

**REGIONE PIEMONTE**  
**PROVINCIA di CUNEO**

**COMUNE di CARRU'**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

(APPROVATO CON D.G.R. N. 68-23228 DEL 01/03/1993)

**VARIANTE SEMPLIFICATA 2023**  
**RELATIVA A NUOVA CONDOTTA**  
**DI ADDUZIONE A SERVIZIO DELLA RETE**  
**ACQUEDOTTO LANGHE E ALPI CUNEESI**  
(ai sensi dell'Art. 17bis, c.15bis della L.R. N.56/77 e s.m.i.)

elaborato:

**NORME DI ATTUAZIONE:**  
**ESTRATTI ARTICOLI MODIFICATI**

committente:

**COMUNE DI CARRU'**

inquadramento territoriale

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO  
A.S.L. CN1

progettista:

dott. Giorgio Scazzino - Urbanista  
Via Matteotti n. 2 - 12073 Ceva (CN)

aggiornamento cartografia

PRESENTAZIONE PROPOSTA VARIANTE PROT. NR. DEL

ESPRESSIONE SULLA VARIANTE URBANISTICA D.C. NR. DEL

EFFICACIA DELLA VARIANTE CON APPROVAZIONE  
DELL'OPERA IN SEDE DI CONFERENZA DEI SERVIZI DEL

**NOTA: Le modifiche introdotte con la Variante Semplificata 2023 al P.R.G.C. sono riportate in grassetto,**

## TITOLO VI - AREE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE

### Art. 6.1 - Disposizioni di carattere generale

1. Sono le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta, le aree per infrastrutture e impianti tecnici per la distribuzione di servizi di pubblica utilità; esse comprendono le aree pubbliche a servizio degli insediamenti residenziali e produttivi, le aree per la viabilità, il servizio ferroviario e le infrastrutture pubbliche, o in proprietà ad Enti e privati che erogano servizi pubblici, di interesse comunale e sovracomunale.

2. Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria, ed indotta sono quelle definite all'art. 51 della l.r. 56/77.

3. In esse si interviene per permesso di costruire diretto oppure mediante piani tecnici di iniziativa pubblica o altri strumenti urbanistici esecutivi.

4. Il Comune può concedere a tempo determinato aree pubbliche in diritto di superficie a Enti, società, cooperative, privati per la realizzazione delle finalità previste dal P.R.G.C. subordinando la concessione alla stipula di una convenzione che ne fissi la durata ed i criteri.

5. Sono da considerarsi di uso pubblico quelle attrezzature e quelle aree per le quali si sia costituito specifico vincolo di asservimento con atto d'obbligo o convenzione soggetti a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari. Rientrano tra le aree pubbliche per servizi ed infrastrutture anche quelle private assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione e quelle in proprietà ad Enti e privati che erogano servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale.

6. La destinazione specifica delle aree pubbliche può essere variata all'interno delle destinazioni a servizi pubblici con la deliberazione consiliare di approvazione del progetto dell'opera, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici.

7. Fuori dalle aree di centro storico e del tessuto circostante di interesse ambientale l'edificazione su aree pubbliche o in proprietà ad Enti e privati che erogano servizi pubblici, di manufatti finalizzati alla destinazione specifica dell'area è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni, se non diversamente specificato nei successivi articoli relativi alle singole attrezzature:

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,6 mq/mq;
- altezza massima: ml. 10,00;
- distanze da fabbricati, confini, strade: come da artt. 2.2-2.3-2.4

8. Nelle aree di centro storico e del tessuto circostante di interesse ambientale devono essere rispettati i criteri di intervento definiti topograficamente e prescritti dalle norme.

9. E' ammessa la costruzione di parcheggi posti al di sotto delle aree a parcheggi pubblici, della superficie coperta dei servizi edificati e inoltre al di sotto delle altre aree per attrezzature e servizi pubblici, purchè sia garantita la piena fruibilità e funzionalità dei

sovrastanti servizi. Tali parcheggi possono rimanere in proprietà a privati purchè l'area sovrastante destinata a servizi pubblici sia ceduta al Comune.

10. Le aree per parcheggi pubblici che contengono più di 20 posti auto devono essere sistemate a verde alberato.

11. Le aree destinate alla viabilità pubblica esterne al Centro Storico potranno, in sede di progetto esecutivo, essere assoggettate a modeste modifiche di percorso contenute all'interno della fascia di rispetto della viabilità.

12. Nelle aree destinate alla ferrovia sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato relativi alla conservazione e all'allestimento dei servizi ferroviari, compresi tutti gli accessori funzionali alla rete, al trasporto e al personale. In caso di alienazione di aree o fabbricati non più funzionali al servizio ferroviario, questi dovranno essere destinati ad usi pubblici, l'eventuale uso a fini non pubblici potrà essere consentito mediante variante al P.R.G.

13. Manufatti di modeste dimensioni, destinati all'erogazione di pubblici servizi quali cabine ENEL, TELECOM, metano, attrezzature per acquedotti e fognature, ecc., possono essere edificati su qualsiasi area del territorio comunale mediante acquisizione per pubblica utilità ovvero su qualsiasi area di proprietà dell'Ente erogante il pubblico servizio, prescindendo dalle destinazioni di zona e dagli indici di edificabilità.

14. L'esecuzione di tali manufatti è subordinata ai seguenti criteri:

1) nel Centro Storico (Aa) e nelle aree di Valore Ambientale (Ab) le cabine devono essere possibilmente interrato o realizzate all'interno di edifici;

2) nelle restanti aree urbane e in zona agricola si devono osservare:

- distanza minima da strada pubblica: ml. 5,00 con possibilità di deroga in presenza di assenso da parte dell'Ente competente sull'infrastruttura viaria, fino ad una distanza minima dal ciglio stradale pari all'altezza fuori terra del manufatto e purchè non pregiudichi la visibilità negli incroci e nelle curve;
- distanza minima dai confini di proprietà: ml. 3,00;
- distanza minima dai fabbricati: ml. 10,00.

15. Nei casi in cui le aree di cessione sono previste quantitativamente dalle norme in ragione degli abitanti insediabili, salvo diversa indicazione ad ogni "abitante insediabile" corrispondono mc. 100 di volume costruito.

16. La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature di uso pubblico per gli interventi da attuare sul territorio comunale è quella fissata dall' art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. in relazione alle varie destinazioni d'uso, fatte salve maggiori dotazioni prescritte dalle norme per i vari ambiti.

17. Le aree di cessione per viabilità e servizi pubblici individuate sulla cartografia di P.R.G. possono essere acquisite dal Comune a titolo oneroso mediante esproprio per pubblica utilità, secondo le modalità fissate dal D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327.

Gli interventi edilizi comportano all'atto del rilascio del permesso di costruire la cessione al Comune a titolo gratuito delle aree per opere di urbanizzazione individuate sulle tavole di

Piano o prescritte dalle norme, o a discrezione del Comune l'assoggettamento delle stesse all'uso pubblico, con le modalità fissate per i singoli ambiti. In alternativa alla cessione gratuita è ammessa la monetizzazione sostitutiva, nei soli casi e con le modalità fissate per i singoli ambiti. Le aree vengono cedute, assoggettate all'uso pubblico, monetizzate in misura proporzionale alla superficie utile o volume costruibile sul lotto, anche se non viene utilizzato interamente l'indice di edificabilità

Nelle aree del tessuto edilizio esistente e in quelle di completamento, con esclusione di quelle di nuovo impianto, qualora siano visualizzate in cartografia aree a servizi in misura superiore a quelle di cessione richieste dalle norme per il soddisfacimento degli standard urbanistici, la quota eccedente viene acquisita dal Comune a titolo oneroso, nel momento in cui è ritenuta necessaria per la funzionalità del servizio pubblico.

Le aree a servizi pubblici individuate sulla cartografia di P.R.G. non possono essere monetizzate, neppure parzialmente.

Le aree destinate a servizi pubblici individuate sulle tavole di Piano, cedute od assoggettate ad uso pubblico non possono essere utilizzate nel calcolo degli indici di densità edilizia ed utilizzazione fondiaria. Tale criterio non si applica per le aree di nuovo impianto in cui l'edificabilità deriva dall'utilizzo di indici di densità edilizia ed utilizzazione territoriale.

18. Le nuove attività produttive (artigianato di servizio, terziario direzionale, commerciale, turistico-ricettivo, ricreativo, ecc.) ammesse nelle aree a destinazione residenziale devono essere dotate di spazi pubblici o privati da assoggettare ad uso pubblico, per attrezzature al servizio degli stessi insediamenti, nella misura e con le modalità previste dall'art. 21 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. Nel caso di piccole attività e di esercizi commerciali di vicinato, qualora l'impianto urbanistico non consenta il reperimento dei suddetti spazi, è ammessa in alternativa la monetizzazione in misura equivalente.

19. La Variante strutturale n. 13 sottopone a reiterazione del vincolo espropriativo le aree pubbliche per servizi e attrezzature non ancora realizzate, fermo restando quanto specificato nei seguenti commi. Tali aree sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità, secondo le modalità ed i limiti fissati dal D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, e dalle presenti norme di attuazione.

20. Le aree pubbliche previste normativamente o cartograficamente all'interno di aree edificabili di nuovo impianto, sottoposte a S.U.E. o a permesso di costruire convenzionato, non sono sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio in quanto costituiscono fabbisogno insorgente da realizzarsi unicamente in attuazione delle stesse previsioni edificatorie.

21. Le aree pubbliche a diretto servizio di aree edificabili di completamento, anche non soggette a S.U.E. od a permesso di costruire convenzionato, se sottoposte a vincolo espropriativo da più di cinque anni e costituenti unicamente soddisfacimento di fabbisogno generato dalle stesse e non fabbisogno pregresso per il tessuto edilizio circostante, non sono soggette a reiterazione del vincolo se sono in proprietà di chi ha titolo per attuare le suddette aree edificabili. Esse costituiscono quindi aree a servizi da cedere secondo la localizzazione riportata sulla cartografia di Piano, unicamente in attuazione delle previsioni edificatorie sui lotti a cui sono collegate.

**22. Le aree destinate alla realizzazione dell'opera pubblica riguardante la “ Condotta di adduzione a servizio della rete Acquedotto Langhe e Alpi Cuneesi “ prevista con la Variante Semplificata 2023 sono oggetto di vincolo preordinato**

**all'esproprio o di imposizione di servitù pubblica secondo quanto definito nell'apposita documentazione redatta ai sensi del D.P.R. 327/01 e s.m.i.. Per tali aree si prescrivono altresì le seguenti disposizioni:**

- a) è stabilita una fascia di rispetto inedificabile di mt. 4,00 (mt. 2,00 per ogni lato rispetto all'asse della condotta) da calcolarsi sull'effettivo tracciato dell'opera realizzata;**
- b la predetta fascia di rispetto è soggetta a servitù di condotta che comporta :**
  - l'obbligo in capo al proprietario del fondo servente di utilizzare la fascia asservita compatibilmente con la presenza della condotta idrica e conseguente servitù;**
  - il divieto di edificazione nella predetta fascia;**
  - il divieto di piantumazione di alberi d'alto fusto in prossimità della condotta, al fine di evitare interferenze con l'apparato radicale, tenuto conto della collocazione e della profondità del loro interrimento;**
  - l'obbligo al proprietario del fondo servente di dare preventiva comunicazione al Concessionario di qualsiasi intervento straordinario o di innovazione all'interno della fascia al fine di consentire l'accertamento della compatibilità dell'intervento con la condotta presente nel sottosuolo;**
  - il divieto di compiere qualsiasi atto che costituisca intralcio ai lavori da eseguirsi o pericolo per l'impianto, ostacoli il libero passaggio, diminuisca o renda più scomodo l'uso e l'esercizio della servitù;**
- c) il beneficiario / concessionario ha diritto di accesso alle proprie opere ed ai propri impianti con il personale e i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione, l'esercizio e le eventuali riparazioni o sostituzioni ed i recuperi;**
- d) durante l'esercizio della servitù, gli eventuali ulteriori danni prodotti alle cose, alle piantagioni ed ai frutti pendenti in occasione di eventuali riparazioni, modifiche , sostituzioni, recuperi, manutenzioni, esercizio dell'impianto, saranno determinati di volta in volta e liquidati a chi di ragione;**
- e) l'area occupata dalla realizzazione della cabina di manovra contrassegnata con la sigla Fi3 ubicata nella particella catastale N.19 del Foglio 11 è compresa nelle "Aree ed ambiti per attrezzature e servizi di interesse generale per servizi tecnici pubblici" di cui all'art.6.7,comma 3.**

Art. 6.7 - Aree ed ambiti per attrezzature e servizi di interesse generale cimiteriali (Fc), socio sanitarie e ospedaliere (Fo), e per servizi tecnici pubblici (Fi)

1. L'ambito Fc è riservato a impianti cimiteriali, loro servizi, ai possibili relativi ampliamenti previsti dal P.R.G.. Il Piano individua nella tavola di progetto 3.0 quegli edifici e manufatti esistenti che, per il loro specifico carattere monumentale e storico-architettonico, sono da assoggettare a esclusivi interventi di restauro.

2. L'ambito Fo, compreso in centro storico, risulta prevalentemente occupato da edifici destinati ad attrezzature ospedaliere e socio sanitarie. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi meglio precisati nella tavola 4.0 di progetto. E' consentita la ricostruzione con pari cubatura, purché con nuova destinazione ospedaliera e socio sanitaria, degli edifici assoggettati a intervento di demolizione e ricostruzione, rispettando gli allineamenti dei fabbricati esistenti e le altezze fissate dal tipo di intervento ammesso . Sul volume a due piani fuori terra facente parte del fabbricato ospedaliero, posizionato a Ovest sull'incrocio tra via Garneri e via Ospedale è ammessa la ristrutturazione edilizia di tipo B con possibilità di sopraelevazione sino ad un massimo di 3 piani fuori terra e altezza pari a quella del fabbricato principale adiacente. E' ammessa la realizzazione di volumi tecnici e di bassi fabbricati con altezza massima di mt. 3,00 indispensabili alla funzionalità dell'impianto, purchè non costituenti aggiunta deturpante. Le opere debbono essere predisposte da Enti pubblici e rispettare le disposizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia.

3. Gli ambiti destinati a servizi tecnici comprendono Fi1 (impianto di depurazione ), ~~e~~ Fi2 (serbatoio acquedotto), **Fi3 ( cabina di manovra)**.

4. In Fi1, stante la sua collocazione in area a rischio idrogeologico, si ammette il completamento delle attrezzature esistenti, senza ampliamenti; sono altresì ammessi interventi di manutenzione e le opere necessarie a mantenerlo in efficienza, secondo quanto prescritto dalla relazione geotecnica specifica allegata al P.R.G.; eventuali progetti di potenziamento dovranno sottostare ad ulteriore verifica di fattibilità geotecnica, ed eventualmente potranno comportare una diversa localizzazione, da stabilirsi mediante apposita variante al P.R.G. vigente. In Fi2 sono ammessi gli interventi manutentivi, la realizzazione di eventuali volumi ed attrezzature tecniche funzionalmente indispensabili all'impianto e ad un suo eventuale potenziamento.