

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



**Modifiche al**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**  
(comma 12. art. 17 L.R. 56/77 s.m.i.)

**NORME DI ATTUAZIONE:**  
**SCHEDE NORMATIVE OGGETTO DI MODIFICHE**

Deliberazione del C.C.n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

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

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

**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. 9 del 17/02/2009
- 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:

le parti inserite ex novo a seguito di modifiche ai sensi del comma 12 art. 17 L.R. 56/77 s.m.i. sono scritte **con questi caratteri** e ~~con questi caratteri~~ (le parti approvate che si stralciano)

Il testo approvato che si conserva invariato è scritto **con questi caratteri**.

Le modifiche al testo approvato che sono di mero adeguamento alla L.R. 25 marzo 2013, n. 3 sono scritte **con questi caratteri** (le aggiunte)

|                  |                                       |                              |
|------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| 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 Ta-

|  |  |   |
|--|--|---|
| REGIONE PIEMONTE<br><br>COMUNE DI COAZZE | VARIANTE N° 3<br><br>AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | SCHEDA N° 2<br><br>DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI |
|--|--|---|

belle 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 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;

|  |  |   |
|--|--|---|
| REGIONE PIEMONTE<br><br>COMUNE DI COAZZE | VARIANTE N° 3<br><br>AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | SCHEDA N° 2<br><br>DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI |
|--|--|---|

- 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 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.

**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.**

#### 2.5 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.

|  |  |   |
|--|--|---|
| REGIONE PIEMONTE<br><br>COMUNE DI COAZZE | VARIANTE N° 3<br><br>AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | SCHEDA N° 2<br><br>DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI |
|--|--|---|

#### 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.

#### 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<br><br>COMUNE DI COAZZE | VARIANTE N° 3<br><br>AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | SCHEDA N° 7<br><br>CENTRI STORICI BORGATE COMPROMESSI (Csb) |
|--|--|---|

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

| SIGLA |    | BORGATA   | CLASSE DI PERICOLOSITA'<br>(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 documen-

\*

(\*) 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) |

tata la irrecuperabilità dei fabbricati per oggettivi motivi statici, qualora l'intervento interessi più di due unità immobiliari, in atto o in progetto.

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

|  |  |   |
|--|--|---|
| REGIONE PIEMONTE<br><br>COMUNE DI COAZZE | VARIANTE N° 3<br><br>AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | SCHEDA N° 7<br><br>CENTRI STORICI BORGATE COMPROMESSI (Csb) |
|--|--|---|

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 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., ~~di cotto, o anche di cemento, ricercando la congruenza del materiale e/o del colore con coperture prevalenti nell'intorno; sono escluse le lastre in cemento o metallo~~

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

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

## SCHEDA 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 ricupero 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<br><br>COMUNE DI COAZZE | VARIANTE N° 3<br><br>AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | SCHEDA N° 9<br><br>AREE ANTICHI NUCLEI CAPOLUOGO (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<br><br>COMUNE DI COAZZE | VARIANTE N° 3<br><br>AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | SCHEDA N° 9<br><br>AREE ANTICHI NUCLEI CAPOLUOGO (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 ~~con elementi in laterizio di tetto~~ tipo coppi, portoghesi, monocoppo ecc., ~~di tetto, o anche di cemento, ricreando la congruenza del materiale e/o del colore con coperture se~~ prevalenti nell'intorno; ~~sono escluse le lastre in cemento o metallo.~~

**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<br>(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<br><br>COMUNE DI COAZZE | VARIANTE N° 3<br><br>AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | SCHEDA N° 10<br><br>ANTICHI NUCLEI BORGATE COMPROMESSI (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., ~~di cotto, o anche di cemento, ricercando la congruenza del materiale e/o del colore con coperture se~~ prevalenti nell'intorno; ~~sono escluse le lastre in cemento o metallo.~~

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

|  |  |  |
|--|--|--|
| REGIONE PIEMONTE<br><br>COMUNE DI COAZZE | VARIANTE N° 3<br><br>AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | SCHEDA N° 11<br><br>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<br><br>COMUNE DI COAZZE | VARIANTE N° 3<br><br>AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | SCHEDA N° 11<br><br>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<br><br>COMUNE DI COAZZE | VARIANTE N° 3<br><br>AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | SCHEDA N° 11<br><br>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.

---

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

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;
- fumaioli 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<br><br>COMUNE DI COAZZE | VARIANTE N° 3<br><br>AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | SCHEDA N° 12<br><br>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;
  1. 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,
  2. edifici ospitanti destinazioni d'uso escluse: interventi sino al restauro e risanamento conservativo (scheda 2.3.)
- 3. demolizione e ricostruzione di edifici accessori esistenti e legittimamente realizzati che manifestino irreparabili carenze statiche; la ricostruzione, secondo l'assetto**

|  |  |  |
|--|--|--|
| REGIONE PIEMONTE<br><br>COMUNE DI COAZZE | VARIANTE N° 3<br><br>AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | SCHEDA N° 12<br><br>AREE RECENTI CAPOLUOGO (Rrc) |
|--|--|--|

**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.**

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<br><br>COMUNE DI COAZZE | VARIANTE N° 3<br><br>AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | SCHEDA N° 12<br><br>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<br><br>COMUNE DI COAZZE | VARIANTE N° 3<br><br>AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | SCHEDA N° 12<br><br>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 ~~con~~ **in** tegole **di laterizio** tipo portoghesi, coppi, monocoppo ecc., ~~di cotto, o anche di cemento, ricercando la congruenza del materiale e/o del colore con coperture prevalenti nell'intorno; sono escluse le lastre in cemento o metallo. 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

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

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% 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<br><br>COMUNE DI COAZZE | VARIANTE N° 3<br><br>AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | SCHEDA N° 13<br><br>AREE RECENTI BORGATE (Rrb) |
|--|--|--|

## SCHEDA 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 accorpare 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<br><br>COMUNE DI COAZZE | VARIANTE N° 3<br><br>AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | SCHEDA N° 13<br><br>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<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.

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<br><br>COMUNE DI COAZZE | VARIANTE N° 3<br><br>AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | SCHEDA N° 13<br><br>AREE RECENTI BORGATE (Rrb) |
|--|--|--|

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 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                         | SCHEDA N° 13ter.                          |
| COMUNE DI COAZZE | AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (Rni) |

SCHEDA 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
- ~~tipologia edilizia.....~~ **isolata**
- 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<br><br>COMUNE DI COAZZE | VARIANTE N° 3<br><br>AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | SCHEDA N° 15<br><br>AREA AGRICOLA (Aa) |
|--|--|--|

SCHEDA 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<br/>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 detrando 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 Rocciavre - 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<br><br>COMUNE DI COAZZE | VARIANTE N° 3<br><br>AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | SCHEDA N° 15<br><br>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 ~~con elementi di cotto~~ **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; ~~in tal caso sono consentite coperture in lamiera grecata.~~ 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 conse-

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

guente asportazione dello strato superficiale, agevolando nel contempo il regolare deflusso delle acque meteoriche eccedenti.

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, ~~con esclusione dell'asfalto~~; 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 **e ricreative** 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, gazebi, 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        |

|  |   |  |
|--|---|--|
| REGIONE PIEMONTE<br><br>COMUNE DI COAZZE | VARIANTE N° 3<br>AL PIANO REGOLATORE GE-<br>NERALE COMUNALE | SCHEDA N° 15<br><br>AREA AGRICOLA (Aa) |
|--|---|--|

|   |   |
|---|---|
| BOVINI DI 2 ANNI E PIU' DA MACELLO        | 1 |
| BOVINI DI 2 ANNI E PIU' DA<br>ALLEVAMENTO | 1 |
| 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<br><br>COMUNE DI COAZZE | VARIANTE N° 3<br><br>AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | SCHEDA N° 16<br><br>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<br><br>COMUNE DI COAZZE | VARIANTE N° 3<br><br>AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | SCHEDA N° 16<br><br>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<br><br>COMUNE DI COAZZE | VARIANTE N° 3<br><br>AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | SCHEDA N° 16<br><br>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                         | SCHEDA 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                         | 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 a quello della struttura da salvaguardare (art. 27 della L.R. 56/1977)**;
- 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..

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

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.

E' sempre e comunque consentito il ricupero 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:

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

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
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 ~~della Giunta Regionale o del Comune in regime di subdelega per gli interventi e le condizioni specificati all'art. 13 L.R. n. 20 del 03.04.1989 e successive modifiche e integrazioni (L.R. n. 23 del 30.04.1996) a norma della L.R. 32/2008.~~

<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 rimboscimento 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 rimboscimento 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)

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

~~Il vincolo di cui al presente punto non si applica nelle aree di cui all'art. 11 della L.R. 20/89, vale a dire le aree Csc, Csb, Ranc, Ranb, Rrc, Rrb, Iac, Atr, Dma, e nelle aree Pa, Sap, Saup e Sp il cui perimetro sia per almeno 2/3 contiguo a quello di una delle precedenti aree.~~

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 produrre 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 Soprassuoli già percorsi dal fuoco (L. 21.11.2000, n. 353)

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 considerati 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                         | SCHEDA N° 32             |
| COMUNE DI COAZZE | AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | FASCE E ZONE DI RISPETTO |

Ai sensi del 1° comma dell'art. 10 della L. 21.11.2000, n. 353 le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli 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 incolumita' 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 nullita' dell'atto. E' inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonche' di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attivita' produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata gia' 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 attivita' 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° 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° 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.

|                  |                                       |                                   |
|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| REGIONE PIEMONTE | VARIANTE N° 3                         | SCHEDA N° 36                      |
| COMUNE DI COAZZE | AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | NORME VARIE, TRANSITORIE E FINALI |

### 36.3 Depositi e campi di stoccaggio

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

|                  |                                       |                                   |
|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| REGIONE PIEMONTE | VARIANTE N° 3                         | SCHEDA N° 36                      |
| COMUNE DI COAZZE | AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | NORME VARIE, TRANSITORIE E FINALI |

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, salvo 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.

|                  |                                       |                                   |
|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| REGIONE PIEMONTE | VARIANTE N° 3                         | SCHEDA N° 36                      |
| COMUNE DI COAZZE | AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | NORME VARIE, TRANSITORIE E FINALI |

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 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 ~~di pubblici servizi 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.

|                  |                                       |                                   |
|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| REGIONE PIEMONTE | VARIANTE N° 3                         | SCHEDA N° 36                      |
| COMUNE DI COAZZE | AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE | NORME VARIE, TRANSITORIE E FINALI |

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 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.

## INDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>SCHEDA N° 2 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....</b>   | <b>2</b>  |
| 2.1 Manutenzione ordinaria:.....   | 2         |
| 2.2 Manutenzione straordinaria:.....   | 2         |
| 2.3 Restauro e risanamento conservativo:.....  | 2         |
| 2.3bis Ampliamento: .....  | 2         |
| 2.3bis.1 Ampliamento in misura percentuale dell'esistente per miglioramenti igienico-distributivi:.....  | 2         |
| 2.4 Ristrutturazione edilizia:.....  | 3         |
| 2.4.1. Ristrutturazione edilizia di tipo A:.....   | 3         |
| 2.4.2. Ristrutturazione edilizia di tipo B:.....   | 3         |
| 2.5 Ristrutturazione urbanistica:.....   | 4         |
| 2.6 Completamento:.....  | 5         |
| 2.7 Nuovo impianto:.....   | 5         |
| 2.8 Ristrutturazione con ricostruzione:.....   | 5         |
| 2.9 Demolizione.....   | 5         |
| <b>SCHEDA N° 7 CENTRI STORICI BORGATE COMPROMESSI (CSB1 - CSB12 - CSB15).....</b>                        | <b>6</b>  |
| 7.1. Destinazioni d'uso proprie.....   | 6         |
| 7.2. Norme per gli interventi.....   | 6         |
| <b>SCHEDA N° 9 AREE ANTICHI NUCLEI CAPOLUOGO (RANC1 - RANC12).....</b>                                   | <b>10</b> |
| 9.1. Destinazioni d'uso proprie.....   | 10        |
| 9.2. Destinazioni d'uso ammesse.....   | 10        |
| 9.3 Norme per gli interventi:.....   | 10        |
| <b>SCHEDA N° 10 ANTICHI NUCLEI BORGATE COMPROMESSI (RANB *).....</b>                                     | <b>13</b> |
| 10.1. Destinazioni d'uso proprie.....  | 13        |
| 10.2. Norme per gli interventi.....  | 13        |
| <b>SCHEDA N° 11 ANTICHI NUCLEI BORGATE DI VALORE AMBIENTALE (RANB *).....</b>                            | <b>17</b> |
| 11.1. Destinazioni d'uso proprie.....  | 18        |
| 11.2. Norme per gli interventi.....  | 18        |
| <b>SCHEDA N° 12 AREE RECENTI CAPOLUOGO (RRC).....</b>  | <b>21</b> |
| 12.1. Destinazioni d'uso proprie: .....  | 21        |
| 12.2. Destinazioni d'uso ammesse:.....   | 21        |
| 12.3 Norme per gli interventi.....   | 21        |
| <b>SCHEDA N° 13 AREE RECENTI BORGATE (RRB).....</b>  | <b>26</b> |
| 13.1. Destinazioni d'uso proprie.....  | 26        |
| 13.2. Destinazioni d'uso ammesse.....  | 26        |
| 13.3 Norme per gli interventi.....   | 26        |
| <b>SCHEDA N° 13TER AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (RNI).....</b>                                    | <b>29</b> |
| 13ter.1. Destinazioni d'uso proprie.....   | 29        |
| 13ter.2. Destinazioni d'uso ammesse.....   | 29        |
| <b>SCHEDA N° 15 AREA AGRICOLA (AA).....</b>  | <b>30</b> |
| 15.1 Destinazione d'uso propria.....   | 30        |
| 15.2 Destinazioni d'uso ammesse.....   | 30        |
| 15.3 Norme per gli interventi.....   | 30        |
| 15.4 Area Agricola Speciale (Aas) .....  | 35        |
| <b>SCHEDA N° 16 AREA INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE (IAC): SUB-AREE IAC1,<br/>IAC2 E IAC3 .....</b> | <b>36</b> |
| 16.1. SUB-AREA IAC1.....   | 36        |
| 16.1.1 Destinazione d'uso: .....   | 36        |
| 16.1.2 Norme per gli interventi.....   | 36        |

|  |           |
|--|-----------|
| 16.2. SUB-AREA IAC2.....   | 37        |
| 16.2.1. Destinazioni d'uso:.....   | 37        |
| 16.2.2 Norme per gli interventi.....   | 37        |
| 16.3. SUB-AREA IAC3.....   | 38        |
| 16.3.1. Destinazioni d'uso:.....   | 38        |
| 16.3.2 Norme per gli interventi.....   | 38        |
| 16.4. SUB-AREA IAC4.....   | 39        |
| 16.4.1. Destinazioni d'uso:.....   | 39        |
| 16.4.2 Norme per gli interventi.....   | 40        |
| <b>SCHEDA N° 32 FASCE E ZONE DI RISPETTO – VINCOLI AUTORIZZATIVI .....</b>   | <b>41</b> |
| 32.1 Nastri e incroci stradali.....  | 41        |
| 32.2 Zona di rispetto dei Cimiteri.....  | 41        |
| 32.3 Corsi d'acqua.....  | 42        |
| 32.4 Sorgenti del Civico acquedotto.....   | 42        |
| 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.....                                      | 42        |
| 32.6 Servitù di rispetto delle linee elettriche aeree.....   | 44        |
| 32.7 Ampiezza delle fasce di rispetto in relazione alla tensione delle linee:.....   | 44        |
| 32.8 Zone soggette a vincolo idrogeologico.....  | 44        |
| 32.9 Soprassuoli già percorsi dal fuoco (L. 21.11.2000, n. 353).....   | 44        |
| <b>SCHEDA N° 34 PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI - REALIZZAZIONE DI BASSI FABBRICATI .....</b>   | <b>46</b> |
| 34.1. Parcheggi pubblici.....  | 46        |
| 34.2. Parcheggi privati.....   | 46        |
| 34.3 Costruzione di bassi fabbricati.....  | 47        |
| 34.4 Garages interrati .....   | 47        |
| <b>SCHEDA N° 36 NORME VARIE, TRANSITORIE E FINALI.....</b>   | <b>48</b> |
| 36.1 Dismissioni di aree al Comune.....  | 48        |
| 36.2 Impianti di distribuzione dei carburanti.....   | 48        |
| 36.3 Depositi e campi di stoccaggio.....   | 49        |
| 36.4 Prescrizioni per le aziende agricole e l'allevamento degli animali.....   | 49        |
| 36.5 Area a disposizione della Protezione Civile.....  | 49        |
| 36.6 Altezza minima per locali abitabili e commerciali e numero dei piani fuori terra.....   | 49        |
| 36.7 Asservimento di cubatura.....   | 50        |
| 36.8 Utilizzazione del terreno edificabile non coperto da fabbricati.....  | 50        |
| 36.9 Varianti per la realizzazione di opere pubbliche.....   | 50        |
| 36.9bis - Fasce di variabilità per la realizzazione di nuove infrastrutture.....   | 51        |
| 36.10 Cave di pietra.....  | 51        |
| 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..... | 51        |
| 36.12 Atti amministrativi in contrasto con il P.R.G.C.....   | 51        |
| 36.14 Facoltà di deroga.....   | 52        |
| 36.15 Entrata in vigore della Variante al Piano Regolatore.....  | 52        |