bacino. Si ritiene inoltre opportuno che tali interventi siano pianificati in accordo con gli *Indirizzi tecnici* proposti dalla Provincia di Torino<sup>4</sup>.

#### 35.3.10 Controllo delle acque raccolte dalla rete stradale

I progetti relativi agli interventi di riasfaltatura, di miglioramento e di ripristino dei collegamenti stradali verso le località montane devono in tutti i casi prevedere adeguate opere idrauliche per la raccolta, il trasporto e lo scarico controllato in impluvi naturali delle acque di gronda.

Un apposito capitolo della *Relazione tecnica* ed un elaborato grafico devono adeguatamente illustrare le aree drenate, le valutazioni delle portate per precipitazioni di 30' con ricorrenza ventennale, i percorsi di deflusso, i punti di scarico e le opere idrauliche previste. In particolare, negli interventi di ripristino si devono analizzare e descrivere i fenomeni responsabili dei dissesti, e conseguentemente dimostrare l'adeguatezza e l'efficacia dell'intervento in progetto.

#### 35.3.11 Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali

La realizzazione di pavimentazioni impermeabili dev'essere il più possibile limitata, in favore di coperture di tipo permeabile.

Ad esempio, non si reputa opportuno concedere l'asfaltatura di aree pertinenziali e di parcheggio private, quando l'intervento sia previsto soltanto in ragione d'un più agevole sgombero della neve.

Anche per le aree d'utilizzo pubblico è opportuno considerare con attenzione le reali necessità, adottando per quanto possibile il criterio sopra enunciato.

Analogamente, in occasione d'interventi di manutenzione e di ristrutturazione, sarà opportuno riconsiderare sotto questo punto di vista le soluzioni adottate in passato.

I progetti d'intervento che prevedono lo smaltimento dei deflussi nella rete fognaria pubblica devono essere corredati di una *Relazione idraulica* con valutazione delle massima

<sup>4</sup> Provincia di Torino - Ass. alla Pianif. Territ. e Dif. Del Suolo - Servizio Difesa del Suolo: *Indirizzi tecnici finalizzati alla manutenzione del territorio. Ambito prevalente: collinare e montano* - Marzo 2003.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 35
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	NORME RIGUARDANTI IL RISCHIO SISMICO, I RISCHI GEOLOGICI E IDRAULICI

portata di scarico prevista per precipitazioni con durata di 30 minuti e tempo di ritorno di 20 anni. L'U.T.C. dovrà valutare se il nuovo conferimento è accettabile dalla rete fognaria, ovvero se la stessa necessita di adeguamento.

I progetti d'intervento che non prevedono lo smaltimento dei deflussi nella rete fognaria pubblica devono essere corredati dalla *Relazione idraulica* di cui sopra, da integrarsi tuttavia con la verifica d'idoneità del collettore naturale di scarico e con la descrizione dettagliata delle opere previste per il corretto conferimento delle acque nello stesso.

Qualora si prevedano scarichi di entità rilevante, e comunque nei casi in cui lo ritenga opportuno, l'U.T.C. può richiedere la realizzazione di opere di detenzione dei deflussi di capacità proporzionata ai volumi di piena ed alle possibilità offerte dai singoli interventi, quali ad esempio: bacini superficiali, conche trincee e pozzi d'infiltrazione, serbatoi a rilascio controllato.

I suddetti criteri sono definiti in armonia con l'art. 12 delle *Norme di Attuazione* del PAI, e sono validi fatte salve le diverse modalità stabilite dall'apposita direttiva che sarà emanata dall'Autorità di bacino.

#### 35.3.12 Limiti agli interventi che comportano tagli di versante

Considerata l'elevata vulnerabilità dei versanti tagliati per la costruzione di strade e piste, ampiamente dimostrata dai numerosi e frequenti dissesti che hanno richiesto interventi di sistemazione molto onerosi, la cui efficacia è sovente assai limitata, si ritiene necessario imporre forti limiti agli interventi che comportano tagli di versante di altezza superiore ad un metro.

L'apertura di nuove strade o piste di arroccamento o di collegamento degli insediamenti montani, e l'allargamento di quelle esistenti, sono da ritenersi interventi molto delicati e generalmente da evitare; la loro realizzazione può quindi essere considerata e permessa solo in presenza dei seguenti requisiti obbligatori:

- *esistenza di necessità e/o interessi pubblici chiaramente preminenti rispetto agli interessi privati;*
- *esistenza di un accettabile rapporto costi/benefici, la cui valutazione deve considerare anche i futuri oneri di manutenzione.*

Nei casi giudicati ammissibili, il Comune provvede a documentare e quindi a dichiarare con specifico provvedimento l'esistenza dei suddetti requisiti.

L'apertura di tracce temporanee d'accesso a zone di versante non altrimenti raggiungibili può essere consentita per necessità sia pubbliche sia private, purché precisamente motivate e temporalmente delimitate.

Le tracce devono essere realizzabili con ridotto abbattimento di alberi e soli lavori di movimento terra, con scavi e riporti di altezza massima non superiore ad un metro; al termine del periodo d'uso concesso, l'utilizzatore è tenuto a ripristinare le originarie condizioni del versante con puntuale riconversione degli scavi e dei riporti eseguiti.

L'apertura di brevi strade d'accesso alle proprietà private, ad una corsia di marcia, è consentita solo in assenza di un'opera adeguata, od in presenza di situazioni di dissesto o di pericolo che richiedano l'abbandono o la modifica dell'opera preesistente.

L'apertura di piazzole di parcheggio a monte delle strade è generalmente vietata. Tale intervento può essere consentito, solo in aree non soggette o prossime a dissesti ed in caso d'indisponibilità di aree più idonee, e nella misura prevista al successivo art. 35.3.13, a condizione che lo sbancamento sia contenuto nelle dimensioni di 3 m di larghezza di base, 2,5

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 35
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	NORME RIGUARDANTI IL RISCHIO SISMICO, I RISCHI GEOLOGICI E IDRAULICI

m d'altezza massima sul profilo naturale e 6 m di lunghezza per ogni posto auto consentito, esclusi raccordi d'accesso.

I suddetti interventi devono in ogni caso essere realizzati con adeguate opere di sostegno e di sistemazione delle superfici tagliate.

Per tutti gli interventi sopra citati, la documentazione progettuale deve soddisfare i seguenti requisiti tecnici, in merito ai quali il Comune potrà prescrivere modifiche ed integrazioni, anche sulla base di pareri eventualmente richiesti a professionisti esperti nel settore.

INDAGINI CONOSCITIVE INDISPENSABILI

- a) *Rilievo plano-altimetrico* ampiamente esteso ai lati della fascia d'intervento, con sezioni trasversali su tutte le situazioni rilevanti ai fini della stabilità.
- b) *Documentazione fotografica* delle condizioni geomorfologiche della fascia d'intervento, con precisi riferimenti alle sezioni trasversali.
- c) *Indagini geologiche, geognostiche e geotecniche* di qualità e quantità adeguate alla rilevanza dell'intervento.
- d) *Relazione geologico-tecnica*, nella quale devono essere fra l'altro considerati e risolti in modo esaustivo i seguenti aspetti:  
*condizioni di stabilità* - opere di sostegno e di sistemazione di riporti e scarpate;  
*condizioni idrografiche* – schema delle opere di regimazione delle acque superficiali e di attraversamento degli impluvi;  
*piano di manutenzione*.
- e) *Relazione idraulica*, da redigersi secondo i criteri indicati al punto 9.11.

CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE

- a) *Minimizzazione dell'impatto ambientale*. Compatibilmente con la loro funzionalità, gli interventi devono indurre il minimo impatto ambientale. Pertanto, salvo esigenze inderogabili, le piste devono essere dimensionate per il transito alternato, con piazzole d'incrocio opportunamente ubicate.
- b) *Articolazione degli interventi*. Al fine di limitare i periodi di accentuata vulnerabilità dei versanti in corso lavori, gli interventi su tracciati di rilevante lunghezza (indicativamente, superiore a 400 m) devono essere realizzati in successivi lotti, i cui lavori potranno essere autorizzati a condizione che tutte le opere strutturali ed idrauliche relative al precedente lotto siano state ultimate.

### 35.3.13 Limiti agli interventi che comportano riporti su versanti

L'effettuazione di riporti di terreni od altri materiali per interventi d'edilizia privata, su aree di versante comprese nella Classe III d'idoneità all'utilizzazione urbanistica, è generalmente vietata.

Riporti su aree non soggette o prossime a dissesti possono essere consentiti nei seguenti casi:

per la realizzazione di piazzole di parcheggio, qualora non si disponga di aree più idonee. L'opera dev'essere contenuta nelle dimensioni di 3 m di larghezza, 1,5 m d'altezza massima sul profilo naturale e 6 m di lunghezza per ogni posto auto consentito, esclusi raccordi d'accesso.

E' consentita la realizzazione di posti auto in misura di 1 mq/10 mc di volume dell'edificio o degli edifici di riferimento, se non ci sono altri spazi idonei interni o esterni alla costruzione; 15 mq oltre i raccordi di accesso sono comunque consentiti.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEDA N° 35
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	NORME RIGUARDANTI IL RISCHIO SISMICO, I RISCHI GEOLOGICI E IDRAULICI

Il riporto dev'essere formato con materiale selezionato idoneo alla costruzione di rilevati stradali e dotato di sistemi di rivestimento e di contenimento perimetrale idonei a garantire la totale protezione contro i processi erosivi e franosi. In caso di scarpa con pendenza superiore a 2/3 dev'essere installato un parapetto di protezione.

per la formazione di piccoli terrazzamenti destinati alla coltivazione o alla posa di capanni agricoli, con altezza massima di 50 cm sul profilo naturale, da sostenersi con palificate o con muretti in pietrame.

#### 35.3.14 Prescrizioni per la nuova strada di collegamento tra via dei Molè e la borgata Galleana

La progettazione della nuova strada di collegamento tra via dei Molè e la borgata Galleana dovrà tener conto dei seguenti criteri:

- nel tratto intermedio di tracciato corrente in stretto rapporto con il Rio Brandolera, al fine di evitare invasioni dell'alveo naturale, la larghezza della sede stradale deve essere limitata a non più di 5 m;
- a valle dell'attraversamento del Rio Brandolera, per tutto il tratto soggetto agli effetti della dinamica torrentizia in sponda destra, il corpo stradale deve essere protetto da un'opera verticale con funzioni di difesa e di sostegno;
- al fine della corretta progettazione delle opere idrauliche di attraversamento e di difesa deve essere effettuata l'analisi idraulica del Rio Brandolera, estesa ad un tratto di almeno 300 m a cavallo dell'attraversamento;
- ai sensi delle vigenti norme in materia, l'opera di attraversamento deve essere verificata per una piena di progetto con tempo di ritorno non inferiore a 100 anni; inoltre, per ragioni di coerenza, tale verifica deve essere svolta con l'impiego di metodi e parametri idrologico/idraulici congruenti con quelli adottati nelle analisi commissionate del Comune nell'anno 2005 per la verifica delle coperture dell'alveo realizzate poco a monte sullo stesso corso d'acqua.

#### 35.4 Prescrizioni generali di carattere idraulico

Qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo riguardante aree poste in classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica situate in prossimità dei settori perifluviali dei corsi d'acqua appartenenti alla rete idrografica minore di competenza del Regionale Decentrato 00. PP. e Difesa Assetto Idrogeologico, ivi compreso tutti i rii non classificati e/o aventi sedime non demaniale, dovranno essere suffragati, a livello di singolo permesso di costruire, oltre che da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988, anche da uno specifico studio idraulico del/i corso/i d'acqua eventualmente interessato/i, da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda dei casi, verificando, con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle attuali sezioni di deflusso, tenuto conto, altresì, della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta.

Ai fini delle possibilità edificatorie delle aree suddette, a seguito degli approfondimenti e delle verifiche idrauliche da effettuarsi a scala locale secondo la metodologia e le indicazioni di cui al punto precedente, tenuto conto, altresì, della presenza, soprattutto in prossimità delle aree abitate, di eventuali criticità per le quali necessitano interventi di difesa e/o opere

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 35
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	NORME RIGUARDANTI IL RISCHIO SISMICO, I RISCHI GEOLOGICI E IDRAULICI

più estensive di riassetto idraulico, occorre preventivamente prevedere, in ogni caso, l'esecuzione di opportuni ed adeguati lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico minore insistente nel contorno delle aree medesime, provvedendo, altresì, alla realizzazione, ove necessario, di appropriate opere di regimazione delle acque superficiali finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica della rete idrica interessata, garantendo, in ogni caso, lo smaltimento delle acque meteoriche scolanti dai/i bacino/i afferente/i.

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua corrispondenti alla classe IIIa ("IIIb per l'edificato) sono da intendersi di assoluta inedificabilità.

Qualora risultassero delle differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto, ai sensi del R.D. n 523/1904, si applicheranno all'alveo attivo delimitato dai cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo eventualmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della L. n 37/1994, nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, titolo II delle NdA del PAI.

L'eliminazione e/o la riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione di interventi di riassetto territoriale, che consentano la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni nelle aree ricadenti in classe IIIb, potrà avvenire solo a seguito di collaudo e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio, ai fini della fruibilità urbanistica, delle aree interessate da eventuali previsioni di piano, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuti di cui ai paragrafi 7.6 e 7.10 della N.T.E./99 della Circ. P.G.R. n. 7/LAP/96.

La realizzazione di rilevati in terra in aree soggette a moderati fenomeni alluvionali connessi con la dinamica fluviale del reticolo minore è subordinata alla esecuzione di verifiche idrauliche finalizzate a dimostrare la compatibilità dell'intervento in relazione ad eventuali effetti di:

- diminuzione della capacità d'invaso delle aree di espansione dei corsi d'acqua;
- modifica della direzione di deflusso delle acque esondate;
- peggioramento delle condizioni idrogeologiche dei terreni ed edifici adiacenti.

Le norme associate ai dissesti in argomento devono essere in ogni caso conformi ai disposti degli artt. 9, 13, 18 bis, 23, 50 e 51 delle NdA del PAI.

Tutti gli elaborati di natura geologica che corredano il P.R.G.C., ed in particolare la Carta di Sintesi e le relative classi di idoneità all'utilizzo urbanistico, costituiscono specifico riferimento per ogni nuova eventuale localizzazione di interventi strutturali ed infrastrutturali, anche se effettuati nell'ambito di Varianti di livello comunale.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 36
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	NORME VARIE, TRANSITORIE E FINALI

## SCHEMA N° 36 NORME VARIE, TRANSITORIE E FINALI

### 36.1 Dismissioni di aree al Comune

Nel caso in cui, per l'estensione, lo strumento urbanistico esecutivo non comprenda o comprenda solo in parte le aree per le urbanizzazioni (da prevedere nella misura minima di almeno mq. 25 per abitante) i proponenti dovranno assumere a loro carico l'onere per l'acquisto delle aree mancanti. L'onere sarà calcolato sulla base del prezzo di esproprio del terreno destinato dal P.R.G.C. a servizi più prossimo all'area oggetto di piano urbanistico esecutivo.

Nei lotti soggetti al solo indice di fabbricabilità fondiaria e non subordinati alla redazione di Piani Esecutivi, qualora si addivenga alla dismissione e assoggettamento gratuita al Comune di spazi già destinati o da destinare ad uso pubblico per la circolazione e la sosta o di altre aree già destinate o da destinare a servizi, ma facenti ancora parte del lotto di proprietà, l'indice di fabbricabilità o di densità fondiaria può essere calcolato anche sull'area oggetto di dismissione o assoggettamento ad uso pubblico.

Per la viabilità pubblica esistente l'applicazione della precedente norma è legata alla situazione catastale e non all'eventuale campitura di area, riportata sulle tavole del PRGC.

La dismissione o assoggettamento ad uso pubblico dovrà essere perfezionata con apposita pratica catastale e atto notarile a cura del soggetto privato.

### 36.2 Impianti di distribuzione dei carburanti

E' consentita l'installazione di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti, la permanenza o lo spostamento di quelli esistenti nelle aree Rrc recenti capoluogo ed in area agricola Aa e di rispetto ambientale Ara limitatamente alle vie Giaveno e Sertorio e in prossimità della borgata Ranb 25 Sangonetto.

Nelle aree destinate a tali strutture, in atto o in progetto, oltre al chiosco prefabbricato di superficie massima come da normativa vigente, installabile anche all'interno delle fasce di rispetto stradale, è consentita, limitatamente agli impianti in aree Rrc, la realizzazione di strutture, in conformità a quanto previsto dalle norme vigenti in materia, per i servizi ai veicoli (deposito di olio lubrificante, servizio di sostituzione e riparazione gomme, grassaggio, elettrauto, officina e simili) aperte o chiuse da muri perimetrali, con tetto a falde e manto di copertura di tegole curve o altri materiali congruenti con le coperture prevalenti nell'intorno e nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura: massimo 1/10 della superficie dell'impianto, esclusa l'area coperta dalla pensilina
- superficie coperta massima mq. 100
- altezza massima delle costruzioni m. 4
- distanza minima dai confini m. 5
- distanza minima tra i fabbricati m. 10
- fili di fabbricazione: come da prescrizioni del P.R.G.C.

### 36.3 Depositi e campi di stoccaggio

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 36
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	NORME VARIE, TRANSITORIE E FINALI

In tutto il territorio comunale è vietato realizzare campi di stoccaggio ovvero depositi all'aperto di manufatti di qualsiasi natura, carcasse, rottami, ecc., salvo che si tratti di prodotti attinenti attività produttive funzionanti e depositati su aree di pertinenza.

#### 36.4 Prescrizioni per le aziende agricole e l'allevamento degli animali

Tutte le strutture che ospitano nuovi allevamenti di animali a carattere industriale debbono distare non meno di m. 150 dalle aree residenziali esistenti o indicate come tali nel P.R.G.C..

Gli allevamenti di animali a carattere industriale debbono altresì sottostare a tutte le prescrizioni dettate dalle norme vigenti, nonché adottare tutti gli accorgimenti atti non solo a non peggiorare ma a migliorare le condizioni generali dell'intera zona ambientale in cui essi sono inseriti.

Qualora non dispongono di idonei impianti di depurazione, gli allevamenti di animali a carattere industriale debbono disporre a qualsiasi titolo di almeno 1 (uno) ettaro di terreno agrario ogni 40 quintali di peso vivo medio mantenuto, per lo smaltimento dei liquami.

Gli allevamenti di animali a carattere industriale possono essere ubicati nelle aree agricole o nelle aree appositamente previste dallo strumento urbanistico.

Tutte le nuove strutture site unicamente nelle aree appositamente previste dallo strumento urbanistico e che ospitano allevamenti di animali a carattere industriale, debbono distare non meno di m. 10 dalle abitazioni afferenti le nuove strutture e almeno m. 50 da edifici sparsi comunque destinati ed esistenti in prossimità delle nuove strutture.

Nell'ambito delle strutture che ospitano allevamenti di animali a carattere industriale si possono destinare superfici o realizzare strutture con destinazione ad abitazione del custode o del titolare o ad uffici afferenti gli allevamenti, relazionate alle dimensioni degli allevamenti. La superficie di calpestio non potrà, comunque, superare mq. 120; dovranno inoltre essere osservate tutte le altre norme proprie dell'area in cui sono inserite.

#### 36.5 Area a disposizione della Protezione Civile

Il Piano Comunale per la Protezione Civile individua un'area, ai sensi della L. 225/92 art. 15 3° comma, da attrezzare per l'utilizzo in caso di calamità naturale.

La sua individuazione è compatibile con qualsiasi destinazione urbanistica, in essa è consentita la realizzazione di infrastrutture, manufatti e opere di urbanizzazione, con le eventuali restrizioni derivanti dalla "classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica" di cui alla scheda n° 18, e le modalità d'uso sono stabilite dal Piano Comunale per la Protezione Civile.

I parametri da rispettare per l'edificazione sono i seguenti:

- distanza da confini: m. 10
- distanza dagli edifici: m. 5

#### 36.6 Altezza minima per locali abitabili e commerciali e numero dei piani fuori terra

Per le nuove costruzioni ovvero gli ampliamenti la luce libera minima tra pavimento e soffitto per locali destinati ad abitazione permanente non può essere inferiore a m. 2.70, sal-

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 36
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	NORME VARIE, TRANSITORIE E FINALI

vo per gli immobili a quota superiore ai 1000 m. s.l.m., per cui le altezze minime sono di m. 2,55.

Fanno eccezione i corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli per i quali è consentita una luce libera tra pavimento e soffitto di m. 2,40.

Per le nuove costruzioni il piano terreno la cui altezza interna sia inferiore a quelle di cui al primo comma, ovvero il piano seminterrato che emerga dal piano di campagna per un'altezza inferiore a quelle stabilite al primo comma, non possono essere destinati ad abitazione permanente e non sono conteggiati nel numero dei piani fuori terra.

Per gli interventi sugli edifici esistenti la cui altezza non superi quella massima consentita dalle presenti Norme di Attuazione, i piani la cui luce libera tra pavimento e soffitto misuri meno delle altezze di cui al primo comma, ovvero i piani seminterrati che emergano dal piano di campagna per un'altezza inferiore a quelle di cui al primo comma, non sono conteggiati nel numero massimo dei piani fuori terra purché siano destinati al servizio delle abitazioni (es. autorimessa, locali di sgombero, lavanderia, ecc.).

Nel caso di riuso di edifici esistenti per destinazioni commerciali è consentito il mantenimento delle altezze esistenti o l'applicazione delle altezze stabilite dal presente articolo per i locali residenziali se la superficie netta di vendita non supera 100 mq.

### 36.7 Asservimento di cubatura

Nelle aree Centri Storici Capoluogo e Borgate, nelle aree Antichi Nuclei Capoluogo e Borgate, in assenza di piani esecutivi il proprietario di un terreno può asservire il medesimo o la cubatura relativa con atto negoziale a favore del proprietario di un terreno finitimo, compreso nella stessa area, che intende costruire sul medesimo una volumetria maggiore di quella che il lotto di sua proprietà da solo gli consentirebbe, o una diversa distanza dai confini, sempre nel rispetto dell'indice di fabbricabilità e delle altre norme vigenti per ambedue le proprietà globalmente intese, che stipulano l'atto negoziale.

### 36.8 Utilizzazione del terreno edificabile non coperto da fabbricati

Sui lotti di terreno relativi agli edifici, esistenti o da realizzarsi, nelle aree Centri Storici Capoluogo e Borgate, Antichi Nuclei Capoluogo e Borgate, aree recenti Capoluogo e Borgate, almeno la metà del terreno non coperto dai fabbricati e non interessato da volumi interrati dovrà essere sistemata in modo da garantire la naturale percolazione nel sottosuolo dell'acqua meteorica che cade sul suolo; sono consentiti percorsi pedonali con pavimentazioni posate su letto permeabile.

### 36.9 Varianti per la realizzazione di opere pubbliche

Nei casi in cui lo strumento urbanistico vigente contenga destinazioni specifiche di aree per la realizzazione di servizi pubblici, l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo.

Nel caso in cui le opere ricadano su aree che negli strumenti urbanistici approvati non sono destinate a pubblici servizi, la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del progetto costituisce adozione di variante degli strumenti stessi, non necessita di autorizzazione regionale preventiva e viene approvata con le modalità previste dagli articoli 6 e



REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 36
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	NORME VARIE, TRANSITORIE E FINALI

segg. della Legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, conformemente al disposto della L. 1/78.

### 36.9bis - Fasce di variabilità per la realizzazione di nuove infrastrutture

Le fasce di variabilità per la realizzazione di nuove infrastrutture, individuate cartograficamente, sono fasce in cui è prevista la realizzazione di infrastrutture pubbliche, quali nuovi tronchi viari o attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi, la cui esatta ubicazione e caratteristiche saranno definiti e precisati in sede di progettazione: tali fasce non determinano vincolo preordinato all'esproprio, che si avrà con la dichiarazione di pubblica utilità, che interverrà con la approvazione definitiva del progetto dell'opera.

### 36.10 Cave di pietra

E' consentito riattivare cave di pietra sotto l'osservanza delle norme vigenti in materia e previa stipulazione col Comune di apposita convenzione che regolamenti l'intervento dal punto di vista urbanistico e della tutela ambientale.

### 36.11 Attrezzature di rete per l'erogazione e impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili destinati a pubblici servizi

Le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas) e i piccoli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, sono considerate opere di urbanizzazione e possono quindi prescindere da eventuali obblighi di piani esecutivi, sono compatibili con qualsiasi destinazione d'uso e non soggiacciono ad indici di copertura né a limiti di altezza prescritti dal P.R.G.C.; soggiacciono invece nelle altre norme del P.R.G.C. ed eventuali norme specifiche proprie imposte da leggi ovvero da altre disposizioni. Non possono concorrere allo scomputo degli oneri.

Le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonche' le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, autorizzate ai sensi della normativa vigente, sono di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti; esse rientrano altresì tra quelle di cui all'art. 48 L.R. 3/2013.

### 36.12 Atti amministrativi in contrasto con il P.R.G.C.

Dalla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione i permessi di costruire rilasciati che siano in contrasto con il P.R.G.C., sono decaduti ad eccezione di quelli i cui lavori siano già stati iniziati e a condizione che gli stessi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori. Sono fatte salve le disposizioni contenute in convenzioni relative a strumenti urbanistici esecutivi stipulate per atto pubblico.

Dalla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione sono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esse.

Qualora ci sia discordanza tra le definizioni delle presenti Norme di Attuazione e le definizioni del Regolamento Edilizio Comunale prevalgono queste ultime.

### 36.14 Facoltà di deroga

In conformità a quanto stabilito dall'art. 16 della Legge 6.8.1967 n. 765, i poteri di deroga al Regolamento igienico-edilizio ed al Piano Regolatore Generale Comunale possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico e

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEDA N° 36
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GE- NERALE COMUNALE	NORME VARIE, TRANSITORIE E FINALI

sempre con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357, della Circolare del Ministero LL.PP. n. 847 del 28.2.1956 e della Circolare del Ministero dei LL.PP. DIV. XXIII n. 3219 del 28.10.1967.

La deroga viene accordata dal Sindaco previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale.

#### 36.15 Entrata in vigore della Variante al Piano Regolatore

La Variante al Piano Regolatore Generale Comunale, debitamente approvata con deliberazione della Giunta Regionale, entrerà in vigore il quindicesimo giorno dalla prescritta pubblicazione, e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esso.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEDA N° 37
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA MITIGAZIONE DELLE MODIFICHE AMBIENTALI

SCHEDA N° 37 – PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA MITIGAZIONE DELLE MODIFICHE AMBIENTALI

37.1 Aree a destinazione agricola, aree boscate

Utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica per opere di ripristino ambientale, consolidamento e contenimento dei suoli, prevenzione di frane e smottamenti, opere di difesa spondale.

Creazione e salvaguardia di fasce tampone alberate e cespugliate, con specie autoctone, tra zone agricole e corpi idrici, con funzione di riequilibrio ambientale e corridoi ecologici. Incentivazione all'utilizzo di tecniche di agricoltura biocompatibile.

37.2 Aree urbanizzate e di nuova urbanizzazione

Azioni che garantiscono il rispetto della qualità ambientale e urbana:

- rispetto, nella progettazione architettonica, di una corretta dialettica formale con l'esistente, in particolare in termini di modalità di giacitura sul terreno, nel rispetto dei profili e dell'andamento sia dell'orografia che dei volumi edilizi preesistenti, soprattutto nel caso in cui presentino forti caratteri di riconoscibilità e di identità; le proporzioni dei volumi, i colori ed i materiali di finitura devono richiamare, per quanto possibile, gli elementi del contesto in cui sono inseriti.

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 38
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	FABBISOGNO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

SCHEDA N° 38 - FABBISOGNO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

FABBISOGNO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI (ART. 21 L.R. 56/77 s.m.i.)						
capacità insediativa residenziale nel decennio 2005-2015	istruzione	attrezzature di interesse comune	spazi pubblici	parcheggi pubblici		TOTALE mq.
	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab		
abitanti residenti	5	5	20	2,5		32,5
3.914	18.652,76	18.652,76	74.611,04	9.326,38		121.242,95
abitanti fluttuanti						
7.961			159.220,00	19.902,50		179.122,50
aree produttive di riordino (10% sup. terr.)		2.684,00 (*)	2.684,00 (*)	2.684,00 (*)		8.052,00
aree produttive di nuovo impianto (20% sup. terr.)		521,93	521,93	521,93		1.565,80
TOTALI	18.652,76	21.336,76	236.515,04	31.912,88		309.983,25
(*) ripartizioni indicative						

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEMA N° 39
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

SCHEDA N° 39 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

sigla	superficie		ripartizione			
	esistenti	in progetto	istruzione	interesse comune	spazi pubblici	parcheggi pubblici
Sap1	2.121		2.121			
Sap2	124					124
Sap3	184					184
Sap4	158				158	
Sap5	863					863
Sap6	438					438
Sap7	22.619				22.619	
Sap8	838				556	282
Sap9	318			318		
Sap10	1.799				1.799	
Sap11	1.614					1.614
Sap12	144					144
Sap13	298					298
Sap14	806			806		
Sap15	1.159					1.159
Sap16	201					201
Sap17	4.174		2.554		1.620	
Sap18	624					624
Sap19	14.001			2.500	11.501	
Sap20	136					136
Sap21	199					199
Sap22	1.535					1.535
Sap23	1.140			1.140		
Sap24	143			143		
Sap25	4.171				4.171	
Sap26		2.653			2.653	
Sap27		762				762
Sap28		552				552
Sap29		411				411
Sap30		556		556		
Sap31		14.505	2.000	12.505		
Sap32		37.540		21.540		16.000
Sap33		<b>859</b>			<b>530</b>	<b>329</b>
Sap34		176				176
Sap35		73				73
Sap36		150				150
Sap37		18.536	18.536			
Sap38		2.206				2.206
Sap39		3.836	900			2.936
Sap40		145				145
Sap41		775				775
Sap42		106				106

REGIONE PIEMONTE	VARIANTE N° 3	SCHEDA N° 39
COMUNE DI COAZZE	AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE	AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Sap43		95				95
Sap44		1.201				1.201
Sap45						
Sap46						
Sap47		510				510
Sap48		297				297
Sap49		1.023				1.023
Sap50		277				277
Sap51		366.471			366.471	
<b>TOTALI</b>	<b>59.807</b>	<b>453.715</b>	<b>26.111</b>	<b>39.508</b>	<b>412.078</b>	<b>35.825</b>
		<b>513.522</b>				
<b>AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI USO PUBBLICO</b>						
	superficie		ripartizione			
	esistenti	in progetto	istruzione	interesse comune	spazi pubblici	parcheggi pubblici
Saup 1	19.850				15.410	4.440
<b>AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO</b>						
<b>TOTALI</b>	<b>79.657</b>	<b>453715</b>	<b>26.111</b>	<b>39.508</b>	<b>427.488</b>	<b>40265</b>
		<b>533.372</b>				

## INDICE

<b>SCHEDA N° 0 DOCUMENTI ED ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE AL P.R.G.C.....</b>	<b>2</b>
<b>SCHEDA N° 1 NORME DI CARATTERE GENERALE.....</b>	<b>4</b>
<b>SCHEDA N° 2 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>5</b>
2.1 Manutenzione ordinaria:.....	5
2.2 Manutenzione straordinaria:.....	5
2.3 Restauro e risanamento conservativo:.....	5
2.3bis Ampliamento: .....	5
2.3bis.1 Ampliamento in misura percentuale dell'esistente per miglioramenti igienico-distributivi:.....	5
2.4 Ristrutturazione edilizia:.....	6
2.4.1. Ristrutturazione edilizia di tipo A:.....	6
2.4.2. Ristrutturazione edilizia di tipo B:.....	6
2.5 Ristrutturazione urbanistica:.....	7
2.6 Completamento:.....	7
2.7 Nuovo impianto:.....	7
2.8 Ristrutturazione con ricostruzione:.....	8
2.9 Demolizione.....	8
<b>SCHEDA N° 3 DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE .....</b>	<b>9</b>
3.1 Continua aperta (C):.....	9
3.2 A schiera (S):.....	9
3.3 Isolata (I):.....	9
3.4. Basso fabbricato.....	9
3.5. Muri di sostegno.....	10
3.6. Sottotetti.....	10
3.7 Definizione di unicità di fabbricato: .....	11
<b>SCHEDA N. 4 DEFINIZIONI DI TERMINI TECNICI.....</b>	<b>12</b>
4.1 Corpo principale dell'edificio:.....	12
4.2. Numero massimo di piani fuori terra.....	12
4.3. Deroga della distanza dai confini.....	12
4.4 Riporti di terreno.....	13
<b>SCHEDA N° 5 DESTINAZIONI D'USO.....</b>	<b>14</b>
5.1. Residenziale.....	14
5.2. Attività ricettive.....	14
5.3. Attività commerciali.....	14
5.3.1 Commercio al dettaglio in sede fissa.....	14
5.3.2 Commercio all'ingrosso.....	14
5.4. Attività terziarie.....	15
5.5. Attività artigianali di servizio.....	15
5.6. Attività agricole.....	15
5.7. Attività produttive.....	15
<b>SCHEDA N° 6 CENTRI STORICI CAPOLUOGO (CSC1 - CSC3).....</b>	<b>16</b>
6.1. Destinazioni d'uso proprie.....	16
6.2. Destinazioni d'uso ammesse.....	16
6.3. Norme per gli interventi:.....	16
<b>SCHEDA N° 7 CENTRI STORICI BORGATE COMPROMESSI (CSB1 - CSB12 - CSB15).....</b>	<b>20</b>
7.1. Destinazioni d'uso proprie.....	20
7.2. Norme per gli interventi.....	20
<b>SCHEDA N° 8 CENTRI STORICI BORGATE DI VALORE DOCUMENTARIO (CSB *).....</b>	<b>24</b>
8.1. Destinazioni d'uso proprie.....	24
8.2. Norme per gli interventi.....	24
<b>SCHEDA N° 9 AREE ANTICHI NUCLEI CAPOLUOGO (RANC1 - RANC12).....</b>	<b>28</b>

9.1. Destinazioni d'uso proprie.....	28
9.2. Destinazioni d'uso ammesse.....	28
9.3 Norme per gli interventi:.....	28
<b>SCHEDA N° 10 ANTICHI NUCLEI BORGATE COMPROMESSI (RANB *).....</b>	<b>31</b>
10.1. Destinazioni d'uso proprie.....	31
10.2. Norme per gli interventi.....	31
<b>SCHEDA N° 11 ANTICHI NUCLEI BORGATE DI VALORE AMBIENTALE (RANB *).....</b>	<b>35</b>
11.1. Destinazioni d'uso proprie.....	36
11.2. Norme per gli interventi.....	36
<b>SCHEDA N° 12 AREE RECENTI CAPOLUOGO (RRC).....</b>	<b>39</b>
12.1. Destinazioni d'uso proprie: .....	39
12.2. Destinazioni d'uso ammesse:.....	39
12.3 Norme per gli interventi.....	39
<b>SCHEDA N° 13 AREE RECENTI BORGATE (RRB).....</b>	<b>44</b>
13.1. Destinazioni d'uso proprie.....	44
13.2. Destinazioni d'uso ammesse.....	44
13.3 Norme per gli interventi.....	44
<b>SCHEDA N° 13BIS AREA RESIDENZIALE TURISTICA (RT).....</b>	<b>47</b>
13bis.1 Destinazione d'uso: .....	47
13bis.2 Norme per gli interventi.....	47
<b>SCHEDA N° 13TER AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (RNI).....</b>	<b>49</b>
13ter.1. Destinazioni d'uso proprie.....	49
13ter.2. Destinazioni d'uso ammesse.....	49
<b>SCHEDA N° 14 AREA AGRICOLA DI RISPETTO AMBIENTALE (ARA).....</b>	<b>50</b>
14.1 Destinazione d'uso:.....	50
14.2 Destinazioni d'uso escluse.....	50
14.3 Norme per gli interventi.....	50
<b>SCHEDA N° 15 AREA AGRICOLA (AA).....</b>	<b>51</b>
15.1 Destinazione d'uso propria.....	51
15.2 Destinazioni d'uso ammesse.....	51
15.3 Norme per gli interventi.....	51
15.4 Area Agricola Speciale (Aas) .....	56
<b>SCHEDA N° 16 AREA INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE (IAC): SUB-AREE IAC1, IAC2 E IAC3 .....</b>	<b>57</b>
16.1. SUB-AREA IAC1.....	57
16.1.1 Destinazione d'uso: .....	57
16.1.2 Norme per gli interventi.....	57
16.2. SUB-AREA IAC2.....	58
16.2.1. Destinazioni d'uso:.....	58
16.2.2 Norme per gli interventi.....	58
16.3. SUB-AREA IAC3.....	59
16.3.1. Destinazioni d'uso:.....	59
16.3.2 Norme per gli interventi.....	59
16.4. SUB-AREA IAC4.....	60
16.4.1. Destinazioni d'uso:.....	60
16.4.2 Norme per gli interventi.....	61
<b>SCHEDA N° 17 - AREE TURISTICO - RICREATIVE (ATR1).....</b>	<b>62</b>
AREA TURISTICO - RICREATIVA ATR1.....	62
17.1 Destinazione d'uso: .....	62
17.2 Norme per gli interventi.....	62



<b>SCHEDA N° 18 - RESTRIZIONI AGLI INTERVENTI IN RELAZIONE ALLE CLASSI DI IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA.....</b>	<b>64</b>
18.1 CLASSE I: Porzioni di territorio nelle quali non esistono condizioni di pericolosità geomorfologica tali da limitare le scelte urbanistiche.....	64
18.2 CLASSE II:.....	64
Classe IIa: Porzioni di territorio nelle quali esistono moderate condizioni di pericolosità geomorfologica, tuttavia facilmente sistemabili nell'ambito del singolo lotto d'intervento.....	64
Classe IIb: Porzione di territorio come le precedenti, soggetta a saturazione dei terreni di copertura da parte di acque d'infiltrazione e pluviali.....	64
Classe IIc: Porzioni di territorio marginali, prossime ad aree interessate da processi geomorfici attivi, dai quali non sono però direttamente coinvolte.....	64
18.3 CLASSE III.....	65
CLASSE III – indifferenziata.....	65
CLASSE IIIa: Porzioni di territorio inedificate ed inidonee agli insediamenti, per la presenza di condizioni di elevata pericolosità geomorfologica e/o sismica. ....	65
CLASSE IIIb indifferenziata: Aree edificate, caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica e/o sismica diffuse, con rischio moderato, per le quali non è ipotizzabile la realizzazione di interventi di riassetto territoriale.....	68
CLASSE IIIb2: Aree edificate, caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica e di rischio rilevanti, per le quali è stata accertata la necessità e la possibilità di realizzare adeguati interventi di riassetto territoriale (con riferimento al cap. 8.7.3. della "Relazione" dello "Studio geologico per l'adeguamento degli elaborati geologico-tecnici secondo i criteri della Circ. P.G.R. 6/5/96 n. 7/LAP e per le verifiche di compatibilità con il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po in data 26 aprile 2001", a cura del dott. geol. Almo Olmi, settembre 2003).....	68
CLASSE IIIb3: Aree edificate, caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica e di rischio accentuati. ....	68
CLASSE IIIb4: Aree edificate, caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica e di rischio elevati. ....	69
Prescrizioni particolari per singoli insediamenti.....	69
CLASSE IIIc: Aree edificate, caratterizzate da condizioni di pericolosità geomorfologica molto elevata e forte rischio per l'incolumità umana. ....	70
<b>SCHEDA N. 19 PARCO NATURALE ORSIERA-ROCCIAVRE' .....</b>	<b>71</b>
<b>SCHEDA N. 20 AREA IMPIANTO SCIISTICO PIAN NEIRETTO (APN) - AREA INTERESSATA DAL POLIGONO DI TIRO.....</b>	<b>72</b>
20.1 Destinazione d'uso.....	72
20.2 Norme per gli interventi.....	72
20.3 Area poligono di tiro.....	72
<b>SCHEDA N° 21 AREE PER DEPOSITI MACCHINARI E ATTREZZATURE (DMA1, DMA2, DMA3, DMA6) - AREE PER DEPOSITO MACCHINARI AGRICOLI (DMA4, DMA5) - AREA PER DEPOSITO E VENDITA MATERIALI DI ATTIVITÀ COMMERCIALI (DMC1).....</b>	<b>73</b>
21.1 Destinazione d'uso.....	73
21.2 Norme per gli interventi.....	73
<b>SCHEDA N° 22 AREA PER IMPIANTI TELEFONICI (T).....</b>	<b>74</b>
<b>SCHEDA N° 23 EDIFICI DI INTERESSE DOCUMENTARIO - "CATALOGO DEI BENI CULTURALI E ARCHITETTONICI" L.R. 14 MARZO 1995, N. 35.....</b>	<b>75</b>
<b>SCHEDA N° 24 AREE DI PREGIO AMBIENTALE (PA).....</b>	<b>76</b>
<b>SCHEDA N° 24BIS - AREE A VERDE PRIVATO.....</b>	<b>78</b>
<b>SCHEDA N° 25 AREE PER SERVIZI SOCIALI CON ATTREZZATURE PUBBLICHE (SAP1 – SAP 51).....</b>	<b>79</b>
<b>SCHEDA N° 26 AREE PRIVATE PER SERVIZI SOCIALI CON ATTREZZATURE D'USO PUBBLICO (SAUP1).....</b>	<b>80</b>
<b>SCHEDA N° 27 AREE PER SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO (SP).....</b>	<b>81</b>

<b>SCHEDA N° 27BIS NORME RELATIVE ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA SOGGETTE ALLA DISCIPLINA DEL D.LGS 114/98.....</b>	<b>82</b>
27bis.1 Ambito di competenza del P.R.G. in materia di attività commerciali al dettaglio.....	82
27bis.2 Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale – addensamento storico rilevante di tipo A1.....	82
27bis.3 Classificazione degli esercizi commerciali.....	83
27bis.4 Definizione di offerta commerciale.....	83
27bis.5 Definizione di centri commerciali .....	83
27bis.6 Ammissibilità dell'insediamento delle strutture di vendita al dettaglio nelle aree del Piano regolatore – esercizi di vicinato.....	84
27bis.7 Definizione di superficie di vendita e di superficie espositiva.....	84
27bis.8 Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali.....	85
27bis.9 Individuazione dei beni culturali e ambientali.....	85
27bis.10 Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.....	85
<b>SCHEDA N° 28 TRACCIATI PER SCI DI FONDO E SCI-ALPINISMO ED ATTREZZATURE RELATIVE.....</b>	<b>87</b>
28.1 Destinazione d'uso.....	87
28.2 Norme per gli interventi.....	87
<b>SCHEDA N° 29 EDIFICI ESISTENTI A DIVERSA DESTINAZIONE UBICATI IN AREA IMPROPRIA .....</b>	<b>88</b>
29.1. Edifici residenziali utilizzati.....	88
29.2. Edifici residenziali non utilizzati ed agricoli non utilizzati .....	88
29.3 Edifici con attività produttive.....	89
29.4 Altri edifici.....	89
<b>SCHEDA N° 30 FILI DI FABBRICAZIONE.....</b>	<b>91</b>
<b>SCHEDA N° 31 RECINZIONI RISPETTO ALLE STRADE ED AI CORSI D'ACQUA.....</b>	<b>92</b>
<b>SCHEDA N° 32 FASCE E ZONE DI RISPETTO – VINCOLI AUTORIZZATIVI .....</b>	<b>93</b>
32.1 Nastri e incroci stradali.....	93
32.2 Zona di rispetto dei Cimiteri.....	93
32.3 Corsi d'acqua.....	94
32.4 Sorgenti del Civico acquedotto.....	94
32.5. Zone sottoposte al vincolo paesaggistico di cui al D.L.g. n° 42 del 22.01.2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio.....	94
Legge regionale 10 febbraio 2009, n. 4.....	95
Art. 3. - (Bosco e foresta).....	96
32.6 Servitù di rispetto delle linee elettriche aeree.....	96
32.7 Ampiezza delle fasce di rispetto in relazione alla tensione delle linee:.....	96
32.8 Zone soggette a vincolo idrogeologico.....	96
32.9 Soprassuoli già percorsi dal fuoco (L. 21.11.2000, n. 353).....	97
<b>SCHEDA N° 33 EDIFICI ESISTENTI COLLOCATI ENTRO IL SEDIME DI NUOVE STRADE.....</b>	<b>98</b>
<b>SCHEDA N° 34 PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI - REALIZZAZIONE DI BASSI FABBRICATI .....</b>	<b>99</b>
34.1. Parcheggi pubblici.....	99
34.2. Parcheggi privati.....	99
34.3 Costruzione di bassi fabbricati.....	100
34.4 Garages interrati .....	100
<b>SCHEDA N° 35 NORME RIGUARDANTI IL RISCHIO SISMICO, I RISCHI GEOLOGICI E IDRAULICI.....</b>	<b>101</b>
35.1 Inclusionione del territorio comunale in zona sismica di 2° categoria.....	101
35.2 Norme per la sicurezza degli edifici e altri manufatti.....	101
35.3 Criteri applicativi generali.....	101
35.3.1 Delimitazione delle fasce di pertinenza dei corsi d'acqua.....	102

35.3.2 Opere di attraversamento dei corsi d'acqua.....	102
35.3.3 Occlusioni dei corsi d'acqua.....	103
35.3.4 Coperture dei corsi d'acqua naturali .....	103
35.3.5 Opere idrauliche di difesa e sistemazione dei corsi d'acqua .....	103
35.3.6 Opere a localizzazione obbligata.....	104
35.3.7 Asportazione di materiali inerti dai corsi d'acqua .....	104
35.3.8 Progettazioni e verifiche di compatibilità idraulica .....	104
35.3.9 Interventi di manutenzione .....	104
35.3.10 Controllo delle acque raccolte dalla rete stradale.....	104
35.3.11 Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali.....	104
35.3.12 Limiti agli interventi che comportano tagli di versante.....	105
indagini conoscitive indispensabili.....	106
35.3.13 Limiti agli interventi che comportano riporti su versanti.....	106
35.3.14 Prescrizioni per la nuova strada di collegamento tra via dei Molè e la borgata Galleana.....	107
35.4 Prescrizioni generali di carattere idraulico .....	107
<b>SCHEDA N° 36 NORME VARIE, TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>109</b>
36.1 Dismissioni di aree al Comune.....	109
36.2 Impianti di distribuzione dei carburanti.....	109
36.3 Depositi e campi di stoccaggio.....	109
36.4 Prescrizioni per le aziende agricole e l'allevamento degli animali.....	110
36.5 Area a disposizione della Protezione Civile.....	110
36.6 Altezza minima per locali abitabili e commerciali e numero dei piani fuori terra.....	110
36.7 Asservimento di cubatura.....	111
36.8 Utilizzazione del terreno edificabile non coperto da fabbricati.....	111
36.9 Varianti per la realizzazione di opere pubbliche.....	111
36.9bis - Fasce di variabilità per la realizzazione di nuove infrastrutture.....	112
36.10 Cave di pietra.....	112
36.11 Attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi e impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili destinati a pubblici servizi.....	112
36.12 Atti amministrativi in contrasto con il P.R.G.C.....	112
36.14 Facoltà di deroga.....	112
36.15 Entrata in vigore della Variante al Piano Regolatore.....	113
<b>SCHEDA N° 37 – PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PER LA MITIGAZIONE DELLE MODIFICHE AMBIENTALI.....</b>	<b>114</b>
37.1 Aree a destinazione agricola, aree boscate.....	114
37.2 Aree urbanizzate e di nuova urbanizzazione.....	114
<b>SCHEDA N° 38 - FABBISOGNO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI.....</b>	<b>115</b>
<b>SCHEDA N° 39 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO....</b>	<b>116</b>