

**REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI
BARBARESCO**

P.R.G.C.

**- PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

**VARIANTE N°10 EX ART. 17
COMMA 5 L.R. 56/77 E S.M.I.
PRELIMINARE**

**OGGETTO:
NORME DI ATTUAZIONE**

DATA AGOSTO 2018

IL SINDACO

**IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO**

IL PROGETTISTA

IL SEGRETARIO

Nel presente testo delle Norme di Attuazione le modifiche apportate in sede di approvazione delle Varianti art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e s.m.i. sono visualizzate come segue:

- a) **norme stralciate:** ~~cancellate con linea continua~~
- b) **norme integrate:** **scrittura in grassetto.**
- c) **Norme da varianti ex. Art. 17 fino alla numero 9:** *scrittura in corsivo*

CAPO 3°

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN BASE ALLE DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO E TIPI DI INTERVENTO

3.2. - Fasce di rispetto per infrastrutture ferroviarie

Nella fascia di rispetto della ferrovia fissata in mt. 30,00 a partire dall'asse del binario più esterno, fermi restando i divieti di cui all'articolo 49 del D.P.R. 11/07/1980 n° 753, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni ed ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, od impianti produttivi.

Gli edifici esistenti in tali zone non possono essere ampliati; sono però ammessi i seguenti interventi:

- restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti;
- per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non, possono essere autorizzati aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura ferroviaria da salvaguardare; nelle fasce di rispetto possono altresì essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi. Il fabbricato della stazione ~~ora in disuso~~ potrà essere riutilizzato come Centro Servizi per l'area multifunzionale perimetrata all'interno di tale area saranno incentivate la tutela e lo sviluppo della flora locale nonché attività sportiva per il tempo libero. **E' ammissibile per tale fabbricato il cambio di destinazione d'uso a residenziale, cantina produzione e imbottigliamento vino o turistico ricettivo limitatamente alla volumetria esistente, senza possibilità di incremento di volumetria del fabbricato che dovrà essere salvaguardato nella tipologia edilizia propria.**

Viabilità: saranno ripristinati o realizzati ex novo percorsi pedonabili e ciclabili di larghezza massima di mt. 2,50.

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

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

Il fabbricato della stazione potrà essere oggetto di ristrutturazione edilizia di tipo B (Circ. 5SG/URB del 27/04/1984) con esclusione di ampliamenti all'interno potranno essere ubicati locali di servizio quali: ufficio, spazio bar e ristoro, depositi.

3.12.- Operatività nel Centro Abitato

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

1- Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

a- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle volumetrie massime esistenti.

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

1. *nel caso di accertata fatiscenza e riconosciuta impossibilità di recupero da parte del U.T.C. di fabbricati non aventi a giudizio della Commissione Edilizia Valore Ambientale, (per edifici aventi valore ambientale si intendono in linea di massima quelli costruiti prima degli anni cinquanta rispettosi di una semplice architettura contadina) l'intervento puo' avvenire nel rispetto della volumetria e dell'impronta piano volumetrica esistente.*

2. *nel caso di fabbricati di accertata fatiscenza e a giudizio della Commissione Edilizia degradanti per l'ambito per cui ricadono l'intervento puo' avvenire anche con limitati spostamenti planimetrici della volumetria esistente nel rispetto delle altezze, del numero dei piani degli edifici circostanti e delle loro caratteristiche edificatorie.*

b- Interventi di trasformazione di rustici, portici e fienili a due piani collegati con le originarie residenze agricole per i quali sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso **a residenziale o turistico ricettivo della volumetria complessiva del rustico**, ~~che potrà essere residenziale limitatamente al 50% della volumetria del rustico, mentre la rimanente parte potrà avere le destinazioni non residenziali ammesse dalle norme generali relative alle aree a destinazione residenziale.~~

~~Per destinazioni d'uso turistico ricettive il cambio di destinazione d'uso è ammesso sul 100% della volumetria del rustico.~~

c- Per le tettoie ed i bassi fabbricati e superfetazioni ecc. l'unico intervento ammesso è la demolizione.

d- Per tutti i fabbricati a destinazione residenziale (esclusi quelli di cui al punto c-) esistenti nel Centro Abitato è ammesso, un incremento del 40% del volume residenziale esistente con un minimo comunque consentito di 25 mq. e massimo ammissibile di 50 mq. **di Su** per il miglioramento delle condizioni igieniche e dell'impianto distributivo; non è comunque ammessa la creazione di una nuova unità abitativa.

Tale incremento non è ammesso nel caso di possibile recupero di volumetrie di cui al precedente punto b.

- Indice di fabbricabilità 0,7 mc/mq
 - Numero dei piani fuori terra 2
 - Altezza massima del fabbricato 8,50 ml.
 - Distanze dai confini 5,00 ml. o costruzioni a confine
 - Distanza dai fabbricati latitanti 10,00 ml. o costruzioni a cortina
 - Distanze da fili stradali 6,00 ml. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
 - Parcheggio privato 1 mq. / 10 mc.
 - Area a verde privato 30% superficie lotto
- b) Interventi di nuova costruzione da effettuare con singola concessione, con indice di fabbricabilità fondiario 0,5 mc./mq.
- Rapporto di copertura 25%
 - Indice di fabbricabilità 0,5 mc/mq
 - Numero dei piani fuori terra 2
 - Altezza massima 8,00 ml.
 - Distanze dai confini 5,00 ml. o costruzioni a confine
 - Distanza da fabbricato latitanti 10,00 ml. o costruzioni a cortina
 - Distanze da fili stradali 6,00 ml. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
 - Parcheggio privato 1 mq/ 10 mc.
 - Area a verde privato 30% superficie del lotto

Non sono ammessi accessi diretti sulla strada provinciale per il lotto edificabile in Località Cascina Sucre.

- c) Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con singola concessione, con indice di fabbricabilità fondiario 0,9 mc./mq.
- Rapporto di copertura 25 %
 - Indice di fabbricabilità 0,9 mc/mq
 - Numero piani fuori terra 2
 - Altezza massima del fabbricato 8,50 ml.
 - Distanze dai confini 5,00 ml. o costruzioni a confine
 - Distanze da fabbricati latitanti 10,00 ml. o costruzioni a cortina
 - Distanze da fili stradali 6,00 ml. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
 - Area a verde privato 30% superficie lotto
 - Parcheggio privato 1 mq./10 mc.

Il rilascio delle concessioni dovrà essere subordinato alla preventiva stesura delle specifiche indagini eventualmente richieste dalla relazione geologico-tecnica relativa alle singole aree di espansione ovvero alla rispondenza del progetto alle prescrizioni in tale relazione evidenziate. Per le aree non prese in considerazione nella succitata relazione il rilascio delle concessioni sarà subordinato alla presentazione di una specifica relazione geologico-tecnica che accerti la fattibilità delle opere in progetto e prescriva, qualora se ne avvisi la necessità, le opere atte a garantire la stabilità dei versanti e/o dei fabbricati previsti.

Il fabbricato individuato sulla tavola n° 3 in scala 1/2000 con la lettera A) potrà essere ampliato di mc 250.

L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

- *distanza da confini* 5,00 mt o costruzione a confine
- *distanza da fili stradali* 6,00 mt per costruzioni isolate
- *distanza da fabbricati latitanti* 10,00 mt o costruzioni in aderenza
- *altezza massima* 8,50 mt
- *rapporto di copertura* 25%
- *parcheggio privato* 1 mq/10 mc
- *area a verde privato* 30% superficie del lotto

Il complesso turistico ricettivo individuato sulla tavola n° 4 in scala 1/2000 con la lettera B (Casa Nicolini) potrà essere ampliato di mc 2.000 sul mappale 703.

L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

- **distanza da confini** **5,00 mt o costruzione a confine**
- **distanza da fili stradali** **6,00 mt per costruzioni isolate**
- **distanza da fabbricati latitanti** **10,00 mt o costruzioni in aderenza**
- **altezza massima** **8,50 mt**
- **rapporto di copertura** **25%**
- **parcheggio privato** **1 mq/10 mc**
- **area a verde privato** **30% superficie del lotto**

Nell'area individuata sulla tavola n° 3 in scala 1/2000 con la lettera C (particella n°85) potrà essere realizzata una struttura seminterrata a servizio della adiacente azienda agricola finalizzata alla conservazione e allo stoccaggio del vino imbottigliato. L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri:

- *distanza dai confini* 5,00 mt o a confine
- *distanza da fabbricati latitanti* 10,00 mt o in aderenza
- *distanza dai fili stradali* 6,00 mt
- *rapporto di copertura* 50%
- *altezza massima emergente dall'attuale*

piano di campagna

3,50 mt

Al fine di limitare l'impatto visivo dell'opera le parti fuori terra dovranno essere adeguatamente mimetizzate con l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica e di materiali tradizionali.

Il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione di una specifica relazione geologico-tecnica che accerti la fattibilità delle opere in progetto e prescriva le opere atte a garantire la stabilità dei versanti.