

# BALLARIO ARCHITETTI ASSOCIATI

BALLARIO DOTT. ARCH. FRANCESCO – BALLARIO DOTT. ARCH. IVANO GIANFRANCO – ELIA DOTT. ARCH. PATRIZIA  
ARCHITETTURA – URBANISTICA - RESTAURO ARCHITETTONICO - PROGETTAZIONE STRUTTURALE - ARCHITETTURA D'INTERNI

Via Termine n° 16, Villafalletto (CN) – tel.0171938156 fax.0171938315 - e-mail: [ballarioarchitetti@libero.it](mailto:ballarioarchitetti@libero.it) – <http://www.ballarioarchitetti.eu>

**REGIONE PIEMONTE**

**PROVINCIA DI CUNEO**

## **COMUNE DI CARAMAGNA PIEMONTE**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

### **VARIANTE N.18**

(Variante Parziale ai sensi 17 c. 5 L.R. 56/77 e s.m.i)

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

VOL.:

# F.4

Committenza:

Comune di  
Caramagna Piemonte

Agg. Cartografico:

Rif.:

2011

Villafalletto:

7 Febbraio 2022

**Adottato/approvato con Del. C.C. n.      del**

**Il Sindaco:**

**Il Segretario:**

**Il Responsabile del Procedimento:**

**Il Pianificatore:**

(BALLARIO arch. Ivano Gianfranco)  
Documento firmato digitalmente



## SOMMARIO

### PARTE PRIMA ORDINAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO CAPO I - DISCIPLINA URBANISTICACA

ART. 1	- Estensione e validità di P.R.G.....	pag. 1
ART. 2	- Elaborati del P.R.G.....	pag. 2
ART. 3	- Norme Tecniche d'Attuazione e tabelle .....	pag. 3
ART. 3	- Aree insediative .....	pag. 3
ART. 5	- Aree residenziali .....	pag. 3
ART. 6	- Aree produttive industriali e/o artigianali .....	pag. 4
ART. 7	- Aree agricole - boschive - prati e pascoli .....	pag. 4
ART. 8	- Area polifunzionale "S" per servizi e attività artigianali con esercizi di vendita al dettaglio ed esposizione .....	pag. 4
ART. 9	- Aree per attrezzature collettive .....	pag. 5
ART.10	- Aree non edificabili .....	pag. 5
ART.11	- Vincoli e caratteristiche delle aree .....	pag. 5
ART.12	- Aree soggette a limitazioni di carattere idrogeologico .....	pag. 5
ART.13	- Aree di programmazione commerciale.....	pag. 5

#### CAPO II - STRUMENTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART.14	- Permesso di costruire e denuncia di inizio attività .....	pag. 6
ART.15	- Disciplina degli interventi .....	pag. 6
ART.16	- Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) .....	pag. 6
ART.17	- Interventi possibili in assenza di P.P.A .....	pag. 7
ART.18	- Strumenti urbanistici esecutivi.....	pag. 8
ART.19	- Piani particolareggiati (P.P.) .....	pag. 8
ART.20	- Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) .....	pag. 8
ART.21	- Piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.) .....	pag. 9
ART.22	- Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche ( P.T.) .....	pag. 9
ART.23	- Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.REC.) .....	pag. 9

#### CAPO III - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

ART.24	- Interventi ammessi.....	pag.11
ART.25	- Manutenzione ordinaria .....	pag.11
ART.26	- Manutenzione straordinaria .....	pag.12
ART.27	- Restauro e risanamento conservativo .....	pag.13
ART.28	- Ristrutturazione edilizia .....	pag.14
ART.29	- Demolizione .....	pag.15
ART.30	- Intervento di nuova edificazione .....	pag.15

#### CAPO IV - PARAMETRI URBANISTICI E CARATTERISTICHE EDILIZIE

ART.31	- Parametri e caratteristiche di zona .....	pag.17
ART.32	- Tipo di fabbricazione .....	pag.19
ART.33	- Trasferimento di superficie utile e di volumetria .....	pag.19
ART.34	- Distanza dalle strade e dalle ferrovie .....	pag.20
ART.35	- Distanza dei fabbricati dai corsi d'acqua .....	pag.21
ART.36	- Indagini geologico-tecniche ed esondabilità dei suoli .....	pag.21
ART.37	- Parcheggi e autorimesse .....	pag.22

### PARTE SECONDA

#### PRESCRIZIONI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE ALL'INTERNO DELLE AREE DEL P.R.G. CAPO I - AREE INSEDIATIVE

ART.38	- Aree residenziali .....	pag.24
ART.39	- Aree industriali e/o artigianali .....	pag.33
ART.40	- Aree di prevalente attività agricola .....	pag.37
ART.41	- Area polifunzionale "S" per servizi e attività artigianali con esercizi di vendita al dettaglio ed esposizione .....	pag.41
ART.42	- Aree soggette a limitazioni di carattere idrogeologico .....	pag.42

#### CAPO II - AREE DI INTERESSE GENERALE

ART.43	- Aree per attrezzature collettive .....	pag.44
ART.44	- Aree in edificabili .....	pag.45
ART.45	- Aree di programmazione commerciale .....	pag.45

#### CAPO III - NORME TRANSITORIE

ART.46	- Impianti destinati al pubblico servizio telefonico.....	pag.48
ART.47	- Destinazione d'uso in contrasto .....	pag.48
ART.48	- Entrata in vigore del P.R.G. ....	pag.48
ART.49	- Poteri di deroga .....	pag.48
ART.50	- Eliminazione delle barriere architettoniche .....	pag.48
SCHEDE SINOTTICHE DI ZONA		pag.49

(Le integrazioni adottate sono riportate in caratteri **nero grassetto** e gli stralci in caratteri ~~rosso-barrato~~, le integrazioni a seguito delle osservazioni pervenute sono riportate in caratteri **blu grassetto** e gli stralci in caratteri ~~rosso-barrato-grassetto~~).

## PARTE PRIMA

### ORDINAMENTO URBANISTICO DEL TERRITORIO

#### CAPO I

#### **DISCIPLINA URBANISTICA**

---

##### ART. 1 - ESTENSIONE E VALIDITÀ DEL P.R.G.

Tutto il territorio comunale è soggetto alle prescrizioni specificate dalle seguenti norme e dagli elaborati tecnici che compongono il P.R.G.

Tali prescrizioni sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, interessati alle trasformazioni urbanistiche e edilizie previste dal Piano.

Le previsioni del presente P.R.G. interessano un arco temporale di cinque anni e in ogni caso dovranno essere adeguate alle previsioni dimensionali e strutturali del piano territoriale e mantengono la loro efficacia fino all'approvazione delle successive revisioni o varianti.

Le revisioni e le varianti del P.R.G. non sono soggette ad autorizzazione preventiva né alla preliminare adozione della deliberazione programmatica.

Le varianti al P.R.G. sono costituite da modifiche degli elaborati tecnici e delle norme di attuazione. Le varianti al P.R.G., descritte ai commi seguenti sono normate dall'art.17 della L.R. n°56/77 e successive modifiche e integrazioni

Le **VARIANTI STRUTTURALI** del P.R.G. di cui all'art.17, comma 4, della L.R. n.56/77 da approvare con le procedure di cui alla L.R. n.1 del 26/01/2007 sono quelle che non hanno caratteristiche di nuovi piani o di varianti generali.

Le varianti strutturali sono quelle che non riguardano l'intero territorio comunale o non modificano l'intero impianto strutturale del piano regolatore, urbanistico o normativo, o quelle di esclusivo adeguamento al PAI (Piano per l'Assetto Idrogeologico).

Le **VARIANTI OBBLIGATORIE** riguardano gli interventi necessari per adeguare le previsioni di P.R.G. ad atti e strumenti di pianificazione statale, regionale, provinciale o comunque sovraordinati a quelli comunali.

Le **VARIANTI PARZIALI** al P.R.G. adottate dal Consiglio Comunale sono quelle che non presentano i caratteri di quelle strutturali ed obbligatorie. Esse fanno riferimento a previsioni tecniche e normative che hanno rilevanza esclusivamente comunale.

**NON COSTITUISCONO VARIANTI al P.R.G.:**

- a) le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per il quale sia evidente ed univoco il rimedio;
- b) gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi ed alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature d'interesse generale;
- c) gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo;
- d) le modificazioni del tipo di strumento urbanistico esecutivo specificatamente imposto dal P.R.G., ove è consentito per legge;
- e) le determinazioni volte ad assoggettare porzioni del territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse;
- f) le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il P.R.G. abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal P.R.G. fra i Beni Culturali e Ambientali di cui all'art.24 della L.R. n°56/77 e successive modifiche e integrazioni, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi;
- g) la destinazione ad opere pubbliche, alle quali non sia applicabile il D.P.R. 18/04/94 n°383, di aree che lo strumento urbanistico generale vigente destina ad altra categoria di servizi pubblici. Sono opere pubbliche quelle realizzate o aggiudicate dal Comune, dalla Provincia e dalla Regione, dagli Enti pubblici anche economici e dagli organismi di diritto pubblico qualificati come tali dalla legislazione sui lavori pubblici, dalle loro associazioni e consorzi. Sono altresì opere pubbliche quelle realizzate o aggiudicate dai concessionari e dai soggetti di cui all'art.2, comma 2 b) e c) della legge 11/02/94, n°109, modificata dal D.L. n°101/95 e convertito dalla legge n°216/95.

Le modificazioni del P.R.G. di cui al comma precedente, sono assunte dal Comune con delibera consiliare. La stessa unitamente alla cartografia di P.R.G. aggiornata è trasmessa alla Regione. Nel caso della lettera g) del precedente comma, la deliberazione è assunta sulla base di atti progettuali, ancorché non approvati ai sensi della legislazione sui lavori pubblici, idonei ad evidenziare i caratteri dell'opera pubblica, nonché il contenuto della modifica allo strumento urbanistico.

## ART. 2 - ELABORATI DI P.R.G.

- 1) Relazione geologico-tecnica;  
Relazione a commento della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia";  
Carta di sintesi di utilizzo del territorio, in scala 1/10.000;
- 2) Relazione illustrativa;
- 3) Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.) e tabelle delle aree;
- 4) Tavole di Piano Regolatore Generale:
  - A) - Schema di P.R.G. esteso a tutto il territorio comunale (scala 1/25.000);
  - B) - Territorio comunale (scala 1/5000);
  - C) - Area urbana (scala 1/2000);
  - D) - Centro Storico (scala 1/1000).

### ART. 3 – NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE E TABELLE

Le presenti NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.) contengono le disposizioni attuative delle previsioni cartografiche del P.R.G. e, più in generale, le disposizioni che, unitamente alle vigenti norme di legge, regolano l'uso del territorio.

Delle N.T.A. fanno parte integrante le "Tabelle di Area" allegate. Le tabelle riassumono, derogano ed integrano le N.T.A. relativamente alle singole Aree in cui è suddiviso il territorio comunale, nonché a porzioni di dette Aree o a previsioni su singoli edifici in esse comprese.

### ART. 4 - AREE INSEDIATIVE

Il territorio Comunale di Caramagna P.te è suddiviso in aree insediative come risulta dalle tavole del P.R.G.

Dette aree sono individuate e classificate secondo la qualificazione delle architetture del tessuto urbano, delle destinazioni d'uso prevalenti e definite secondo limiti propri e/o di esigenze insediative, da importanza economica, da fattori culturali e storici.

Le aree sono:

1 - Aree residenziali:

a) Aree di recupero dell'area urbana e dei nuclei rurali.

Le aree di recupero del concentrico si distinguono in:

- area di prevalente valore storico-ambientale;

- aree di vecchio impianto urbano;

b) Aree di completamento;

c) Aree di nuovo impianto residenziale.

2 - Aree industriali e/o artigianali.

3 - Aree agricole, boschive, prati e pascoli.

4 - Area polifunzionale "S" per servizi e attività artigianale con esercizi di vendita al dettaglio ed esposizione;

5 - Aree per attrezzature collettive.

6 - Aree inedificabili.

7 - Aree vincolate.

8 - Aree soggette a limitazioni di carattere idrogeologico.

9 - Aree di programmazione commerciale.

### ART. 5 - AREE RESIDENZIALI

Le aree residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza, ivi compresa ogni forma di attività connessa alla residenza: uffici, attività commerciali al dettaglio, servizio, artigianali, alberghi, luoghi di divertimento, ecc...

Da tali aree sono esclusi: caserme ed istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore o odore, mattatoi,

stalle, scuderie, porcilaie, pollai e ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale delle aree.

#### ART. 6 - AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI e/o ARTIGIANALI

Le aree produttive industriali e/o artigianali sono destinate esclusivamente alle costruzioni inerenti al processo industriale e artigianale o comunque ad esso collegate ivi compreso il commercio al dettaglio.

Nelle aree industriali e/o artigianali sono altresì ammesse:

- le abitazioni del titolare delle aziende e in alternativa del custode. Sono pertanto da ritenersi escluse tutte le altre costruzioni destinate a residenza;
- i centri di servizio direttamente collegati alle industrie;
- le attrezzature di servizio dell'area industriale.

#### ART. 7 - AREE AGRICOLE – BOSCHIVE – PRATI E PASCOLI

Le aree agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura, la forestazione e il pascolo.

In tali aree sono consentite le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazione fabbricati rurali quali stalle, fienili, ricoveri per macchine agricole, ecc...

Tali costruzioni dovranno adeguarsi alle leggi ed ai regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Tutte le aree a bosco individuate nel P.R.G. sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della lettera g), Legge 08/08/1985 n.431 e dichiarate di pregio ambientale e di difesa dei terreni e pertanto in esse non sono consentite né nuove costruzioni, né opere di urbanizzazione salvo quelle consentite dall'art.31 della L.R. n°56/77 dichiarate di pubblica utilità.

In tutte le aree boschive è inoltre istituito il divieto assoluto di pascolo.

#### ART. 8 - AREA POLIFUNZIONALE "S" PER SERVIZI E ATTIVITA' ARTIGIANALE CON ESERCIZI DI VENDITA AL DETTAGLIO ED ESPOSIZIONE

L'area è destinata alla costruzione e gestione di centro medico, centro sportivo e in generale per il tempo libero con le annesse attrezzature e i relativi servizi, nella parte di area individuata come "COMPARTO 1".

Per la parte di area residua, "COMPARTO 2", la destinazione è artigianale con esposizione e commercio al dettaglio.

## ART. 9 - AREE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE

Le aree per attrezzature collettive previste dal P.R.G. sono destinate ad aree per istruzione, attrezzature d'interesse comune, parco, gioco, sport e parcheggio.

Le aliquote spettanti ad ogni destinazione devono rispettare i disposti dell'art.21 della L.R. n°56/77 e successive, modificazioni e integrazioni.

## ART. 10 – AREE INEDIFICABILI

Il P.R.G. stabilisce il vincolo d'inedificabilità, salvo quanto stabilito dall'art.27 della L.R. n.56/77, per le seguenti aree:

- a) aree di salvaguardia delle destinazioni d'uso territoriale;
- b) aree interessate da boschi di alto fusto e da rimboschimento;
- c) le fasce ed aree di rispetto relative alla viabilità urbana ed extraurbana, alla ferrovia, al cimitero, agli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche, all'opera di presa dell'acquedotto, ai corsi d'acqua.

Per le fasce e zone di rispetto sono comunque consentiti gli utilizzi precisati dall'art.27 della L.R. n°56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

## ART. 11 - VINCOLI E CARATTERISTICHE DELLE AREE

Nelle tabelle allegate che fanno parte integrante delle presenti N.T.A., sono riportate per ciascun'area, i parametri, i vincoli, le modalità di intervento e le caratteristiche specifiche, nonché le prescrizioni che regolano gli interventi nell'ambito di ciascun'area.

## ART. 12 - AREE SOGGETTE A LIMITAZIONE DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Il P.R.G. individua le aree soggette a limitazione di carattere idrogeologico.

Nell'ambito di tali aree non sono ammessi interventi che possano alterare l'equilibrio idrogeologico.

## ART. 13 - AREE DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE

Internamente alle aree "R1" ed "R2" è individuata e perimetrata sulla cartografia di piano l'Addensamento storico rilevante A1" nel rispetto dei criteri e dei parametri degli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del d.lgs 114/98" oltre alle D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, n.347-42514 del 23/12/2003 e n. 59-10831 del 24.3.2006 a modifica ed integrazione all'allegato A"

## CAPO II

### **STRUMENTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

---

#### ART. 14 - PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinati al permesso di costruire o alla Denuncia di Inizio Attivita' (D.I.A.) come definiti e con le procedure del Titolo II "Adempimenti amministrativi e tecnici" del vigente Regolamento Edilizio.

#### ART. 15 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di trasformazione urbanistiche ed edilizie previsti dal P.R.G. si attuano attraverso:

- l'intervento diretto: realizzabile a seguito del rilascio del permesso di costruire;
- l'intervento attraverso la denuncia di inizio attività (D.I.A.): realizzabile a seguito di comunicazione degli interventi al Comune;
- l'intervento urbanistico preventivo: quello in cui il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla formazione e all'approvazione di strumento urbanistico esecutivo.

Per l'ottenimento del titolo abilitativo per l'intervento diretto e per la D.I.A. si rimanda all'art.7, Titolo II, del Regolamento Edilizio.

#### ART. 16 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)

Il P.P.A. di cui all'art. 13 della legge 28/01/77 n°10, è uno strumento di programmazione degli interventi previsti dal P.R.G. sul territorio comunale, che tiene conto, oltre che dei fabbisogni pregressi e previsti da soddisfare, della presumibile disponibilità di risorse pubbliche e private.

Il P.P.A. deve essere riferito ad un periodo non inferiore a tre anni e non superiore a cinque anni.

Per la formazione del P.P.A. non è richiesta l'approvazione regionale né alcun parere preventivo di altre amministrazioni. Detti Programmi Pluriennali di Attuazione devono tuttavia essere inviati in copia alle regioni.

Gli elaborati del P.P.A., i suoi contenuti e le procedure della sua formazione ed approvazione sono stabiliti dagli art.33.34.35.36.37 della L.R. n°56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Gli interventi possibili in assenza del P.P.A, salvo contrasti con le previsioni del P.R.G. e previo versamento dei contributi nei casi previsti dall'art.9 della legge n°10/77: sono gli interventi possibili rilasciati con il permesso di costruire e denuncia di inizio attività. Sono comunque fatte salve le disposizioni fissate dalla Legge 25/03/82 n°94 e della L.R. n°17/82.

#### ART.17 – INTERVENTI POSSIBILI IN ASSENZA DI P. P. A.

Il permesso di costruire per l'intervento diretto è rilasciata dall'Autorità comunale, indipendentemente dalla inclusione nei piani pluriennali di attuazione, salvo contrasti con le previsioni del P.R.G. nei casi previsti dall'art.9 della Legge 28/01/77 n.10, e cioè:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della Legge 09/05/75 n.153;
- b) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) per gli interventi di manutenzione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria il permesso di costruire non è richiesto;
- d) per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, di ristrutturazione di ampliamento, in misura non superiore a 20%, di edifici unifamiliari;
- e) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Sempre indipendentemente dalla inclusione nei Programmi Pluriennali di Attuazione, il permesso di costruire per l'intervento diretto può essere rilasciata dall'Autorità comunale sempreché non in contrasto con le prescrizioni del P.R.G., nei seguenti casi:

- a) modifiche interne necessarie per l'efficienza degli impianti produttivi, industriali, artigianali ed agricoli;
- b) ampliamenti, fino al 50% della superficie coperta, di edifici destinati ad attività produttive, purché non nocive e moleste, non superiore a 1000 m<sup>2</sup>. di solaio utile lordo;
- c) variazioni delle destinazioni d'uso di edifici esistenti autorizzate dal P.R.G.;
- d) modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente.

Per le aree non comprese nei Programmi Pluriennali di Attuazione i permessi di costruire e le D.I.A. sono relativi a interventi:

- a) diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art.31, comma 1, lettere b), c) e d) della Legge 05/08/1978 n.457;
- b) da realizzare su aree di completamento che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

Sono comunque fatte salve le disposizioni fissate dalla Legge 25/03/82 n.94 e della L.R. 11/08/1982 n.17.

## ART. 18 – STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- 1) i piani particolareggiati, di cui agli art 13 e seguenti della Legge 17 agosto, n.1150 successive modificazioni e all'art.27 del Legge 22 ottobre 1971, n.865;
- 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n.167 e successive modificazioni;
- 3) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata;
- 4) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 del L.R. n.56 del 05.12.77;
- 5) i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (Legge 05.08.78 n.457).

Per gli strumenti urbanistici esecutivi nelle tabelle relative alle singole aree, previste dal P.R.G., è stabilita la superficie minima d'intervento.

## ART. 19 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.)

I Piani Particolareggiati (P.P.) di cui agli articoli 13 e seguenti della Legge 17 agosto n°1150 e successive modifiche e integrazioni e all'art. 17 della Legge 22 ottobre 1971, n°865.

I Piani Particolareggiati sono piani urbanistici esecutivi di dettaglio delle previsioni di P.R.G. redatti dall'amministrazione comunale secondo quanto disposto dalle su citate leggi.

Per il contenuto ed il procedimento di formazione e approvazione dei P.P. si applicano le norme di cui agli art. 38, 39 e 40 della L.R. n°56/77 relativa ai piani particolareggiati.

## ART. 20 - PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)

I P.E.E.P. sono piani che vengono redatti dall'amministrazione comunale in ottemperanza ai disposti della Legge 18/04/62, n°167 e successive modifiche e integrazioni in relazione ai fabbisogni di edilizia residenziale pubblica e nel rispetto del dimensionamento fissato dell'art.2 della Legge n°10/77 e s.m.i.

Per il contenuto ed il procedimento di formazione e approvazione dei P.E.E.P. si applicano le norme di cui agli art.38, 39 e 40 della L.R. n°56/77 relativa ai piani particolareggiati.

Per l'efficacia dei P.E.E.P. e le modalità di utilizzo degli immobili si applicano le norme stabilite dalla Legge n°167/62 e successive modifiche e integrazioni e dalla Legge n°247/74.

Tutti gli immobili, aree ed edifici compresi nel territorio comunale, anche se non espressamente indicato dal P.R.G. possono essere soggetti a P.E.E.P.

I P.E.E.P. devono essere formati preferenzialmente nelle zone residenziali previste dal P.R.G.

#### ART. 21 - PIANI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA CONVENZIONATA (P.E.C.)

I P.E.C. sono strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata.

I P.E.C. individuati in modo vincolante dalla cartografia di Piano, vanno estesi alla superficie minima di intervento prevista dalle norme e/o dalle indicazioni riportate nella cartografia di P.R.G.

La presentazione di un progetto di P.E.C. deve procedere secondo quanto stabilito dall'art.43 della L.R. n°56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Il progetto deve comprendere gli elaborati di cui all'art.39 della L.R. n°56/77 e lo schema di convenzione da stipulare con il Comune come disposto dall'art.45 della L.R. n°56/77.

Le procedure per la presentazione, formazione e l'approvazione sono quelle di cui agli articoli 43 e 44 della L.R. n°56/77 e successive modifiche e integrazioni.

#### ART. 22 - PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE (P.T.)

I P.T. di cui all'art. 47 della L.R. n°57/77 e successive modifiche e integrazioni, sono piani urbanistici esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione integrate fra loro.

#### ART. 23 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.REC.)

I P. Rec. di cui all'art.28 della legge 5/08/1978, n°457, sono piani urbanistici esecutivi finalizzati al recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nelle zone e a tal fine indicate dal P.R.G.

I Piani di Recupero sono attuati:

- dai proprietari singoli;
- dai proprietari riuniti in consorzio quando rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati;

- dal comune, nei casi previsti dal citato art. 28 della Legge 5.8.1978, n.457.

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte con progetti di piani di recupero. I Piani di Recupero qualora l'Autorità comunale accolga la proposta sono formati ed approvati a norma dell'art.41 bis della L.R. n.56/77 successive modificazioni e integrazioni.

## CAPO III

### INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

---

#### ART. 24 - INTERVENTI AMMESSI

Salvo diversa disposizione, gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, Legge 05/08/78 n.457, art. 13 della L.R. n.56/77 e Circolare della Regione Piemonte del 09/05/1984 n.5/SG/URB, sono:

- la manutenzione ordinaria;
- la manutenzione straordinaria;
- il restauro e risanamento conservativo;
- la ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- nuova edificazione (ampliamento e sopraelevazione).

In tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, a causa della presenza di falda superficiale, è consentito, per motivi igienico-sanitari di provvedere al rialzo della quota di calpestio del piano terreno di una misura non superiore a cm.60 rispetto a quella del terreno circostante (marciapiede, strada, cortile e piano di campagna).

Tale norma non è applicabile sugli organismi edilizi di importanza architettonica primaria, all'interno della zona "R1" e sugli edifici che presentino caratteristiche di pregio, la cui conservazione verrebbe compromessa da tale intervento.

Per gli interventi previsti sugli edifici individuati ai sensi della L.R. n.34 del 14/03/1995 segnalati nel "Catalogo dei Beni Culturali e Architettonici", allegato al Regolamento Edilizio, si richiamano criteri e modalità istituite dallo stesso Catalogo per tali interventi.

#### ART. 25 - MANUTENZIONE ORDINARIA

La manutenzione ordinaria, Legge n° 457/78 art.31, è rivolta a mantenere in efficienza gli edifici senza alterarne le caratteristiche storicamente consolidate e senza aggiungere elementi di nuovo disegno che ne modifichino l'aspetto.

Per le opere di manutenzione ordinaria non è richiesto il permesso di costruire e la D.I.A., ad eccezione dei provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della Legge n° 1089/39 e della Legge 1497/39, è opportuna comunque la comunicazione al Sindaco prima dell'inizio dei lavori.

Rientrano nella manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- a) riparazione e sostituzione parziale dei serramenti esterni esistenti con altri uguali (forma, colore, materiale) ai precedenti;
- b) riparazione e sostituzione parziale delle finiture dei: balconi, ringhiere, grondaie, pluviali, orditura secondaria dei tetti, comignoli e manto di copertura con altri uguali ai precedenti nella forma, colori e materiali;
- c) pulitura delle facciate esterne, ripristino degli intonaci e della tinteggiatura con tecniche e materiali uguali ai precedenti;
- d) riparazioni, consolidamenti, rifacimento di finiture interne, pavimenti, rivestimenti, intonaci, serramenti interni, ecc..) nel rispetto delle caratteristiche storiche degli ambienti;
- e) riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricole) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale degli impianti, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie.

Resta inteso che esula dalla manutenzione ordinaria tutto ciò che comporta un qualsiasi mutamento nelle strutture, nella destinazione d'uso e nello stato dei luoghi.

#### ART. 26 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono diretti a mantenere in efficienza gli edifici senza alterarne le caratteristiche storicamente consolidate, con opere di adeguamento degli impianti tecnici, di eliminazione di parti non congruenti, di reintegrazione di parti mancanti o deteriorate, semprechè non alterino i volumi e le superfici e sostituire parti anche strutturali delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (L.R. n°56/77, art. 13).

Per le opere di manutenzione straordinaria è necessario la denuncia di inizio di attività.

Rientrano nella manutenzione straordinaria:

- a) consolidamento e risanamento delle strutture esterne nelle parti degradate, rifacimento di parti di muratura esterna ove necessario, riparazione di elementi di finitura purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri architettonici realizzati con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti.
- b) sostituzione e rifacimento degli elementi architettonici (serramenti, inferriate, cornici, zoccolature, pavimenti ecc..) esterni con altri di forma, colore e materiale coerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio;
- c) tinteggiatura, pulitura esterna, rifacimento di intonaci e rivestimenti esterni;
- d) sostituzione totale o parziale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse e venga eseguita con gli stessi materiali;
- e) costruzione di recinzioni e muri di disegno e materiale coerenti con le caratteristiche dell'edificio;
- f) all'interno dei corpi di fabbrica sono consentiti demolizioni e realizzazione di tramezzi,

aperture e chiusure di porte in muri portanti, realizzazione di nuovi servizi igienici sanitari, realizzazione di centrali tecnologiche e volumi tecnici nell'interrato e nel sottotetto.

g) installazione di impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Non rientra nella manutenzione straordinaria e quindi non è consentito, tranne che per gli edifici industriali, tutto ciò che comporti modifiche della forma e posizione delle aperture esterne, posizioni e dimensioni delle scale e rampe, la pendenza delle falde di copertura.

Per gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale è consentita l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dell'inquinamento, dell'igienicità e la sicurezza, purché non comportino aumento della superficie utile di calpestio, né mutamento della destinazione d'uso. I relativi volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, assicurandone il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

## ART. 27 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, sono diretti a conservare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale e formale con opere finalizzate all'adattamento a nuove esigenze d'uso ammesse dal Piano, all'eliminazione delle superfetazioni incongrue, alla reintegrazione di elementi architettonici e decorativi mancanti o deteriorati con materiali coerenti al carattere storico degli edifici.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso dell'edificio, purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici e strutturali dell'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività. Gli interventi riguardanti immobili definiti di interesse storico-artistico sono subordinati al rilascio del permesso di costruire e al parere della Commissione Provinciale o al parere della Commissione Regionale per i beni ambientali culturali e ambientali in caso di intervento mediante Piano di Recupero (L.R. n°56/77, art.49, comma 15 s.m.i.).

Sono soggetti al permesso di costruire gli interventi che comportano anche il mutamento della destinazione d'uso.

## ART. 28 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

La ristrutturazione edilizia è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso.

Gli interventi sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino, la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (L.R. 56/77 art.13).

Al fine di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche è opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia (Circolare P.G.R. del 27/4/84 n.5/SG/URB)

- ristrutturazione edilizia di tipo "A" si riferisce a interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superficie e di volume.  
Sono ammesse le seguenti opere:
  - rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio;
  - conservazione e valorizzazione dei prospetti ;
  - rifacimento limitato di muri perimetrali, di muri portanti qualora siano degradate o crollate fermo restando il loro posizionamento;
  - non sono ammessi nuovi orizzontamenti;
  - sono consentiti la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni;
  - sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico nonché l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari;
  - è consentita l'installazione di impianti tecnologici e delle relative reti. I relativi volumi tecnici devono essere preferibilmente realizzati all'interno dell'edificio;
- ristrutturazione edilizia di tipo "B" ammette oltre a quanto nella ristrutturazione edilizia di tipo "A" anche variazione di superficie utile e recupero dei volumi a carattere permanente, quali fienili e porticati, anche con la chiusura di detti spazi, mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali.

**Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono altresì ricompresi, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.**

**Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 , nonché a quelli ubicati nelle zone omogenee R1 ed R2, ad eccezione**

**degli immobili sottoposti a tutela puntualmente individuati dal P.R.G.C., gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti, sedime, caratteristiche tipologiche proprie della zona omogenea, e non siano previsti incrementi di volumetria e siano subordinati ad approvazione di piano di recupero.**

**Nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione mediante totale demolizione e ricostruzione sia localizzato nella fascia di rispetto stradale, la ricostruzione dovrà attuarsi fuori dalla fascia di rispetto stradale. Negli altri casi vale quanto disposto dall'art. 27 c. 12 della L.R. 56/77 e s.m.i.**

~~Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione è necessario il rilascio del permesso di costruire.~~

## ART. 29 - DEMOLIZIONE

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere, la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinato al rilascio di un unico permesso di costruire. Se la demolizione non è realizzata congiuntamente ad altri tipi di intervento, è soggetta a D.I.A. purché la demolizione non riguardi immobili sottoposti a vincoli di cui alla Legge n°1089/39 e n°1497/39 o sono stati individuati di valore ambientale dalle previsioni del presente P.R.G.

## ART. 30 - INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE

Gli interventi di nuova edificazione comprendono sia la costruzione di nuovi edifici su aree libere sia gli interventi volti ad aumentare la volumetria degli edifici esistenti mediante modificazioni di sagoma, altezza, volume e superficie utile.

Sono interventi di nuova edificazione sia quelli di nuova edificazione sia quelli di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti. Questi ultimi pur essendo eseguiti su fabbricati esistenti, si differenziano dagli altri interventi di recupero edilizio in quanto modificano gli indici edilizi, i rapporti fra gli edifici e i carichi urbanistici.

Si configurano come nuovi interventi anche le ricostruzioni di fabbricati o parti di essi crollati o demoliti. La ricostruzione deve rispettare gli indici e le prescrizioni urbanistiche stabiliti per l'area in cui ricade l'edificio interessato.

Per la realizzazione di interventi di nuova edificazione è necessario il permesso di costruire.

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato.

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

## CAPO IV

### PARAMETRI URBANISTICI E CARATTERISTICHE EDILIZIE

---

#### ART. 31 - PARAMETRI E CARATTERISTICHE DI ZONA

A ciascuna area prevista dal P.R.G. competono i valori dei parametri ed indici edilizi ed urbanistici seguenti (dall'art.13 all'art.27 del vigente Regolamento Edilizio):

- altezza delle fronti dei fabbricati (Hf);
- altezze delle costruzioni (H);
- numero dei piani della costruzione (Np);
- distanza tra le costruzioni (D);
- distanza della costruzione dal confine (Dc);
- distanza della costruzione da ciglio o confine stradale (Ds);
- superficie coperta della costruzione (Sc);
- superficie utile lorda della costruzione (Sul);
- superficie utile netta della costruzione (Sun);
- volume della costruzione (V);
- superficie fondiaria (Df);
- superficie territoriale (St);
- rapporto di copertura (Rc);
- indice di utilizzazione fondiaria (Uf);
- indice di utilizzazione territoriale (Ut);
- indice di densità edilizia fondiaria (If);
- indice di densità edilizia territoriale (It)

Le definizioni dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici e la modalità della loro valutazione sono indicati al Titolo III del Regolamento Edilizio a cui si rimanda.

Tuttavia si precisa che:

► In generale, nelle aree di interesse di tipo "R" tali parametri fanno riferimento ai valori esistenti.

**In tutte le aree di tipo R si applicano le norme del Codice Civile e in particolare il principio di prevenzione.**

► Nei nuclei rurali "R" i nuovi interventi su aree libere devono rispettare il distacco di m. 5,00 dal confine, salvo la costruzione in aderenza.

La possibilità di costruire a confine ma non a distanza inferiore a quella indicata nella tabella di ogni area, sussiste solo in presenza di accordo tra i proprietari confinanti che si impegnano a costruire in aderenza.

L'accordo deve essere trascritto sui pubblici registri.

È escluso il diritto di prevenzione previsto dagli art. 872 e 873 del Codice Civile.

Nel caso di costruzioni in aderenza il progetto dei fabbricati confinanti deve essere unitario in modo da evitare fratture nella composizione d'insieme.

▶ Nelle aree recupero "R" non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, computata senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

▶ Per edifici circostanti s'intendono quelli compresi entro la zona in cui insiste il fabbricato da ristrutturare o costruire. Tra gli edifici esistenti e circostanti si considera l'altezza media esistente degli edifici con esclusione di ciminiera, torrette, ecc... e comunque di sovrastrutture tecniche.

In presenza di Piani di Recupero l'altezza relativa a interventi su edifici in contrasto è regolata anche da quanto disposto dall'art.38 punto a1) delle presenti N.T.A.

▶ Nelle aree di recupero i distacchi tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelli preesistenti.

In presenza di Piani di Recupero si richiamano le norme fissate dal Codice Civile e i disposti dell'art.9, punto 1) del D.M. 02/04/1968.

**▶ In tutte le altre zone i nuovi interventi su aree libere, ad esclusione dei bassi fabbricati, gli ampliamenti e le sopraelevazioni, escluso le modifiche del piano di imposta delle coperture fino a cm 30 per ragioni antisismiche o di efficientamento energetico, devono rispettare il distacco di m. 5,00 dal confine, salvo la costruzione in aderenza su progetto unitario.**

**E' ammessa la costruzione a confine previo assenso del proprietario confinante.**

**L'accordo deve essere trascritto sui pubblici registri.**

**E' altresì ammessa la costruzione in aderenza ad edifici esistenti a confine.**

**Nel caso di costruzioni in aderenza il progetto dei fabbricati confinanti deve essere unitario in modo da evitare fratture nella composizione d'insieme.**

▶ Nelle aree di completamento **residenziali "B" e produttive**, per le nuove costruzioni è prescritto un distacco minimo di m. 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

▶ Nelle aree di nuovo impianto **residenziali** il distacco minimo tra fabbricati è pari all'altezza del fabbricato più alto.

▶ Le distanze dai confini stabiliti dal P.R.G. sono assolute e inderogabili.

▶ Secondo i disposti dell'art.9 del D.M 02/04/1968 n.1444 in presenza di piani esecutivi con previsioni planivolumetriche sono ammesse distanze inferiori a quelle fissate dal P.R.G.

La possibilità di istituire distanze inferiori a quelle del P.R.G. deve essere documentata e giustificata da precise esigenze legate ad una razionale attuazione del piano e ai valori compositivi, insediativi e ambientali che il piano esecutivo persegue.

Con l'approvazione del piano esecutivo i distacchi così previsti, interni all'area di piano esecutivo, sono a loro volta assoluti e inderogabili.

In ogni caso non sono ammesse distanze inferiori rispetto al perimetro esterno al piano esecutivo.

## ART. 32 - TIPO DI FABBRICAZIONE

La fabbricazione nel territorio comunale potrà avvenire nei seguenti tipi:

- fabbricazione a cortina;
- fabbricazione isolata.

Per fabbricazioni a cortina s'intende quella in cui gli edifici si sviluppano in modo continuo.

Per fabbricazione isolata o a quattro fronti si deve intendere quella che abbia tutte le sue parti distaccate dai fabbricati circostanti e dai confini di proprietà. In generale non è ammessa la costruzione a confine eccetto che questa non si addossi a pareti cieche di edifici esistenti in presenza di piani esecutivi.

## ART. 33 - TRASFERIMENTO DI SUPERFICIE UTILE E DI VOLUMETRIA

La quantità di edificazione residenziale risultante dall'applicazione della densità fondiaria o territoriale o della superficie lorda, può essere sempre trasferita da un lotto ad un altro quando questi siano contermini e della stessa proprietà, purché facciano parte della stessa area d'insediamento.

Il trasferimento di volume tra lotti della stessa proprietà, non contermini, ma comunque all'interno della stessa area, è ammesso solo in presenza di strumento urbanistico attuativo che include tutte le aree interessate dal trasferimento.

Nelle aree residenziali, con esclusione delle aree "R1" e "R2" è possibile trasferire nell'ambito della stessa area la volumetria o la superficie lorda inutilizzata o che si rende disponibile da una proprietà all'altra.

Il trasferimento non può essere superiore a  $m^3$  150 o a  $m^2$  50 e può essere attuato una sola volta sul lotto ricevente.

Il trasferimento di volume o di superficie lorda tra lotti della stessa proprietà non contermini, è ammesso nelle aree destinate ad attività e residenza agricola, anche quando questi insistono su terreni di altri comuni limitrofi ad analoga destinazione. In tale caso però la parte residenziale dell'edificio risultante non potrà superare il volume di  $1000 m^3$  o una superficie lorda di  $330 m^2$ .

I manufatti sui lotti riceventi la volumetria o la superficie lorda trasferita devono comunque rispettare i parametri edilizi dell'area (rapporto di copertura, altezza, distacchi, ecc.).

L'asservimento all'edificazione di una superficie e/o il trasferimento di volume, di cui ai commi precedenti, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

Il trasferimento di capacità edificatoria produttiva, tra lotti appartenenti alla stessa area di insediamento, è ammesso con intervento diretto su tutto il territorio comunale, nei limiti delle norme nazionali e regionali vigenti.

## ART. 34 - DISTANZA DALLE STRADE E DALLE FERROVIE

Sul territorio devono essere osservati per i nuovi interventi edificativi gli allineamenti stradali secondo le disposizioni del Nuovo Codice della Strada D.Lgs. 30/04/92 n° 285 e D.Lgs. 10/09/93 n° 360 e dal Relativo Regolamento di Attuazione D.P.R. n°147 del 26/04/93 recante modifiche e integrazioni agli art.26 e 28 del D.P.R. n°495/92 e D.P.R. 16/09/96 n° 610 e s.m.i..

1. Fuori dal perimetro del centro abitato e delle borgate minori, anche in caso di mancata, carente o discordante indicazione cartografica, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a:

- m. 60 dalle strade di tipo "A" (autostrada);
- m. 40 dalle strade di tipo "B" (strade di scorrimento con carreggiate indipendenti attrezzate con aree di servizio dotate di corsie di decelerazione e accelerazione);
- m. 30 dalle strade di tipo "C" (strade di media importanza: statali, provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a m. 10,50). Tra queste la strada "Reale";
- m. 20 dalle strade di tipo "E" (comunali con sede inferiore a m. 10,50), tra queste la strada Racconigi-Caramagna-Sommariva;
- m.10 dalle strade vicinali di tipo "F".

Per costruzione e ricostruzione muri di cinta e/o recinzione:

- m 5,00 per strade di tipo A e B;
- m 3,00 per strade Regionali e Provinciali principali (strade di tipo C) e di tipo F.

All'esterno della perimetrazione del centro abitato delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, e all'interno delle zone edificabili, la fascia di rispetto inedificabile dal confine di proprietà della strada sarà di:

Per costruzione e ricostruzione di fabbricati:

- m 10,00 dal confine di proprietà per le strade definite dal Nuovo Codice della Strada di tipo C (strada Provinciali);
- m 6,00 per strade comunque classificate comunali D, E, F (strade urbane di quartiere, locali e simili).

2. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni fanno riferimento a quanto previsto localmente dallo strumento urbanistico vigente.
3. Nelle aree di recupero valgono gli allineamenti stradali in atto.
4. Fatti salvi gli allineamenti in atto che l'Autorità comunale intende far rispettare, nelle aree di completamento gli allineamenti degli edifici sulle strade, sarà di m.5,00 per le strade di larghezza inferiore a m.7,00 e m.6,00 per le strade di larghezza superiore a m.7,00.
5. Per gli interventi edificativi previsti dal P.E.C. allineamenti diversi potranno essere stabiliti in accordo con l'Amministrazione Comunale sempreché venga rispettata una distanza minima di m.6,00 tra fabbricati e ciglio della strada o strade di principale servizio all'insediamento.
6. In caso di costruzione, ricostruzione o notevoli trasformazioni di edifici l'Autorità comunale potrà imporre la rettificazione di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a m. 3,00 dalla linea di fabbricazione e dalle recinzioni già esistenti sulla linea stessa.

7. Non sono ammessi accessi diretti dalle strade statali e provinciali, se non attrezzati secondo le modalità dell'art.28 della L.R. n°56/77 e s.m.i.
8. In corrispondenza degli incroci e biforcazioni le fasce di rispetto sono determinate secondo le disposizioni di cui all'art.5 del D.M. 01/04/68, n°1404.
9. Le fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale sono inedificabili e devono essere mantenute a cura del proprietario a verde privato e/o a parcheggio.

Nelle fasce di rispetto delle ferrovie sono consentiti solo gli interventi dell'Ente Ferrovie dello Stato connessi alla funzionalità degli impianti. Per tali aree si richiamano i disposti del D.P.R. 11/07/1980, n°753, con particolare riferimento all'art.49 che stabilisce fasce di rispetto di m.30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

#### ART. 35 - DISTANZA DEI FABBRICATI DAI CORSI D'ACQUA

Nel territorio comunale, fatta eccezione per le zone residenziali, per quelle destinate ad impianti produttivi artigianali, industriali, con destinazione speciale in area agricola e per le borgate minori perimetrare si devono rispettare negli interventi di nuova costruzione le seguenti distanze minime (L.R. 56/77, art.29):

- m. 50,00 per torrenti, rii e canali non arginati e laghi in sede demaniale (acque pubbliche);
- m. 10,00 per il "Lago dei Salici" che si è originato da una cava di prestito in disuso utilizzata per l'estrazione della ghiaia all'epoca della costruzione dell'autostrada Torino-Savona. È comunque consentita la distanza di m.10,00, in presenza di opportune arginature, per limitati specchi d'acqua formati a seguito di modeste escavazioni;
- m. 25,00 dal piede esterno degli argini maestri, torrenti, rii e canali arginati;

Entro tali fasce è vietata ogni edificazione oltreché le relative opere di urbanizzazione, ma sono consentite le utilizzazioni previste dall'art.27 della L.R. n°56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Le norme suddette non si applicano negli abitati esistenti, e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, se difese da adeguate opere di protezione.

Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui al R.D. 25/07/1904 n.523 e successiva circolare del Presidente della Giunta Regionale 08/10/1998 n.14/LAP/PET.

#### ART. 36 - INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE ED ESONDABILITÀ DEI SUOLI

Ogni intervento di trasformazione dovrà garantire il rispetto delle prescrizioni elencate nella relazione geologica-tecnica all'uopo predisposta con la Variante 14 - Strutturale del Piano Regolatore Generale e quelle che successivamente fossero introdotte.

Nelle aree che la relazione geologica ha definito esondabili per dilavamenti e tracimazione, in caso di eventi di piena eccezionale gli interventi ammessi dovranno essere subordinati ad una

specifica indagine atta a garantire la sicurezza dei manufatti in conseguenza dell'approntamento di adeguate arginature ed a definire le eventuali opere di difesa aggiuntive.

## ART. 37 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE

- A) Tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione **eccedenti il 20% della volumetria preesistente**, con eccezione di quelli di cui al successivo comma 3, devono prevedere idonei spazi per parcheggi **privati** in misura non inferiore a 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di costruzione. Detti spazi debbono essere ricavati in aree di pertinenza, esterno o interne agli edifici, ~~che con atto pubblico siano vincolate a parcheggio per tutte le unità immobiliari dell'edificio~~. Ad ogni unità abitativa deve essere garantito un posto macchina.

Il rilascio del permesso di costruire relativa agli interventi di cui sopra presuppone la verifica di tale dotazione non solo quantitativa ma anche funzionale.

Gli edifici industriali e artigianali di nuova costruzione debbono prevedere gli spazi di cui al 1 comma nella misura del 20% della superficie utile. Tale norma è applicabile quando venga comunque soddisfatta la dotazione minima di cui al 1 comma.

Gli edifici di nuova costruzione (o parti di essi) a destinazione commerciale, ricettiva o altre attività terziarie in aggiunta agli spazi di cui al 1 comma del presente articolo, debbono prevedere una ulteriore disponibilità di spazio nella misura del 50% della superficie utile di calpestio.

I proprietari di immobili esistenti possono realizzare nel sottosuolo e al piano terreno degli edifici idonei spazi a parcheggio da destinare alle singole unità immobiliari, ciò anche in deroga alle norme di piano regolatore. La norma non riguarda gli edifici vincolati. (Legge n.122/89).

In particolare è possibile costruire bassi fabbricati ad uso autorimessa al servizio di edifici residenziali esistenti in area agricola e in area "non aedificandi" nella misura di 1/10 della superficie libera da costruzioni.

Le aree di cui al presente articolo non concorrono al soddisfacimento degli standards di cui all'art.21 della L.R. n°56/77.

I volumi interni ai fabbricati e bassi fabbricati destinati al ricovero di auto nelle aree residenziali di tipo "B" e di "Nuovo impianto residenziale" devono rispettare le seguenti prescrizioni:

~~-Gli spazi interni ai piani terreno dei fabbricati destinati a ricovero delle auto devono avere un volume interno netto non superiore a m<sup>3</sup> 12,50 ogni 100 m<sup>3</sup> di volume destinato alla residenza. L'altezza interna non potrà essere superiore a mt. 2,50.~~

- I volumi destinati a ricovero auto ~~e valutati nella misura su indicata~~ sono esclusi dal computo dei volumi e della superficie utile lorda.

I box destinati a ricovero auto separati dal corpo di fabbrica principale destinato a residenza, cioè identificati come bassi fabbricati, devono presentare un'altezza massima

non superiore a mt.3,50 e devono avere copertura a falde, **salvo che per comprovate ragioni estetiche.**

Potranno essere realizzati sui confini.

I bassi fabbricati sono da conteggiare ai fini del rapporto di copertura come stabilito all'art.38, punto a3), Parte Prima delle presenti N.T.A.

**Se l'area di PRGC è confinante con strade di competenza provinciale, il basso fabbricato o l'autorimessa, anche se interrata, dovranno realizzarsi fuori dalla fascia di rispetto prevista.**

Nel caso di P.E.C., la previsione di bassi fabbricati o box-auto a confine devono essere opportunamente posizionati in modo da costituire manufatti unici comprendenti i box-auto a servizio dei fabbricati su fondi finitimi.

La scelta a livello di progetto esecutivo deve essere chiaramente espressa e risultare quotata negli elaborati di P.E.C.

- B) Per le norme di sicurezza relative alle autorimesse si richiamano **le norme vigenti in materia** ~~i disposti del D.M. 01/02/86.~~

~~L'altezza delle autorimesse non può essere inferiore a m.2,40 con un minimo di m.2,00 sotto trave.~~

~~La superficie di parcheggio per autoveicolo non può essere inferiore a m<sup>2</sup> 20 in autorimessa non sorvegliata.~~

## PARTE SECONDA

### PRESCRIZIONI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE ALL'INTERNO DELLE AREE DEL P.R.G.

#### CAPO I **AREE INSEDIATIVE**

---

#### ART. 38 - AREE RESIDENZIALI

##### **a) AREE DI RECUPERO DELL'AREA URBANA E DEI NUCLEI RURALI**

Il P.R.G. individua le aree di recupero all'interno delle quali stabilisce le norme rivolte alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ivi esistente, avendo per obiettivo soprattutto la salvaguardia e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali e sociali, del contesto e in particolare il miglioramento delle condizioni igieniche abitative.

Le aree di recupero devono essere considerate tali ai sensi della Legge n.457/78, e pertanto tutti gli edifici, anche dove non appositamente indicato, che siano in condizioni di carenze strutturali e/o abitative, possono essere oggetto di piano di recupero nel rispetto delle caratteristiche storico-ambientali.

Tali piani qualora interessino immobili classificati di particolare pregio architettonico, sono da approvarsi previo parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali di cui all'art. 91 bis della L.R. n.56/77, la quale formula i pareri previsti agli articoli 40,41 bis e 49 della stessa L.R. n.56/77 s.i.m.

Gli interventi nelle aree di recupero hanno carattere prioritario rispetto a tutti gli interventi possibili nelle aree residenziali.

Le aree di recupero si distinguono in:

- a1) – area di prevalente valore storico ambientale "R1";
- a2) – area di vecchio impianto urbano "R2";
- a3) – nuclei rurali "R3,R4,R5,R6,R7,R8".

Nell'ambito delle aree "R1" e R2" è individuato e perimetrato nella cartografia di P.R.G. l'addensamento storico commerciale rilevante "A1" di cui all'art.13 dell'allegato A alla D.C.R. n.563/13414 del 29/10/99 e s.m.i.

a1) - **AREA DI PREVALENTE VALORE STORICO AMBIENTALE "R1"**

Si definisce come tale l'area comprendente l'impianto urbano originario medioevale e gli ambiti spaziali ad esso pertinenti e individuata ai sensi dell'art.24 della L.R. n.56/77 s.i.m.

All'interno di tale area sono state individuate e riportate nella tavola "D" del "Centro Storico" le seguenti connotazioni tipologiche-formali:

- edifici ed elementi di valore monumentale;
- organismi edilizi di preminente importanza architettonica;
- organismi edilizi di significativa importanza architettonica;
- facciate di importanza architettonica, ambientale, storica;
- facciate di importanza secondaria;
- superfici murarie significative nella forma, nelle articolazioni, nella composizione e aspetto dei materiali:
- portali, ringhiere, comignoli, torrette, altane, portoni e cancelli, edicole, affreschi di valore artistico o documentario;
- alberi, orti e giardini;
- rivestimenti, elementi e fattori contrastanti con le caratteristiche degli edifici;
- edifici o parti di edifici in contrasto con l'ambiente.

Salvo diverse disposizioni tutti gli interventi ammessi avranno preciso riferimento a tali connotazioni.

Gli interventi ammessi - assentibili **con CILA, SCIA** o attraverso il rilascio del permesso di costruire ~~e della denuncia di inizio lavori~~ e nel rispetto di quanto disposto nei commi successivi - sono:

- la manutenzione straordinaria;
- restauro architettonico;
- il restauro e il risanamento conservativo;
- la ristrutturazione edilizia di tipo "A" e "B".

**All'interno dell'area R1 l'Amministrazione Comunale, nel rispetto della normativa vigente, potrà procedere all'individuazione di edifici, complessi immobiliari e isolati per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva formazione di Piano di Recupero.**

La nuova edificazione è ammessa esclusivamente ~~nei Comparti "A", "B", "C", "D" e~~ per l'ampliamento di edifici pubblici o di interesse pubblico esistenti.

Per gli edifici e per gli elementi di valore monumentale è ammesso il solo restauro architettonico.

Per gli organismi edilizi di preminente importanza architettonica è ammesso solo il restauro e il risanamento conservativo.

Per gli organismi edilizi di significativa importanza architettonica, ambientale e storica è ammessa la ristrutturazione conservativa.

In ogni caso gli interventi dovranno fare preciso riferimento ai seguenti elementi:

- taglio e proporzione delle aperture;
- intonaci, tinteggiature esterne, tessuti murali;
- manti di copertura e camini;
- serramenti, portoni, porte esterne;
- acciottolati e lastricati anche negli spazi interni;
- ringhiere esterne.

La verifica di tali elementi che dovranno essere chiaramente definiti negli elaborati di progetto (in scala non inferiore a 1/10 o 1/20), costituisce un inderogabile vincolo formale per il rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio lavori.

Gli interventi di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, devono essere eseguiti con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e la posizione e dimensione delle scale e rampe.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere conservate integre le facciate di valore primario e secondario.

Oltre a tutti gli elementi individuati nella tavola "D", dovranno altresì essere conservati, ad insindacabile giudizio della Civica Amm.ne, tutti i singoli elementi qualificanti gli edifici (portali, ringhiere comignoli, ecc.) ovvero essere opportunamente reinseriti negli organismi edilizi. In quest'ottica dovranno essere tutelati altresì anche quegli altri elementi (volte, controsoffittature, ecc.) che presentano caratteristiche di pregio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno uniformarsi per forma e per materiali alle seguenti prescrizioni:

- sono da escludere gli abbaini;
- non sono ammesse per una stessa falda di copertura pendenze diverse; in particolare sono vietate coperture piane o a terrazzo scoperto;
- manto di copertura in coppi;
- per l'oscuramento sono da prediligere ante oscuranti;
- sporgenza di cornicioni rispetto alla facciata ottenuto sul proseguimento del piano di falda;
- struttura dei balconi in lastroni di pietra naturale (eventualmente su mensole) la cui sporgenza massima deve essere inferiore all'aggetto del cornicione;
- facciate ad intonaco civile o in paramano con mattoni pieni fatti a mano. Non sono ammessi rivestimenti di nessun genere ad eccezione della zoccolatura che potrà essere in pietra, ma non lavorata ad "opus incertum" o a pezzatura minuta;
- le ringhiere di ferro dovranno essere realizzate in tondo o quadro o piattine con

esclusione di profilati e scatolati.

E' consentito per riconosciute e documentate esigenze di aumento della capacità ricettiva e di funzionalità operativa di edifici destinati ad attività di interesse pubblico (banche, uffici postali, casa di riposo, ecc...) l'ampliamento mediante la costruzione di strutture aggiuntive ai fabbricati. Queste sono realizzate facendo riferimento agli elementi indicati nei commi precedenti. In questi casi il lato minimo del cortile residuo non potrà essere inferiore a m.6,00.

Le superfici murarie significative dovranno essere conservate nelle loro caratteristiche generali.

Dovranno essere conservati gli orti, i giardini e gli alberi esistenti.

Il rivestimento e tutti gli elementi contrastanti con le caratteristiche architettoniche degli edifici dovranno essere eliminati in sede di intervento anche solo di manutenzione straordinaria. La verifica di tale eliminazione costituisce condizione indispensabile al rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio lavori.

Analogamente gli edifici in contrasto con l'ambiente dovranno essere adeguati in sede di intervento alle caratteristiche esteriori, alle prescrizioni relative alla forma e al tipo di materiali ammessi.

Sugli edifici in contrasto o in condizioni di riconosciuta fatiscenza sono ammesse, a parità di volumetria e superficie utile di calpestio con destinazioni compatibili con la residenza, **ma con diverso sedime, prospetti, sagoma e caratteristiche planivolumetriche**, operazioni di demolizione e ricostruzione, subordinate alla predisposizione di piano esecutivo.

In questi casi le trasformazioni e le nuove costruzioni ammesse in luogo di edifici preesistenti di due piani fuori terra, ferma la quantità volumetrica preesistente, potranno elevarsi a tre piani fuori terra. Resta stabilito che, in ogni caso, l'altezza dei nuovi interventi non può superare quella dei fabbricati circostanti e preesistenti.

I bassi fabbricati esistenti di modeste dimensioni potranno essere ricostruiti con semplice intervento diretto nel rispetto delle normative generali di area (caratteristiche ambientali, materiali, ecc.).

L'Autorità comunale con propria ordinanza può disporre l'esecuzione delle opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza e da incauti interventi anche per quanto concerne l'illuminazione privata in aree di uso pubblico.

Per l'edificio già sala cinematografica della parrocchia Assunzione di Maria, insistente sui mappali 303 e 304 del F°23, di cui era prevista la demolizione nelle previsioni di un piano di recupero del 1992, in considerazione delle caratteristiche intrinseche viene

sancita la sua conservazione per usi compatibili legati alle attività della parrocchia. Gli interventi possibili sono di ristrutturazione con demolizione delle superfetazioni senza recupero dei volumi demoliti.

Per la casa di riposo "San Giuseppe", insistente sui mappali 1151-1152- 592-334 del F°23 è consentito un aumento della superficie coperta di circa m<sup>2</sup> 665.

a 2) - **AREA DI VECCHIO IMPIANTO URBANO "R2":**

Il P.R.G. individua ai sensi dell'art.24 della L.R. n.56/77, sul territorio, i beni culturali e ambientali da salvaguardare. Gli interventi all'interno di tale area si attuano con intervento diretto.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia con eventuale ricostruzione delle strutture fatiscenti. .

Dovranno essere salvaguardati fattori ed elementi qualificanti gli edifici e l'ambiente come indicati nella tavola "D" di P.R.G.C. (facciate, superfici murarie, ecc.) nei modi e nei termini specificati per l'area "R1".

Negli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "B" delle abitazioni sono ammessi al fine di migliorare le condizioni igieniche abitative ampliamenti, non superiori al 20% della superficie lorda di calpestio e al 20% della superficie coperta, sempreché non sia possibile il recupero di strutture preesistenti, Entro tali limiti sono ammessi adeguamenti dell'ampiezza della manica non superiori a m. 1,60 (esteso a tutto il fronte dell'edificio) per consentire il disimpegno interno dei vani. Sono altresì ammessi sopralzi sino ad 1,00 m. per adeguamento delle altezze minime fissate dal D.M. 05/07/75.

Tutti gli interventi dovranno uniformarsi nelle caratteristiche formali alle prescrizioni specificate per l'area "R1", ad eccezione del manto di copertura dei tetti che anziché in coppi potrà essere di caratteristiche similari.

Per tutte le aziende agricole esistenti ancora attive sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia. Quelle non più attive potranno essere recuperate alla residenza e per altre destinazioni con essa compatibili.

Il recupero degli edifici rurali non più utili alle esigenze agricole per scopi residenziali, posti in via San Sebastiano è esteso a comprendere le tettoie. Queste ultime al fine di garantire le ricorrenze architettoniche su via devono essere ristrutturate su due piani.

Per quanto si riferisce ai parametri, i tipi e le modalità di intervento valgono le norme per l'area "R1".

Ai bordi dell'area sono individuati tre comparti. Questi sono indicati sulla cartografia in scala 1/2000 rispettivamente come "Comparto A", "Comparto B", "Comparto C".

Con la Variante 14 - Strutturale viene introdotto il "Comparto D".

All'interno di tali comparti sono possibili nuovi interventi da prevedersi con piani di recupero.

In particolare:

- COMPARTO "A": E' concessa la realizzazione di una volumetria residenziale non superiore a m<sup>3</sup> 3.000 ~~e una costruzione agricola (compatibile con la residenza) di superficie non superiore a m<sup>2</sup> 1000.~~

~~Nella tavola "C", in scala 1/2000, di Piano il "comparto A" è interessato dalla indicazione di un perimetro che comprende oltre a parte del comparto stesso anche una porzione di area agricola "non aedificandi".~~

~~E' all'interno di tale perimetro che potranno essere realizzate le costruzioni consentite ciascuna nella parte di perimetro con destinazioni proprie di ciascun intervento.~~

I fabbricati che realizzano la volumetria residenziale dei 3000 m<sup>3</sup> consentiti, non potranno comunque oltrepassare in direzione nord, l'allineamento con il fabbricato civile esistente a sud della scuola elementare in via V. Emanuele.

La rimanente porzione di "comparto A", prossima all'area pubblica a destinazione scolastica è da considerarsi inedificabile.

Il rapporto di copertura non può essere superiore a 1/2 e l'altezza massima prevista non può superare i m. 7,50 pari a due piani fuori terra.

- COMPARTO "B": è consentita la realizzazione di una volumetria residenziale di m<sup>3</sup> 1000 e la realizzazione di costruzioni per l'artigianato di servizio di superficie non superiore a m<sup>2</sup> 300 di superficie utile lorda. Complessivamente il rapporto di copertura non può superare 1/5 della superficie fondiaria e l'altezza delle costruzioni non può superare quella degli edifici residenziali circostanti e preesistenti che ricadono nell'area di appartenenza del comparto.
- Sul mappale n.684 del F°23, individuato sulle tavole di P.R.G. come "COMPARTO C" e sui mappali n.1180 e 1183 di circa m<sup>2</sup> 383 individuato come "COMPARTO D" con la Variante 14 - Strutturale, sono consentite la realizzazione di fabbricato residenziale con capacità edificatoria pari a 0,50 mc/mq di densità fondiaria. Complessivamente il rapporto di copertura non può superare 1/4 della superficie fondiaria e l'altezza massima della costruzione non può essere superiore a m.7,50. Sugli stessi comparti è prevista una strada, di m.6,00, a servizio della rimanente area "non aedificandi" posta tra l'area "D1" e l'area "R2".

Ai margini di zona "R2" sui mappali nn.1055-1058-1053-1051-429-927-427 del F°23/A, potrà essere realizzato un fabbricato ad 1 piano fuori terra con copertura a falde, altezza massima fronte di m. 4,00 con superficie coperta pari a m<sup>2</sup> 400 e vincolo di destinazione d'uso a lavanderia artigiana.

In ogni caso l'edificazione deve avvenire in presenza di piano esecutivo esteso all'area della proprietà interessata.

Per la lavanderia esistente in via Addolorata 17 è possibile la realizzazione di un ampliamento ad uso deposito di m<sup>2</sup> 200. L'ampliamento deve disporsi in aderenza all'edificio esistente.

a 3) **BASSI FABBRICATI IN AREA "R1" E "R2":**

E' consentita la realizzazione di bassi fabbricati nelle aree "R1" e "R2" solo in presenza di piani di recupero.

I bassi fabbricati consentiti sono destinati esclusivamente ad uso autorimessa e a uso locali di servizio, magazzino, retro e cucine di esercizi pubblici.

La copertura dei bassi fabbricati è consentita esclusivamente a falde con manto in coppi. L'altezza massima deve essere a m.3,00.

I bassi fabbricati esistenti con copertura piana possono dotarsi di copertura a falde con quota d'imposta aderente alla copertura piana. Solo nel caso del basso fabbricato interno al mappale n°235 del F°17, in via San Sebastiano, la quota d'imposta della falda può raggiungere, ma non superare i m.2,00 rispetto al solaio di copertura piana.

La superficie coperta dai bassi fabbricati è fissata in 1/10 della superficie libera dalle costruzioni.

a 4) **AREA DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE**

Internamente alle aree di recupero "R1" ed "R2" è individuata e perimetrata, sulle tavole di piano, l'Addensamento storico rilevante A1".

All'interno di tale addensamento gli interventi a destinazione commerciale seguono i disposti dell'art. 45 delle presenti N.T.A.

a 5) - **AREE DI RECUPERO "R3.R4.R5.R6.R7.R8"**

Tali aree si caratterizzano come aggregazioni di residenze agricole con annesse attrezzature.

In esse, oltre alle destinazioni agricole sono consentite le destinazioni d'uso relative alle aree residenziali. Prevale comunque la destinazione agricola che è prevalente rispetto a tutte le altre destinazioni consentite.

Le modalità e i tipi di intervento ammessi sono quelle istituite per l'area "R2", **ma non è richiesto preliminare piano di recupero per la realizzazione di bassi fabbricati. Il basso fabbricato dovrà realizzarsi fuori dalla fascia di rispetto stradale prevista.**

Sulle aree libere sono ammessi nuovi interventi residenziali non necessariamente legate alla conduzione agricola.

In questo caso gli indici di riferimento e le modalità di rilascio dei permessi di costruire sono quelli relativi alle "Aree di prevalente attività agricola" di cui all'art.40 delle presenti N.T.A.

Per le residenze agricole esistenti sono ammessi in sede di ristrutturazione edilizia ampliamenti del 20% della superficie utile esistente e sempreché non sia possibile il recupero ai fini abitativi delle attrezzature rurali esistenti annesse alla residenza (operazioni queste comunque ammesse).

L'area "R3"(Gangaglietti) per gli edifici che ricadono in area soggetta a limitazione di carattere idrogeologica di CLASSE IIIa, IIIa1 e IIIb4 – in assenza di piani di riassetto è consentito la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo e quanto stabilito dall'art.31 della L.R. 56/77.

Il perimetro dell'area "R3" (Gangaglietti) viene ampliato ad inglobare il mappale n.28 del F°8. Su tale mappale di m<sup>2</sup> 255 è consentito realizzare un basso fabbricato destinato a magazzino e laboratorio artigianale di restauro ligneo con un rapporto di copertura di  $\frac{1}{2}$  della superficie fondiaria. Il basso fabbricato deve essere realizzato con materiali tradizionali, con tetto a due falde e manto in coppi come previsto nell'area "R1" e "R2".

L'area "R8" viene ampliata di circa m<sup>2</sup> 300 inglobando la parte dei mappali n.581 e 578 del F°14 precedentemente in area agricola.

#### b) - **AREE DI COMPLETAMENTO "B1.B2.B3.B4.B5"**

Il P.R.G. individua come aree di tipo "B" quelle destinate prevalentemente alla residenza che interessano porzioni di territorio parzialmente edificate.

All'interno di tali aree il P.R.G. si attua con intervento diretto.

**Nei lotti a capacità insediativa esaurita** sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia con ampliamenti sino al 20% della volumetria per migliorie igienico-abitative sugli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione della Variante 14 - Strutturale al P.R.G. e con un massimo di 30 m<sup>2</sup> per unità abitativa, purché non venga aumentata la capacità abitativa dell'edificio e sempreché non abbiano in precedenza usufruito dell'ampliamento; **non è richiesta verifica del rapporto di copertura.**

Sono altresì ammessi ampliamenti del 40% della superficie utile di calpestio per i laboratori artigianali esistenti alla data di approvazione della Variante 14 - Strutturale al P.R.G. e sempreché non abbiano già usufruito precedentemente di detto ampliamento.

In ogni caso il rapporto di copertura non può essere superiore a 1/3 della superficie fondiaria e in assoluto l'ampliamento non potrà essere superiore a m<sup>2</sup> 200 di superficie utile lorda.

Sui lotti totalmente liberi come specificati nell'apposita tavola di Piano, e tali risultanti alla data di adozione della Variante 14 - Strutturale è consentita l'edificazione ad uso abitativo.

Nell'area "B1" sono istituiti tre comparti, indicati come "comparto n.1", "comparto n.2" e "comparto n.3" all'interno dei quali l'attuazione delle previsioni del P.R.G. si devono realizzare con piano urbanistico esecutivo (P.E.C.).

I piani esecutivi devono prevedere la dismissione delle aree per attrezzature collettive di cui all'art.43 delle presenti Norme di Attuazione.

In particolare nel "comparto n.1" (area B1) la dismissione dell'area di cui al comma precedente deve essere attuata in fregio alla strada pubblica e come indicato nella cartografia di Piano.

Nell'area "B1" che ricade in area geomorfologia di Classe I, gli interventi ammessi dovranno rispettare i disposti dell'art. 42 delle presenti N.T.A.

Nell'area "B2" è stato istituito il "Comparto 1" di m<sup>2</sup> 5.300.

Fermo restando la quantità di fabbricazione, viene disposto un distacco di mt.10,00 tra l'edificazione residenziale prevista nell'area "B2 - Comparto 1" e nell'area "B3 - Comparto 2" con i confini delle aree industriali "D2" e "DN". La fascia di rispetto che si determina è destinata a verde con alberature di alto fusto.

La sistemazione a verde e la piantumazione, come ogni ulteriore accorgimento che si renda necessario, deve essere definito a livello di Piano Esecutivo (P.E.C.).

In area "B4" per i laboratori artigianali prospicienti la strada provinciale per Sommaria del Bosco sono consentiti ampliamenti per esposizione dei prodotti del 100% della superficie utile, oltre alla realizzazione dell'abitazione del titolare dell'azienda (con superficie utile lorda non superiore a 120 m<sup>2</sup>).

Contestualmente dovranno essere predisposte aree a parcheggio in misura non inferiore al 100% della superficie lorda del pavimento della parte ampliata.

Nell'area "B4" è consentito per l'immobile sito in via Roma 45, prospiciente la strada Provinciale Caramagna P.te-Sommariva del Bosco, la sopraelevazione della parte ad ovest dell'edificio a condizione che venga stipulato atto di convenzione di cui all'art. 49 della L.R. n°56/77 s.m.i., che regolarizzi la cessione delle aree necessarie per la sistemazione della viabilità fra l'area P.E.C. e la strada del Rovarino.

### c) **AREE DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE**

Le aree di nuovo impianto comprendono oltre al P.E.C. inserito in area "B1", il "P.E.C. 2", il "P.E.C.3" di m<sup>2</sup> 40.759 (Variante n.10) e il "P.E.C. 4" di m<sup>2</sup> 8.460 (Variante n.13). Con la Variante 14 - Strutturale è stato introdotto il "P.E.C. 5" di m<sup>2</sup> 13.042.

L'obbligo di P.E.C. interessa obbligatoriamente tutta l'area indicata in cartografia. In fase di attuazione si deve prevedere alla dismissione delle aree per servizi nella misura minima fissata dall'art.21 della L.R. n.56/77.

L'attuazione di nuovi insediamenti è subordinata alla formazione di piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica (P.E.E.P) e privata (P.E.C.) esteso a tutta l'area.

La fascia di rispetto stradale della strada del Bassolino, in corrispondenza del P.E.C. 4, è ridotta a mt.6,00.

## ART. 39 - AREE INDUSTRIALI -ARTIGIANALI

Nelle aree industriali e/o artigianali sono ammesse:

- l'abitazione del titolare delle aziende o in alternativa del custode, nella misura massima di m<sup>2</sup> 150 di superficie lorda di calpestio. La presenza di più titolari o addetti non dà diritto ad altrettanti abitazioni. Sono pertanto da ritenersi escluse tutte le altre costruzioni a destinazione residenziale;
- i centri di servizio direttamente collegati alle industrie;
- le attrezzature di servizio dell'area industriale.

In tutte le aree l'edificazione delle strutture produttive dovrà avvenire verificando il solo parametro del rapporto di copertura di cui all'art. 23 del R.E.

### a) **AREE DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI "D1.D2.D3.D4.D5.D6.D7.D8"**

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di un rapporto di copertura pari a ½, con recupero delle quantità di attrezzature previste dall'art.21 della L.R. n.56/77.

Si precisa inoltre che:

- in tutte le aree dovrà essere rispettata una distanza dai confini **esterni dell'area artigianale** di m. 10,00;
- in presenza di piani esecutivi con previsione planivolumetriche si richiama quanto stabilito agli art. 31, ultimo comma delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- nell'area "D1" non potrà essere ammessa il potenziamento delle stalle esistenti;
- nelle zone "D2" e "D3" dovrà essere prevista una distanza dai fabbricati **di zone residenziali** di m.20,00;
- nella sub-area D4/1 è fatto divieto di realizzare vani interrati con piano di calpestio a quota inferiore dal piano di campagna agrario;
- ogni intervento di trasformazione edilizia nella sub-area D4/1 dovrà assicurare:
  - costruzione dei nuovi edifici ispirata ai contenuti del Protocollo ITACA – edifici industriali;
  - adeguata dotazione di aree di sosta per biciclette protette e ombreggiate;
  - aree a parcheggio interne per le auto degli addetti;
  - adozione di pavimentazioni esterne impermeabili limitate ai piazzali e alle aree di manovra destinati a mezzi pesanti e ricorso a superfici drenanti in tutti gli altri casi;
  - installazione di impianti passivi di disoleazione delle aree a parcheggio previste, a protezione delle acque meteoriche di dilavamento che vengono raccolte e convogliate nel Rivo Rovarino;
  - raccolta separata delle acque meteoriche non suscettibili di apprezzabile contaminazione e smaltimento in loco tramite sistemi di infiltrazione nel suolo;

- mantenimento della funzionalità idraulica delle rete irrigua e della possibilità di svolgere agevolmente tutte le operazioni manutentive e ispettive;
- miglioramento delle condizioni di stoccaggio temporaneo dei rifiuti con creazione di aree coperte di stoccaggio in posizione non visibile dall'esterno dell'area produttiva;
- buona integrazione degli interventi edilizi con gli elementi del contesto paesaggistico e mitigazione dell'impatto visivo e acustico con fasce tampone a verde; per la realizzazione delle aree filtro vegetali si dovrà ricorrere a specie arboree autoctone al fine di favorire la presenza di entomofauna e avifauna a tutela della biodiversità;
- limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per illuminazione pubblica e privata ad alta efficienza, ovvero al vapore di sodio ad alta pressione o led il cui spettro comprenda una frazione minima di UV, determinando quindi un moderato effetto attrattivo sull'entomofauna, oltre all'adozione di apparecchi illuminanti con ottica direzionale ad effetto cut-off e la regolamentazione degli orari di accensione;
- contenimento delle superfici vetrate trasparenti o riflettenti al fine di ridurre l'impatto sull'avifauna o adozione di soluzioni alternative di mitigazione;
- mantenimento corridoio ecologico lungo il Torrente Rovarino;
- previsione di soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica;
- adeguato accantonamento del terreno agrario ottenuto dalle operazioni di scotico, con separazione dei diversi orizzonti pedologici e successivo riutilizzo nelle operazioni di ripristino ambientale con ricollocamento nella successione originaria degli strati terrosi; tutte le operazioni di movimentazione dovranno essere eseguite con modalità tali da evitare eccessivi compattamenti del terreno;
- formazione di rilevati mediante impiego di terreno proveniente da altri siti privo di propaguli di specie alloctone esotiche già presenti in Piemonte quali, tra le altre, robinia, ailanto, quercia rossa, ciliegio tardivo, ambrosia, *Fallopia japonica*, *Reynoutria japonica*, *Buddleja davidii*;
- la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi in zona D4/1 dovrà prevedere inoltre:
  - previsione di adeguata compensazione ecologica delle previsioni di nuovo consumo di suolo;
  - allacciamento in pubblica fognatura, previa analisi della capacità residua della stessa.

La compatibilità dei processi produttivi in atto o in progetto con le esigenze di salvaguardia igienico-ambientale, dovrà essere rigorosamente documentata, e ciò costituisce un inderogabile vincolo formale per il rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni.

L'area per insediamenti produttivi "D3" a confine con l'area residenziale "B4" presenta una fascia "non aedificandi" di mt. 20 avente la funzione di fascia cuscinetto fra l'area industriale e l'area residenziale. La superficie ad essa afferente può essere conteggiata per il rapporto di copertura in eventuali ampliamenti delle costruzioni esistenti.

L'area di ampliamento della "D3" dovrà utilizzare ~~gli accessi esistenti opportunamente regolamentati~~ un unico accesso sulla S.P. 29 come autorizzato dal Settore Viabilità della Provincia di Cuneo. Nella dismissione degli spazi pubblici lungo la S.P. 29 (Via

Roma) la risorsa suolo deve essere compensata attraverso la realizzazione della superficie da dismettere a standard interamente come area verde adeguatamente piantumata e attraverso la valorizzazione dell'area verde/giardino presente in Via Lamberti come da accordo già formalizzato tra le parti. Negli ampliamenti, ove necessario, deve essere conservata l'integrità e la riconoscibilità dei bordi urbani evitando l'edificazione nelle fasce libere prospicienti.

L'edificio presente nella fascia "non aedificandi" dell'area "D3" potrà essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di volumetria. In aderenza all'edificio è consentita la realizzazione di una tettoia aperta nella misura del 20% della superficie coperta esistente.

La superficie dell'area D6 individuata al mappale al Foglio 15 part. 158 può essere destinata esclusivamente a piazzale di parcheggio e stoccaggio ed è priva di capacità edificatoria. La risorsa suolo deve essere compensata attraverso la realizzazione di un piazzale con materiale drenante ed una superficie arborea idonea localizzata lungo la strada comunale del Collaretto.

Si prescrive la produzione di una valutazione di impatto acustico al fine di verificare il rispetto dei limiti normativi vigenti nei confronti delle aree residenziali poste a sud e di adottare gli accorgimenti necessari per limitare i disturbi acustici.

#### b) AREA DI NUOVO IMPIANTO "DN E D9"

I nuovi impianti potranno essere realizzati solo mediante piano urbanistico preventivo (P.E.C.) esteso all'intera area con possibilità di escludere i lotti già edificati, nei quali non sono previsti nuovi interventi edificatori, secondo le procedure di cui all'art.43 della L.R. n.56/77 e successive modifiche e integrazioni.

In sede di redazione del P.E.C. gli edifici realizzabili non dovranno avere una superficie coperta superiore al 50%; le aree per servizi dovranno essere reperite nella misura fissata per legge. Preferenzialmente dovranno insediarsi in queste aree gli impianti a carattere artigianale esistenti in aree non proprie nel territorio comunale.

Nell'area "Mastra" in posizione isolata, destinata ad industria insalubre (bitume e asfalti), è consentita la realizzazione di capannoni, di uffici e di alloggio del custode per un totale complessivo di m<sup>2</sup> 6000. L'alloggio del custode non può superare i 150 m<sup>2</sup> di superficie utile. Nell'area potranno essere inoltre realizzati silos a trincea e tettoie a protezione di inerti e rifiuti provenienti da demolizioni, con il mantenimento dell'altezza massima di 7,50 m, salvo sovrastrutture tecniche.

All'area "D9" si accede esclusivamente attraverso la strada esistente della "Mombellina". È escluso ogni accesso diretto dalla strada "Reale".

Per quanto attiene l'area DN, la superficie in ampliamento di m<sup>2</sup> 3.350 con la Variante 14 – Strutturale, e quella di m<sup>2</sup> 2.511 con la Variante 15 – parziale (entrambe a ovest della bealera) e **quella di m<sup>2</sup> 6.440,00 con la Variante 18 – parziale** sono inedificabili e destinate a piazzale per carico e scarico degli insediamenti prospicienti l'area di espansione, **da attuare con permesso diretto.**

La risorsa suolo deve essere compensata attraverso la realizzazione di una superficie arborea idonea localizzata lungo la Bealera della Grassa, volta a valorizzare il corpo idrico tutelato ai sensi del D.Lgs 42/2004, inoltre la superficie del piazzale di stoccaggio dovrà essere del tipo drenante.

Si prescrive la produzione di una valutazione di impatto acustico al fine di verificare il rispetto dei limiti normativi vigenti nei confronti delle aree residenziali poste a sud sud-ovest e di adottare gli accorgimenti necessari per limitare i disturbi acustici.

La fascia di rispetto della Bealera Grassa, in corrispondenza dei mappali n.53, n.488, n. 483, n.550 del F°14 e in corrispondenza dei mappali n. 149 e n.150 del F°14 è ridotta da m.20,00 a m.10,00 a condizione che sia realizzata l'arginatura della sponda.

### c) INSEDIAMENTI INDUSTRIALI-ARTIGIANALI SORTI IN AREE AGRICOLE:

Per tutti gli insediamenti produttivi esistenti in aree agricole individuati e delimitati nella cartografia di Piano è ammesso l'ampliamento, con intervento diretto, sino al 50% della superficie attualmente coperta, con un massimo 500 m<sup>2</sup> ed un rapporto di copertura non superiore ad ½ e semprechè alla data di adozione della Variante 14 - Strutturale fossero occupati da impianti produttivi.

Tra gli insediamenti produttivi in esame (n.7), quelli contraddistinti con particolare simbologia nella cartografia di Piano, che si caratterizzano per riconosciute esigenze di espansioni legate ad un incremento dell'occupazione, l'ampliamento è consentito nella misura del 100% nel limite di un rapporto di copertura non superiore ad ½.

Gli edifici (n.9) indicati con apposita simbologia nella cartografia di Piano possono usufruire di un ampliamento pari al 50% della superficie coperta.

In ogni caso non può essere superato il rapporto di copertura di ½ della superficie fondiaria.

Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dell'ampliamento presuppone la dismissione del 10% di area per attrezzature collettive e parcheggi.

In sede di rilascio del permesso di costruire dovranno essere considerati tutti gli aspetti di compatibilità dei processi produttivi ai fini della salvaguardia dei valori igienico-ambientali così come previsto per le aree industriali-artigianali.

In ogni caso l'altezza dei corpi di fabbrica di ampliamento non può superare quella dell'edificio principale esistente.

Nelle percentuali di ampliamento sono comprese le eventuali abitazioni del titolare o del custode nella misura massima di m<sup>2</sup> 100 di superficie utile lorda.

Al capannone artigianale posto sul mappale n.95/b del F°33 - Cascina Annunziata - per esigenze di spazio legato alla produzione aziendale viene concesso un ampliamento dello stesso di m<sup>2</sup> 350.

All'insediamento artigianale posto all'intersezione tra la strada Strada Reale e Rivo Caldo è stato concesso una superficie copribile di m<sup>2</sup> 340 da realizzare esternamente alla fascia di rispetto della strada Reale. Con la Variante 14 – Strutturale si riconosce un ulteriore ampliamento di m<sup>2</sup> 200.

Viene ampliata l'area, di cui al mappale 8 e 274 del F°21 di m<sup>2</sup>.3.902, su cui insiste l'insediamento posto in strada provinciale Racconigi ad inglobare il mappale n.279 del F°21 di m<sup>2</sup> 2.921. Con ciò si realizza un unico appezzamento di m<sup>2</sup> 6.823, pertanto è possibile edificare un incremento del 100% (m<sup>2</sup> 1120) dell'attuale superficie coperta.

Sull'area individuata con i mappali 43-573-574 del F°XVII di m<sup>2</sup> 3611 destinata ad "autodemolizione" è consentito edificare ulteriore struttura coperta in ampliamento che permetta di realizzare una superficie coperta complessiva di m<sup>2</sup> 500. La fascia di rispetto stradale in corrispondenza di detti mappali viene ridotta da m. 20,00 a m.10,00.

Sull'area individuata con il mappale 157 del F°VI di mq 4079, pertinenziale all'insediamento di Via Caporali n°20, è ammesso il solo stoccaggio del legname.

#### ART. 40 - AREE DI PREVALENTE ATTIVITÀ AGRICOLA

La ripartizione e tipi di colture nel territorio agricolo restano in linea di massima quelle in atto.

Non sono ammesse nuove abitazione per la residenza rurale al di fuori dei nuclei rurali perimetrati (R3.R4.R5.R6.R7.R8), ad eccezione di quelle necessarie alla conduzione del fondo e connesse alle strutture produttive di aziende che dal concentrico si trasferiscono in aree agricole, **per l'attività agrituristica nei limiti delle norme vigenti in materia**, e di quelle che per riconosciute esigenze igieniche, previa verifica dell'Amm.ne Comunale, non possono essere adeguatamente ricavate all'interno delle preesistenti strutture rurali.

Sono invece comunque ammesse le attrezzature e le infrastrutture tecniche per l'attività **agricoltura agricola e agrituristica, sottolineando che anche l'attività agrituristica è sottoposta agli obblighi relativi alla sottoscrizione degli atti di impegno ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77.**

Nelle attrezzature agricole al servizio delle aziende sono consentiti impianti di essiccazione che prestano servizio a terzi. Nell'ambito delle attività di servizio può essere consentita la commercializzazione di prodotti agricoli, è dunque ammesso il commercio al dettaglio.

In ogni caso è richiesto il rispetto di tutte le norme di legge, le disposizioni igienico-sanitarie di tutela della salute, ecc..., che presidono all'autorizzazione e alla conduzione di tale attività di servizio.

Per gli edifici rurali esistenti sono ammessi ampliamenti e ricostruzioni anche parziali (oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia con la salvaguardia di elementi o parti edificate di pregio).

Fa eccezione la cascina Ricavassa per la quale sono ammesse solo operazioni di ristrutturazione interna al fine di conservare le caratteristiche tipologiche di tali insediamenti . L'eventuale potenziamento delle infrastrutture tecniche potrà avvenire qualora non vengano interessate le strutture principali. Per quanto riguarda la cascina Merlinò si dovr  preservare a verde la parte recintata a parco.

Gli indici di densit  fondiaria da utilizzare sono:

- m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup> 0,05 per terreni a culture orticole o floreali specializzate;
- m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup> 0,03 per terreni a culture legnose specializzate;
- m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup> 0,02 per terreni a seminativo e a prato permanente.

Ai fini del calcolo della densit  fondiaria relativa, dovr  essere presentato atto sostitutivo di notorit  dimostrante il tipo di cultura in atto.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali (art.25 L.R. 56/77)   computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

I permessi di costruire in aree agricole sono rilasciate ai sensi dell'art. 12 della legge 09/05/75 n 153 agli aventi titolo.

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi edificatori   subordinato alla presentazione all'Autorit  comunale di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento ~~per~~ **20-anni** della destinazione dell'immobile a servizio dell'attivit  agricola. L'atto   trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario sui registri della propriet  immobiliare.

Non   richiesto l'atto di cui al comma precedente per gli interventi previsti dalle lettere a),d),e) dell'art.9 della Legge n 10/77.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della propriet  coltivatrice.

Per le aziende che insistono su terreni di comuni limitrofi   ammesso, nell'ambito di aree agricole, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo comune, a condizione che l'edificio per residenza non superi i 150 m<sup>2</sup> per ogni azienda che occupa un'unit  lavorativa a tempo pieno, consentendo altres  un aumento del numero di alloggi proporzionato alle reali unit  lavorative impiegate in funzione delle dimensioni aziendali tenuto conto delle colture praticate e della mano d'opera effettivamente occorrente.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori nel caso di accorpamento dei volumi in un solo comune e nel caso di cambiamento di densit  fondiaria deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della propriet  immobiliare.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende vicine. Tutte le aree la cui cubatura   stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Oltre alle residenze sono ammesse, indipendentemente dagli indici di densità fondiaria, le seguenti attrezzature e le infrastrutture tecniche per l'esercizio dell'attività agricola:

- ricovero e allevamento del bestiame, concimaie;
- serbatoi idrici;
- silos;
- ricoveri attrezzi e macchine agricole;
- deposito prodotti agricoli;
- impianti di bio-gas;
- laboratori per la lavorazione dei prodotti derivanti dalla conduzione dei fondi dei produttori singoli o consociati.

Tali attrezzature ed infrastrutture tecniche devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- non possono superare i m 7,50 di altezza, ad eccezione dei serbatoi idrici, silos e strutture particolari;
- le distanze dai confini deve essere di m 5,00;
- quando si tratti di stalle e concimaie queste devono distare:
  - dall'abitazione del proprietario: m 10,00;
  - dalle abitazioni altrui: m 30,00;
  - dalle aree residenziali: m 50,00;
- rispetto ai fabbricati esistenti la costruzione di attrezzature ed infrastrutture agricole che non siano stalle, allevamenti o concimaie, è consentita in aderenza o a non meno di m.5,00;
- inoltre sul lotto interessato dalla costruzione dovrà essere rispettato un rapporto di copertura pari a 1/3.

La fascia di rispetto stradale della via Nuova e della strada Camposallice, in corrispondenza dei mappali 60, 726, 727 e 71 del F°17, è ridotta da m.20,00 a m.10,00.

Non sono ammessi allevamenti il cui carico di bestiame superi i 40 ql. di peso vivo per ettaro.

Gli allevamenti intensivi di maiali, nel rispetto di quanto stabilito al comma precedente e che comunque si configurino come attività agricola ai sensi dell'art.2135 del Codice Civile, dovranno distare almeno m 2.000 dalle abitazioni più vicine esistenti in qualunque tipo di area e al perimetro delle aree residenziali, con eccezione dell'abitazione del conduttore dell'allevamento. Gli allevamenti di tipo industriale sono vietati.

Per gli edifici esistenti, in caso di ristrutturazione edilizia, è consentito l'ampliamento max del 20% ovvero l'adeguamento della manica per migliorie igienico-funzionali.

Per le nuove costruzioni, le ricostruzioni e le ristrutturazioni edilizie valgono le prescrizioni relative alla forma e all'uso dei materiali stabilite per l'area "R2".

Per gli edifici residenziali non rurali uni e bifamiliari esistenti in area agricola, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento del 20% della volumetria esistente unicamente per adeguamenti igienici con un massimo di m<sup>2</sup> 30.

I fabbricati rurali abbandonati, e non più necessarie alle esigenze agricole possono essere riutilizzati per la residenza secondo le procedure di cui al punto i dell'art.25 della L.R. 56/77.

E' consentito il recupero ad uso abitativo di vecchi mulini in disuso o non più riutilizzabili.

Non è ammessa l'apertura di nuove cave per l'attività estrattiva e non sono ammessi ampliamenti di quelle esistenti.

Alla cessazione dell'attività estrattiva è obbligatorio il ripristino dell'ambiente naturale da essa alterato.

Sono fatti salvi i disposti della Legge n°69/78.

Il Comune vigilerà sulla sicurezza delle cave abbandonate. L'eventuale riutilizzo delle aree in cui è cessata l'attività estrattiva dovrà essere verificato nell'ambito di apposite varianti allo strumento urbanistico.

- Per la struttura alberghiera esistente lungo la Reale, in area agricola, interno ai mappali n.ri 34 e 35 del F°22, è consentito l'ampliamento nella misura del 100% della volumetria costruita. La volumetria di ampliamento è comprensiva di alloggio per le esigenze della gestione della struttura alberghiera e del personale.

In ogni caso l'altezza dell'ampliamento non deve superare l'altezza dell'edificio esistente, il rapporto di copertura non può superare 1/3 del lotto di pertinenza e le distanze dai confini devono essere superiori a m.5,00.

Deve inoltre essere garantita e sistemata l'area a parcheggio nella misura del 50% della superficie utile.

Il progetto dell'area a parcheggio dovrà risultare nel dettaglio insieme al progetto necessario all'ottenimento del permesso di costruire per l'ampliamento. Dovranno essere predisposti gli accessi e le uscite dal parcheggio attraverso un raccordo secondario che dovrà essere autorizzato dalla Provincia.

Particolare attenzione deve essere posta nello studio del progetto degli scorci prospettici che il fabbricato offre lungo la strada Reale.

Gli ampliamenti devono avvenire all'esterno della fascia di rispetto stradale.

Tutti gli edifici che ricadono in area geomorfologica di CLASSE II, gli interventi ammessi dovranno rispettare i disposti stabiliti dall'art. 42 delle N.T.A.

### **“LAGO DEI SALICI”**

All'interno del comparto a destinazione turistico, ricettivo, sportivo e per il tempo libero, sono consentiti interventi di potenziamento e riqualificazione dell'attività in atto. ~~Con la Variante n.13 era previsto un aumento della superficie utile lorda di m<sup>2</sup> 2.000 rispetto a quella in precedenza autorizzata.~~

Il comparto “Lago dei Salici” interessa una superficie di m<sup>2</sup> 61.759 di cui m<sup>2</sup> 23.000 sono occupati dal Lago.

Per il comparto viene stabilito un rapporto di copertura non superiore a 1/8 e un indice di superficie utile lorda di 0,12 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> su una superficie fondiaria di m<sup>2</sup> 38.759.

**Le nuove costruzioni dovranno armonizzarsi, per linee architettoniche e per materiali utilizzati con l'ambiente circostante, le modificazioni del suolo dovranno conservare o**

**recuperare la leggibilità dei sistemi di segni del paesaggio agrario o agli elementi lineari (reticolo dei fossi e dei canali, muri a secco, siepi). La risorsa suolo deve essere compensata attraverso la piantumazione di specie arbustive e arboree autoctone all'interno del parco dell'attività volte alla valorizzazione del sistema ambiente.**

L'innesto della strada di collegamento al "Lago dei Salici" sulla strada "Reale" è oggetto di un impegno con la Provincia che coinvolge anche il Comune per la soluzione della viabilità interessata comprendente anche l'innesto sulla "Reale" della strada Comunale n.1 (strada Marene).

Il rilascio delle prime concessioni edilizie presuppone che l'innesto sia autorizzato dalla Provincia nel rispetto dell'impegno di cui sopra.

### **LA CASCINA "MERLINO"**

La cascina Merlinò con il relativo parco in cui è consentita la realizzazione, mediante Piano di Recupero, di interventi finalizzati alla riqualificazione della volumetria esistente con destinazione residenziale, turistico-ricettiva, residence, servizi e tutte le destinazioni compatibili con la struttura esistente.

Il progetto degli interventi deve prevedere:

- il recupero del nucleo storico, del relativo parco e degli spazi ad esso pertinenti con ristrutturazioni e rifunzionalizzazione adeguata;
- il riutilizzo delle volumetrie in contrasto e di quelle corrispondenti ai volumi rustici e di nuovi interventi armonicamente inseriti nel contesto naturale e compositivamente coerenti con il costruito storico;
- ai sensi dell'art.4 della Legge n°1089/39 il nucleo originario della cascina è da considerare immobile di valore storico-artistico e come tale soggetto ai disposti di legge;
- il complesso della Cascina è da intendersi individuato ai sensi dell'art.24 L.R. 56/77 e s.m.i. e pertanto da sottoporre al parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali.

Gli alberi esistenti e il viale alberato che collega la Cascina alla strada Reale è da tutelare secondo i disposti della L.R. n.50/95.

### **ART. 41 - AREA POLIFUNZIONALE "S" PER SERVIZI E ATTIVITA' ARTIGIANALE CON ESERCIZI DI VENDITA AL DETTAGLIO ED ESPOSIZIONE**

L'area "S" è suddivisa in "Comparto 1" e "Comparto 2".

- Il **"COMPARTO 1"**, di massima, corrisponde all'area che è stata oggetto di P.E.C. e di successiva modificazione.  
Oltre alla destinazione propria è esclusa la destinazione commerciale ad eccezione di quella destinata alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (bar, ristorazione, birreria, ecc...). Sono ammesse la residenza per i custodi e per gli addetti alla manutenzione degli impianti e delle attrezzature.  
Complessivamente la residenza non può superare l'indice di 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di superficie lorda di calpestio delle attrezzature valutata secondo i disposti dell'art. 18 del Regolamento Edilizio.

L'indice volumetrico territoriale comprensivo di tutte le destinazioni anche residenziali, e di  $m^3/m^2$  (0,80+0,20\*) 1,00. Sono escluse dal computo volumetrico le strutture pneumatiche (o simili) a coperture di campi sportivi le quali vanno comunque considerate ai fini del rapporto di copertura.

- Il "**COMPARTO 2**" interessa tutta l'area libera esterna al P.E.C. come risulta nella cartografia di P.R.G. in scala 1/5000.  
La destinazione d'uso del "Comparto 2" è artigianale, commerciale per vendita al dettaglio ed esposizione  
Il "Comparto 2" è candidato ad ospitare attività rivolte al potenziamento del servizio ai consumatori nel quadro del processo di qualificazione urbana.  
In particolare nel "Comparto 2" si possono realizzare attività artigianali con spazi espositivi e locali di vendita al dettaglio dei prodotti delle attività artigianali.  
La superficie coperta complessivamente non può essere superiore a 1/3 della superficie territoriale e l'altezza massima è di m.8,00 valutata all'estradosso di copertura.  
La superficie espositiva e la vendita al dettaglio non può superare il 50% della superficie destinata a laboratorio artigianale.  
La superficie destinata all'abitazione del custode o del titolare non può superare i  $m^2$  150.

L'attuazione della previsione urbanistica è da attuarsi attraverso la predisposizione di piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata o pubblica estesa ad ambito delimitato ai sensi dell'art. 17 c. 12 lett. e della L.R. 56/77 e s.m.i., di superficie minima di mq 5.000.

Il piano urbanistico esecutivo deve rispettare i disposti del D.Lgs. n.114/98 e della L.R. n.28/99. È escluso, ai sensi dell'art.26, comma 2, l'intervento diretto con il permesso di costruire.

All'area "S" si accede esclusivamente dalla viabilità agricola esistente parallela alla strada Reale attraverso la previsione di un unico raccordo. Ciò al fine di evitare la creazione di disagio all'uso agricolo di tale strada, lungo la quale è da escludere tassativamente la previsione di parcheggi.  
L'arretramento rispetto alla strada agricola non potrà, in ogni caso, essere inferiore a m.20,00.

A P.E.C. attuato è ammesso l'intervento diretto con permesso di costruire garantendo gli standards urbanistici previsti per la relativa destinazione.

Più precisamente la dismissione e/o monetizzazione delle aree per servizi dovrà rispettare i seguenti parametri:

- per attività produttive pari al 10% della superficie fondiaria ai sensi dell'art. 21.2 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- per commercio (esercizi di vicinato) pari al 100% della superficie utile di vendita;
- per commercio (medie e grandi strutture) secondo quanto stabilito all'art. 25 della D.C.R. 29/10/1999 n. 563-13414 e s.m.i.;
- per la residenza secondo quanto stabilito dagli artt. 20 e 21.1 della L.R. 56/77 e s.m.i."

(\*) – L'indice aggiuntivo di  $0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$  si applica esclusivamente alle strutture di copertura dei campi da gioco.

## ART.42 - AREE SOGGETTE A LIMITAZIONI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO

Il P.R.G. ha individuato sulle tavole di Piano le aree soggette a limitazioni di carattere idrogeologico suddividendole in CLASSI. Queste sono:

- CLASSE I – Aree edificate ed edificabili senza condizionamenti e prescrizioni.  
Porzioni di territorio con condizioni di pericolosità geomorfologia tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.  
Non esistono limiti alle scelte urbanistiche ed edilizie. Gli interventi sia pubblici che privati, sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 che prevede la stesura di una relazione geotecnica sui terreni di fondazione da allegare agli atti progettuali.
- CLASSE II – Aree interessate nei quali non sono state rilevate tracce di dissesto e generalmente interessate da una bassa intensità dei processi.  
Porzioni di territorio nei quali la pericolosità può essere superata attraverso modesti accorgimenti tecnici a livello di progetto esecutivo. Sono consentiti gli interventi urbanistici ed edilizi compatibili con le condizioni di moderata pericolosità. Tutti gli interventi edificatori con nuove costruzioni e che comportano un incremento del carico antropico dovranno essere indicati in modo dettagliato con gli accorgimenti tecnici atti a superarla. Tali accorgimenti tecnici saranno descritti in una relazione geologica e geotecnica secondo le prescrizioni del D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio e di un intorno circostante significativo.
- CLASSE IIa – Aree interessate da fenomeni di esondazione a bassa energia  
Settori di pianura caratterizzati da moderata pericolosità geomorfologia in corrispondenza delle aree inondabili dei corsi d'acqua principali con tempi di ritorno di 500 anni.  
Tali settori di territorio sono condizionati da modesti allagamenti dove, comunque, l'azione delle acque di esondazione presenta caratteri di bassa energia e altezze di pochi centimetri non comportando apprezzabili fenomeni di erosione, trasporto o deposizione. tali comunque da porre limitazioni all'edificabilità. Tali limitazioni sono costituite essenzialmente da divieto di realizzare strutture di qualsiasi tipo al disotto del piano di campagna sia nelle aree edificate che in quelle di nuovo impianto o completamento, comprese le residenze rurali.  
Le condizioni di bassa pericolosità geomorfologia possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici espliciti a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio e dell'intorno circostante.  
Tutti gli interventi edificatori con nuove costruzioni e che comportano un incremento del carico antropico dovranno essere indicati in modo dettagliato con gli accorgimenti tecnici atti a superarla che saranno espliciti in una relazione geologica e geotecnica secondo le prescrizioni del D.M. 11/03/88.

- CLASSE III a) – Aree inedificate ed in edificabili

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti interessate da fenomeni di dissesto idraulico a intensità molto elevata EeA per Tr di 50 anni.

- CLASSE III a1) – Aree inedificate ed in edificabili

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti interessati da fenomeni di dissesto idraulico a intensità elevata EbA per Tr di 200 anni.

- CLASSE III b4) – Aree edificate ricadenti entro la fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

Porzioni di territorio edificati ricadenti in area di CLASSE IIIa nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologia e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

Anche a seguito di tali interventi di riassetto non sarà possibile alcun incremento di carico antropico.

## CAPO II

### AREE E PRESCRIZIONI DI INTERESSE GENERALE

---

#### ART. 43 - AREE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE

Il Piano regolatore assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendente attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti e in progetto nella misura stabilita dal D.M. 02/04/68 n°1444 con le integrazioni dell'art.21 della L.R. n°56/77 e s.i.m.

L'attuazione delle aree per attrezzature è esclusivamente demandata all'Amministrazione Comunale. E' possibile tuttavia la realizzazione da parte di privati quando le aree siano all'interno di piani esecutivi convenzionati (P.E.C.). In tale caso nella convenzione deve essere contenuto e precisato nei modi e nei tempi di attuazione l'impegno relativo.

#### ART. 44 - AREE INEDIFICABILI

Nelle aree e fasce di rispetto individuate sulle tavole di P.R.G. è fatto divieto, salvo quanto previsto ai punti seguenti, di eseguire ogni manufatto e costruzione ad uso residenziale, industriale, artigianale, commerciale ed agricolo.

- Nelle fasce di rispetto degli incroci e nastri stradali sono ammessi: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e ove occorra parcheggi e costruzioni di impianti per la distribuzione del carburante.

- Nella fascia di rispetto del cimitero (estesa alle porzioni di territorio indicate sulle tavole di Piano) è ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici attrezzati e non, sono escluse le recinzioni di qualsiasi genere al di fuori di quella necessaria alla delimitazione dell'area cimiteriale.

In deroga al punto precedente nella fascia di rispetto del vincolo cimiteriale, nella porzione posta tra via Cesare Battisti e la strada per Carmagnola (Via San Biagio), è consentita la recinzione del mappale n.100 e 101 del F°14. La recinzione dovrà essere realizzata esclusivamente con rete metallica.

- Nelle fasce di rispetto dei fiumi, torrenti, rii e canali, sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione a verde, conservazione dello stato dei luoghi e delle coltivazioni agricole, impianti ed attrezzature collegate con l'utilizzazione sportiva dei corsi d'acqua.

- Nelle aree di rispetto dell'opera di presa dell'acquedotto comunale e dell'impianto di depurazione sono ~~consentite esclusivamente piantumazioni arboree. Le aree di rispetto devono essere asservite alla proprietà degli impianti protetti~~ **consentiti gli interventi ammessi dalla normativa nazionale e regionale in materia.**

- Nelle fasce di rispetto delle ferrovie è fatto divieto di eseguire nuove costruzioni, sono consentiti gli interventi dell'Ente Ferrovie dello Stato.

Nelle fasce e aree di rispetto di cui ai punti precedenti, sono ammessi per tutti gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti Norme di Attuazione, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione nell'ambito delle sagome esistenti.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- Per gli edifici rurali ad uso residenziale e non, nonché per gli edifici a residenza permanente, come definiti dalle presenti Norme di Attuazione, possono essere autorizzati aumenti di volume, per sistemazioni igieniche e funzionali non superiori al 20% del volume preesistente o della superficie utile; 25 m<sup>2</sup> di superficie utile sono comunque consentiti.

Quando gli edifici ricadono nelle fasce di rispetto di cui ai punti precedenti gli ampliamenti debbono avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

"- Nella fascia agricola "non aedificandi" posta attorno al concentrico per le strutture esistenti sono ammessi solo interventi che non prevedono aumento di volume e di superficie.

Nell'area individuata in cartografia con apposita simbologia e tratteggio perimetrale, denominata "Tenuta Allea" valgono le seguenti ulteriori prescrizioni, finalizzate esclusivamente alla realizzazione di un maneggio ippoterapico e didattico:

- sono ammesse nuove costruzioni nel limite massimo di mq ~~600~~ **1.400** di superficie coperta **(pari a un rapporto di copertura del 6%)**;
  - non è ammesso l'allevamento zootecnico, ad esclusione di quello equino, nel limite massimo di 12 capi adulti;
  - per quanto sopra non precisato si applica l'art. 40 relativo alla zona agricola;
  - il rilascio del certificato di agibilità sarà subordinato alla presentazione di idonea convenzione d'uso che garantisca le finalità ippoterapica e didattica.
- Per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi ampliamenti con volumetria pari a quella preesistente e in ogni caso non superiore a m<sup>3</sup>400. L'ampliamento deve conservare larghezza di manica, altezza e caratteristiche tipologiche e costruttive che si amplia.
- Le altezze dei corpi di fabbrica relativi agli ampliamenti non possono essere superiore a quelle preesistenti.
- Sul complesso agricolo prossimo all'area "D1" è ammesso solo l'inserimento di strutture tecniche di supporto all'attività rurale.
- Sui mappali individuati in Catasto Terreni al Foglio 25, particelle 288 e 292, sarà ammessa l'edificazione di fabbricati ad uso agricolo a carattere non insalubre, di superficie non superiore a mq 1.000."**

## ART. 45 - LE AREE DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE

Le aree di insediamento commerciale riconosciute sul territorio comunale, nel rispetto dei criteri e dei parametri di cui all'art.13 dell D.C.R. n.563-13414 del 29/10/1999, n.347-42514 del 23/12/2003 e n.59-10631 del 24/03/2006 che attuano i disposti del GD. Lgs n.114/98 sono:

► **ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE "A1":**

Individuato nell'area centrale della perimetrazione delle aree "R1" e "R2" aventi carattere storico-ambientale.

E' un ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente lungo la via Ornato, la piazza Umberto I°, la via San Biagio e la via San Sebastiano.

L'ambito si qualifica come un'aggregazione di attività commerciali, paracommerciali, servizi e strutture ad essi assimilabili, percepito come insieme omogeneo ed unitario.

L'accessibilità ai servizi commerciali dell'addensamento storico riconosciuto, per i consumatori residenti è garantita dalla scala pedonale e ciclabile.

L'addensamento storico riconosciuto "A1" è perimetrato sulle planimetrie di P.R.G.

Il riferimento normativo alla compatibilità territoriale dello sviluppo commerciale richiama la tabella di cui all'art.17 della D.C.R. in oggetto, relativa ai comuni minori di cui ne assume i valori orientativi.

Inoltre i riferimenti normativi richiamano le norme che il regolamento edilizio stabilisce per i beni culturali ed ambientali con particolare riferimento agli interventi volti alla conservazione e alla tutela di detti beni, con riferimenti particolari alla sistemazione dei fronti commerciali.

In particolare:

- la sistemazione delle fronti dei fabbricati su strada in quanto a uso dei materiali, elementi costruttivi e di finitura che armonizzi con l'organizzazione degli spazi espositivi;
- l'utilizzo dei materiali deve essere consono alle caratteristiche del contesto, escludendo tutti quelli in contrasto con il carattere storico-ambientale del contesto;
- l'inserimento delle insegne pubblicitarie sulle fronti possono essere dipinte direttamente sul fronte, su supporti idonei, disposti anche su pannelli perpendicolari alla facciata con doppia faccia su supporto in ferro battuto e opportuna illuminazione con faretti.

I progetti dell'affaccio degli esercizi commerciali su suolo pubblico devono essere documentati con l'inserimento nel fronte degli stabili. Gli elaborati oltre a rappresentare l'intervento in relazione al fabbricato devono contenere tutti i dettagli costruttivi e decorativi nelle scale più opportune per documentare con chiarezza l'intervento proposto.

Nell'addensamento storico sono previsti programmi integrati di rivitalizzazione di natura urbanistico-edilizia volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine, dell'identità urbana e della sua qualificazione. Tali programmi vanno intesi come sostegno per lo sviluppo e come mantenimento delle attività commerciali nel concentrico.

Gli interventi urbanistico-edilizi previsti dai programmi riguardano principalmente interventi di natura strutturale e ambientale, in particolare:

- individuazione di aree a parcheggio sul suolo pubblico e privato;
- pedonalizzazione e moderazione del traffico lungo le vie e le piazze più significative;
- ripavimentazione delle strade e delle piazze;
- realizzazione di arredo urbano;
- recupero delle facciate e degli elementi architettonici di valore storico-ambientale e culturale;
- rifacimento della pubblica illuminazione;
- ogni ulteriore intervento in funzione della riqualificazione economica ed

urbana.

I programmi devono essere realizzati, preferibilmente, per parti riconoscibili in ambiti con caratteristiche unitarie.

Sono riconosciuti ambiti con caratteristiche unitarie: la piazza Castello, la via Ornato, la piazza Umberto I° con la via San Biagio e via San Sebastiano.

I progetti integrati di rivitalizzazione sono adottati dal Comune previa consultazione dei consumatori e delle imprese commerciali o anche su proposta di soggetti privati, che possono usufruire di finanziamenti di fondi pubblici all'uopo destinati.

Il progetto integrato di rivitalizzazione deve essere corredato da un programma di attuazione degli interventi, nonché da un piano finanziario degli interventi.

All'esterno del centro storico sono presenti attività commerciali sparse nelle espansioni urbane recenti. Tra queste attività quelle sorte nell'area "S". Si tratta di attività commerciali principalmente artigianali e attività terziarie al servizio delle persone.

#### ► LOCALIZZAZIONI COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATE "L1"

Ai sensi dell'art.14, comma 3, della D.C.R. in oggetto, il Comune potrà riconoscere "localizzazioni commerciali urbane non addensate" (L1) in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni (art. 15), in aree idonee.

Per questo scopo in tali aree il P.R.G. prevederà la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" e non ne indica la rappresentazione cartografica.

Il Comune, nel caso di riconoscimento di localizzazioni "L1", contestualmente al rilascio della autorizzazioni assumerà i parametri regionali di cui all'art.14 delle D.C.R. richiamate applicando ad essi le modifiche o le deroghe consentite dalla norma.

In ordine ai parcheggi per gli esercizi di vicinato (annessi su tutte le aree insediative) e per le medie strutture, compresi i centri commerciali compatibili ubicati nell'addensamento A1, fatto salvo quanto prescritto dall'art.21, 1° comma, n.2 della L.R. n.56/77, riferito alla superficie lorda della struttura distributiva non viene richiesto il soddisfacimento dei posti parcheggio come previsto dalla tabella del fabbisogno di cui all'art.25 della D.C.R. in oggetto.

Le aree di sosta e l'orario di carico e scarico delle merci verranno disciplinate dal Comune ed eventualmente concordate con le parti interessate.

Non è richiesta la valutazione dell'impatto sulla viabilità per superfici di vendita inferiore a m<sup>2</sup> 1.800 (art.26, comma 3 bis dell'Allegato "A").

I permessi edilizi relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

## CAPO III

### **NORME TRANSITORIE**

---

#### ART. 46 – IMPIANTI DESTINATI AL PUBBLICO SERVIZIO TELEFONICO

Gli impianti destinati a pubblico servizio telefonico possono essere ubicati in qualsiasi area di Piano ad eccezione della "R1", senza limiti volumetrici, ma fatte salve le distanze dai confini, dalle strade, dai fabbricati e dai corsi d'acqua, nonché le altezze massime di zona.

#### ART. 47 - DESTINAZIONE D'USO IN CONTRASTO

Le attività svolte in contrasto con le destinazioni d'uso specifiche delle zone dovranno trasferirsi nelle zone di pertinenza previste dal Piano. Per i fabbricati che ospitano attività in contrasto, sono consentiti esclusivamente lavori di manutenzione, fatto salvo eventuali più specifiche prescrizioni contenute negli articoli precedenti.

#### ART. 48 - ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.

Le presenti norme vanno in vigore con l'approvazione del P.R.G.  
Dalla data di adozione e fino all'emanazione dell'atto di approvazione si applicano le misure di salvaguardia

L'Autorità comunale con motivata decisione sospende ogni determinazione sulle istanze di permesso di costruire nei confronti di qualunque intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con il P.R.G.

#### ART. 49 – POTERI DI DEROGA

Il presente P.R.G. prevede la possibilità di deroga limitatamente agli edifici pubblici o di interesse pubblico. L'autorizzazione è accordata dall'Autorità comunale previa deliberazione del Consiglio Comunale.

#### ART. 50 - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche possono essere eseguiti senza titolo abilitativi salvo più ristrette disposizioni previste dalla disciplina Regionale e dagli strumenti urbanistici, e in particolare delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n.490/99.  
In particolare i progetti dovranno rispettare il dettato della Legge n.13/89 e le prescrizioni tecniche del D.M. 236/89.



# AREA AGRICOLA

Denominazione: **AREA AGRICOLA**  
Destinazione: **RURALE**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha <del>1953,85</del> <b>1956,44</b>	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA:	ha -	- fronti dei fabbricati (Hf):	m. 7,50
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup> 50.823	- costruzioni (H):	Art. 13 del R.E.
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> 4.000	- numero dei piani della costruzione (Np):	2 p.f.t.
CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA:		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
- abitanti: n. 190		- dalle costruzioni (D):	m. 10,00
		- dal confine (Dc):	m. 5,00
		- dal ciglio o confine stradale (Ds):	Art. 34 N.T.A.
MODALITÀ ATTUATIVE		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO:		- superficie coperta (Sc):	
Tutti gli interventi ammessi.		- superficie utile lorda (Sul):	Art. 18 del R.E.
		- superficie utile netta (Sun):	Art. 19 del R.E.
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO:		INDICI URBANISTICI:	
Quella che sarà definita in sede di piano di recupero		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut):	
		- indice di densità edilizia fondiaria (If):	0,02-0,03-0,05 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di densità edilizia territoriale (It):	
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO:		TIPOLOGIA: Isolata e a cortina	
Piano di recupero			

ATTREZZATURE	FABBISOGNO	SUPERFICIE ESISTENTE	SUPERFICIE PREVISTA	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
a) istruzione	-	-			
b) interesse comune	-	-			
c) parco, gioco, sport	-	-			
d) parcheggi pubblici	-	-			
e) area a servizi per insediamenti produttivi	-	-			

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
<p>(*) Per le distanze dalle stalle e dalle concimaie, ecc... vedere art. 40 delle N.T.A.</p> <p>Il volume edificabile va considerato al lordo di quello esistente.</p> <p>In caso di accorpamento di volume afferenti in aree di comuni limitrofi è consentita l'edificazione sino a 150 m<sup>2</sup> per ogni azienda che occupa un'unità lavorativa a tempo pieno, con aumento del numero degli alloggi proporzionalmente alle reali unità lavorative impiegate.</p> <p>Nel comparto "Lago dei Salici" a destinazione turistico-ricettiva, sportiva e per il tempo libero sono consentiti il potenziamento e la riqualificazione dell'attività in atto. <del>Con la Variante n.13 viene previsto un aumento della superficie utile lorda di m<sup>2</sup> 2.000 oltre quella precedentemente autorizzata.</del></p> <p>Per il comparto viene stabilito un rapporto di copertura non superiore a 1/8 e un indice di superficie utile lorda di 0,12 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> su una superficie di m<sup>2</sup> 38.759.</p> <p>L'innesto della strada di collegamento al comparto sulla strada Reale deve essere definita con la Provincia a seguito del rilascio della prima concessione edilizia e la sua realizzazione deve essere contestuale alla realizzazione delle opere previste dalla concessione medesima.</p> <p>Nel comparto "Cascina Merlinò" con il relativo parco è consentita la realizzazione mediante Piano di Recupero di interventi di riqualificazione della volumetria esistente.</p> <p>Gli alberi esistenti e il viale alberato che collega la Cascina Merlinò alla strada Reale è da tutelare secondo i disposti della L.R. n.50/95.</p>



# AREA B1

Denominazione: **AREA DI RECENTI INSEDIAMENTI**  
 Destinazione : **RESIDENZIALE**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha 10,81	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha 8,60	- fronti dei fabbricati (Hf):	m. 10,00
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup> 43.873	- costruzioni (H):	Art. 13 del R.E.
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> 17.700	- numero dei piani della costruzione (Np):	2 p.f.t. + sot.
CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA:		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
- abitanti: n.514		- dalle costruzioni (D):	m.10,00
		- dal confine (Dc):	m. 5,00
		- dal ciglio o confine stradale (Ds):	m. 6,00 ÷ 7,00
MODALITÀ ATTUATIVE		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO:		- superficie coperta (Sc):	1/3
Per tutti gli interventi ammessi.		- superficie utile lorda (Sul):	Art. 18 del R.E.
		- superficie utile netta (Sun):	Art. 19 del R.E.
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO:		INDICI URBANISTICI:	
Nei comparti individuati in cartografia.		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut):	0,19 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di densità edilizia fondiaria (If):	1,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di densità edilizia territoriale (It):	0,57 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO:		TIPOLOGIA: isolata	
Obbligo di P.E.C. nei comparti 1, 2 e 3.			

ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	2.570	-	-	R1 - R2	
b) interesse comune	1.285	-	-	R1 - R2	
c) parco, gioco, sport	6.425	-	3.512	Comparti 1, 2 e 3. Area P.E.C. ed altre.	
d) parcheggi pubblici	1.285	-	705	Comparti 1, 2 e 3.	
e) area a servizi per insediamenti produttivi	-	-	-		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ristrutturazione senza aumento della capacità insediativa.</li> <li>• Possibilità di aumento del 20% della superficie utile dei laboratori artigianali.</li> <li>• In sede di P.E.C. dovranno essere soddisfatti gli standards di cui all'art.21 della L.R. n°56/77.</li> </ul>



**AREA B2**Denominazione: **AREA DI RECENTI INSEDIAMENTI**  
Destinazione : **RESIDENZIALE**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha 3,97	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha 3,18	- fronti dei fabbricati (Hf):	m. 10,00
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup> 21.256	- costruzioni (H):	Art. 13 del R.E.
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> 11.240	- numero dei piani della costruzione (Np):	2 p.f.t. + sot.
CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA: - abitanti: n. 212		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
		- dalle costruzioni (D):	m.10,00
		- dal confine (Dc):	m. 5,00
		- dal ciglio o confine stradale (Ds):	m. 6,00 ÷ 7,00
DATI INSEDIATIVI		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO: Per tutti gli interventi ammessi.		- superficie coperta (Sc):	1/3
		- superficie utile lorda (Sul):	Art. 18 del R.E.
		- superficie utile netta (Sun):	Art. 19 del R.E.
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO: Nel comparto individuato in cartografia.		INDICI URBANISTICI:	
		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut):	0,26 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di densità edilizia fondiaria (If):	1,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di densità edilizia territoriale (It):	0,79 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO: Obbligo di P.E.C. nel "COMPARTIO 1"		TIPOLOGIA: isolata	

ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	1.025	-	-	R2	
b) interesse comune	525	-	-	R1 - R2	
c) parco, gioco, sport	2.562	-		Area a servizi	
d) parcheggi pubblici	514	360	88		R2
e) area a servizi per insediamenti produttivi	-	-	-		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ristrutturazione senza aumento della capacità insediativa.</li><li>• Possibilità di aumento del 20% della superficie utile dei laboratori artigianali.</li><li>• In sede di P.E.C., nel Comparto 1, dovranno essere soddisfatti gli standards urbanistici di cui all'art.21 della L.R. n°56/77.</li></ul>



# AREA **B3**

Denominazione: **AREA DI RECENTI INSEDIAMENTI**  
 Destinazione : **RESIDENZIALE**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha 4,02	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha 3,22	- fronti dei fabbricati (Hf):	m. 10,00
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup> 7.134	- costruzioni (H):	Art. 13 del R.E.
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> 15.216	- numero dei piani della costruzione (Np):	2 p.f.t. + sot.
CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA: - abitanti: n. 153		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
		- dalle costruzioni (D):	m.10,00
		- dal confine (Dc):	m. 5,00
		- dal ciglio o confine stradale (Ds):	m. 6,00 ÷ 7,00
MODALITÀ ATTUATIVE		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO: Per tutti gli interventi ammessi.		- superficie coperta (Sc):	1/3
		- superficie utile lorda (Sul):	Art. 18 del R.E.
		- superficie utile netta (Sun):	Art. 19 del R.E.
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO: Nei comparti individuati in cartografia.		INDICI URBANISTICI:	
		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut):	0,19 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di densità edilizia fondiaria (If):	1,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di densità edilizia territoriale (It):	0,55 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO: . Obbligo di P.E.C. nei COMPARTI 1 e 2		TIPOLOGIA: isolata	

ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	730	-	-	R2	
b) interesse comune	615	-	-	R1 - R2	
c) parco, gioco, sport	1.812	-	900	Area a servizi	
d) parcheggi pubblici	363	-	180	Area a servizi	
e) area a servizi per insediamenti produttivi	-	-	-		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ristrutturazione senza aumento della capacità insediativa.</li> <li>• Possibilità di aumento del 20% della superficie utile dei laboratori artigianali.</li> <li>• In sede di P.E.C., nei Comparti 1 e 2, dovranno essere soddisfatti gli standards di cui all'art.21 della L.R. n°56/77.</li> </ul>



# AREA **B4**

Denominazione: **AREA DI RECENTI INSEDIAMENTI**  
 Destinazione : **RESIDENZIALE**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha 4,84	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha 3,38	- fronti dei fabbricati (Hf):	m. 10,00
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup> 20.325	- costruzioni (H):	Art. 13 del R.E.
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> 13.480	- numero dei piani della costruzione (Np):	2 p.f.t. + sot.
CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA: - abitanti: n.256		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
		- dalle costruzioni (D):	m.10,00
		- dal confine (Dc):	m. 5,00
		- dal ciglio o confine stradale (Ds):	m. 6,00 ÷ 7,00
MODALITÀ ATTUATIVE		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO: Per tutti gli interventi ammessi.		- superficie coperta (Sc):	1/3
		- superficie utile lorda (Sul):	Art. 18 del R.E.
		- superficie utile netta (Sun):	Art. 19 del R.E.
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO:: L'intero comparto individuato in cartografia.		INDICI URBANISTICI:	
		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut):	0,22 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di densità edilizia fondiaria (If):	1,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di densità edilizia territoriale (It):	0,66 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO: Obbligo di Piano Particolareggiato nel "COMPARTO 2"		TIPOLOGIA: isolata	

ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	1.280	-	-	R1 -R2	
b) interesse comune	1.280	-	-	R1 - R2	
c) parco, gioco, sport	3.200	-	613	Area a servizi	
d) parcheggi pubblici	640	-	125	Area a servizi	
e) area a servizi per insediamenti produttivi	-	-	-		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
<ul style="list-style-type: none"> <li>•Ristrutturazione senza aumento della capacità insediativa.</li> <li>•Possibilità di aumento del 20% della superficie utile dei laboratori artigianali.</li> <li>•In sede di P.E.C. dovranno essere soddisfatti gli standards di cui all'art.21 della L.R. n°56/77.</li> <li>•Per gli interventi previsti nel "COMPARTO 2" valgono gli indici edilizi ed urbanistici del piano particolareggiato con previsioni planivolumetriche, approvato ed esteso all'intero comparto.</li> </ul>



AREA **B5**

Denominazione: **AREA DI RECENTI INSEDIAMENTI**  
 Destinazione : **RESIDENZIALE**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha 1,54	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha 1,32	- fronti dei fabbricati (Hf): m. 10,00	
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup> 12.468	- costruzioni (H): Art. 13 del R.E.	
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> -	- numero dei piani della costruzione (Np): 2 p.f.t.	
CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA:		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
- abitanti: n.151		- dalle costruzioni (D): m.10,00	
		- dal confine (Dc): m. 5,00	
		- dal ciglio o confine stradale (Ds): m. 6,00	
MODALITÀ ATTUATIVE		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO:		- superficie coperta (Sc): 1/3	
Per tutti gli interventi ammessi.		- superficie utile lorda (Sul): Art. 18 del R.E.	
		- superficie utile netta (Sun): Art. 19 del R.E.	
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO:		INDICI URBANISTICI:	
		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,41 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
		- indice di densità edilizia fondiaria (If): 1,23 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
		- indice di densità edilizia territoriale (It): 1,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO:		TIPOLOGIA: isolata	

ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	525	-	-	R1 -R2	
b) interesse comune	525	-	-	R1 - R2	
c) parco, gioco, sport	1.312	-	1.312		
d) parcheggi pubblici	263	-	263		
e) area a servizi per insediamenti produttivi	-	-	-		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI



# AREA D1

Denominazione: **AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI**  
 Destinazione : **PRODUTTIVA**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha 4,85	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha	- fronti dei fabbricati (Hf):	m. 7,50
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup>	- costruzioni (H):	Art.13 del R.E.
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> -	- numero dei piani della costruzione (Np):	/
CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA:		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
		- dalle costruzioni (D):	(*)
		- dal confine <b>di proprietà esterno dell'area artigianale</b>	(Dc):m. 10,00
		- <b>dal confine di proprietà (Dc):</b> .....	<b>m. 5,00</b>
		- dal ciglio o confine stradale (Ds):	Art. 34 N.T.A.
MODALITÀ ATTUATIVE		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO:		- superficie coperta (Sc):	1/2
.	Tutti gli interventi previsti dall'art. 24 delle N.T.A.	- superficie utile lorda (Sul):	(*)
.....		- superficie utile netta (Sun):	(*)
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO: -		INDICI URBANISTICI:	
.....		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	(*)
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut):	(*)
		- indice di densità edilizia fondiaria (If):	(*)
		- indice di densità edilizia territoriale (It):	(*)
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO:		TIPOLOGIA: isolata	

ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	-	-			
b) interesse comune	-	-			
c) parco, gioco, sport	-	-			
d) parcheggi pubblici	-	-			
e) area a servizi per insediamenti produttivi	4.850	-	4.850 (**)		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
(*): Rapporto di copertura fondiario: 50%. Altezza massima: non superiore a quella esistente o m. 7,50 salvo sovrastrutture tecniche
(**): Il richiesto fabbisogno deve essere - per quota parte e per le esigenze di centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie - reperito all'interno dell'area di P.R.G. per attrezzature pubbliche in concorso con le aree "D2" e "D3".



# AREA D2

Denominazione: **AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI**  
 Destinazione : **PRODUTTIVA**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha 2,42	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha	- fronti dei fabbricati (Hf):	m. 7,50
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup>	- costruzioni (H):	Art.13 del R.E.
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> -	- numero dei piani della costruzione (Np):	/
CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA:		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
		- dalle <del>costruzioni</del> <b>fabbricati di zone residenziali (D)</b> :	m. 20,00
		- dal confine <b>di proprietà esterno dell'area artigianale</b>	(Dc):m. 10,00
		- <b>dal confine di proprietà (Dc)</b> :	<b>m. 5,00</b>
		- dal ciglio o confine stradale (Ds):	Art. 34 N.T.A.
MODALITÀ ATTUATIVE		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO:		- superficie coperta (Sc):	1/2
Tutti gli interventi previsti dall'art. 24 delle N.T.A.		- superficie utile lorda (Sul):	Art.18 del R.E.
		- superficie utile netta (Sun):	Art.19 del R.E.
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO: -		INDICI URBANISTICI:	
		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	(*)
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut):	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di densità edilizia fondiaria (If):	(*)
		- indice di densità edilizia territoriale (It):	(*)
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO:		TIPOLOGIA:	isolata

ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	-	-			
b) interesse comune	-	-			
c) parco, gioco, sport	-	-			
d) parcheggi pubblici	-	-			
e) area a servizi per insediamenti produttivi	2.490	-	2.490 ★★		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
(*): Rapporto di copertura fondiario: 50%. Altezza massima: non superiore a quella esistente o m. 7,50 salvo sovrastrutture tecniche
(**): Il richiesto fabbisogno deve essere - per quota parte e per le esigenze di centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie - reperito all'interno dell'area di P.R.G. per attrezzature pubbliche in concorso con le aree "D1" e "D3".



# AREA D3

Denominazione: **AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI**  
 Destinazione: **PRODUTTIVA**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha <b>5,78 5,93</b>	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha	- fronti dei fabbricati (Hf):	m. 7,50
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup>	- costruzioni (H):	Art.13 del R.E.
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> -	- numero dei piani della costruzione (Np):	/
CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA:		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
		- dalle costruzioni fabbricati di zone residenziali (D):	m. 20,00
		- dal confine di proprietà esterno dell'area artigianale	(Dc):m. 10,00
		- dal confine di proprietà (Dc):	<b>m. 5,00</b>
		- dal ciglio o confine stradale (Ds):	Art. 34 N.T.A.
MODALITÀ ATTUATIVE		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO:		- superficie coperta (Sc):	1/2
Tutti gli interventi previsti dall'art. 24 delle N.T.A.		- superficie utile lorda (Sul):	Art.18 del R.E.
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO: -		- superficie utile netta (Sun):	Art.19 del R.E.
·		INDICI URBANISTICI:	
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO:		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	(*)
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut):	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di densità edilizia fondiaria (If):	(*)
		- indice di densità edilizia territoriale (It):	(*)
		TIPOLOGIA:	isolata

ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	-	-			
b) interesse comune	-	-			
c) parco, gioco, sport	-	-			
d) parcheggi pubblici	-	-			
e) area a servizi per insediamenti produttivi	3.720	-	3.720		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
<p>(*): Rapporto di copertura fondiario: 50%.                      Altezza massima: non superiore a quella esistente o m. 7,50 salvo sovrastrutture tecniche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La distanza dal Canale dei Molini è fissata in m.22,50 in luogo di m.25,00 stabiliti in generale dall'art.35 delle presenti N.T.A.</li> <li>Nel caso di intervento diretto è richiesta la stipula della convenzione con il Comune che preveda, tra l'altro, la dismissione della superficie per servizi pubblici pari al 10% della superficie dell'intera area o la sua eventuale monetizzazione.</li> <li>Tra l'area "D3" e l'area residenziale "B4" è stata inserita una fascia cuscinetto "non aedificandi" di m.20,00. La superficie ad essa afferente può essere conteggiata ai fini del rapporto di copertura e per l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale. La fascia "non aedificandi" deve essere sistemata con doppio filare di alberatura di alto fusto.</li> <li>Per il fabbricato artigianale esistente nella fascia "non aedificandi" è consentita la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volumetria. In aderenza all'edificio è consentita la realizzazione di una tettoia aperta nella misura del 20% della superficie coperta esistente.</li> <li><del>L'area di ampliamento intervenuto con la Variante 14 - Strutturale, deve utilizzare gli accessi esistenti in via Roma opportunamente regolamentati con autorizzazione della Provincia</del></li> </ul>



AREA **D4**

Denominazione: **AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI**  
 Destinazione : **PRODUTTIVA**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha <del>5,56</del> <b>6,74</b>	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha	- fronti dei fabbricati (Hf):	m. 7,50
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup>	- costruzioni (H):	Art.13 del R.E.
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> -	- numero dei piani della costruzione (Np):	/
CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA:		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
		- dalle costruzioni (D):	m. 10,00
		- dal confine <b>di proprietà esterno dell'area artigianale</b>	(Dc):m. 10,00
		- <b>dal confine di proprietà (Dc):</b> .....	<b>m. 5,00</b>
		- dal ciglio o confine stradale (Ds):	Art. 34 N.T.A.
MODALITÀ ATTUATIVE		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO:		- superficie coperta (Sc):	1/2
Tutti gli interventi previsti dall'art. 24 delle N.T.A.		- superficie utile lorda (Sul):	Art.18 del R.E.
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO: -		- superficie utile netta (Sun):	Art.19 del R.E.
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO:		INDICI URBANISTICI:	
		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	(*)
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut):	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di densità edilizia fondiaria (If):	(*)
		- indice di densità edilizia territoriale (It):	(*)
		TIPOLOGIA:	isolata

ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	-	-			
b) interesse comune	-	-			
c) parco, gioco, sport	-	-			
d) parcheggi pubblici	-	-			
e) area a servizi per insediamenti produttivi	5.560	-	5.560		

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

(\*): Rapporto di copertura fondiario: 50%.

Altezza massima: non superiore a quella esistente o m. 7,50 salvo sovrastrutture tecniche

- Vanno regolamentati gli accessi.

Nella sub-area D4/1 è fatto divieto di realizzare vani interrati con piano di calpestio a quota inferiore dal piano di campagna agrario.

Ogni intervento di trasformazione edilizia nella sub-area D4/1 dovrà assicurare:

- costruzione dei nuovi edifici ispirata ai contenuti del Protocollo ITACA – edifici industriali;
- adeguata dotazione di aree di sosta per biciclette protette e ombreggiate;
- aree a parcheggio interne per le auto degli addetti;
- adozione di pavimentazioni esterne impermeabili limitate ai piazzali e alle aree di manovra destinati a mezzi pesanti e ricorso a superfici drenanti in tutti gli altri casi;
- installazione di impianti passivi di disoleazione delle aree a parcheggio previste, a protezione delle acque meteoriche di dilavamento che vengono raccolte e convogliate nel Rivo Rovarino;
- raccolta separata delle acque meteoriche non suscettibili di apprezzabile contaminazione e smaltimento in loco tramite sistemi di infiltrazione nel suolo;
- mantenimento della funzionalità idraulica delle rete irrigua e della possibilità di svolgere agevolmente tutte le operazioni manutentive e ispettive;
- miglioramento delle condizioni di stoccaggio temporaneo dei rifiuti con creazione di aree coperte di stoccaggio in posizione non visibile dall'esterno dell'area produttiva;
- buona integrazione degli interventi edilizi con gli elementi del contesto paesaggistico e mitigazione dell'impatto visivo e acustico con fasce tampone a verde; per la realizzazione delle aree filtro vegetali si dovrà ricorrere a specie arboree autoctone al fine di favorire la presenza di entomofauna e avifauna a tutela della biodiversità;
- limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per illuminazione pubblica e privata ad alta efficienza, ovvero al vapore di sodio ad alta pressione o led il cui spettro comprenda una frazione minima di UV, determinando quindi un moderato effetto attrattivo sull'entomofauna, oltre all'adozione di apparecchi illuminanti con ottica direzionale ad effetto cut-off e la regolamentazione degli orari di accensione;
- contenimento delle superfici vetrate trasparenti o riflettenti al fine di ridurre l'impatto sull'avifauna o adozione di soluzioni alternative di mitigazione;
- mantenimento corridoio ecologico lungo il Torrente Rovarino;
- previsione di soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica;
- adeguato accantonamento del terreno agrario ottenuto dalle operazioni di scotico, con separazione dei diversi orizzonti pedologici e successivo riutilizzo nelle operazioni di ripristino ambientale con ricollocamento nella successione originaria degli strati terrosi; tutte le operazioni di movimentazione dovranno essere eseguite con modalità tali da evitare eccessivi compattamenti del terreno;
- formazione di rilevati mediante impiego di terreno proveniente da altri siti privo di propaguli di specie alloctone esotiche già presenti in Piemonte quali, tra le altre, robinia, ailanto, quercia rossa, ciliegio tardivo, ambrosia, *Fallopia japonica*, *Reynoutria japonica*, *Buddleja davidii*.

La realizzazione di nuovi insediamenti produttivi in zona D4/1 dovrà prevedere inoltre:

- previsione di adeguata compensazione ecologica delle previsioni di nuovo consumo di suolo;
- allacciamento in pubblica fognatura, previa analisi della capacità residua della stessa.

# AREA D5

Denominazione: **AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI**  
 Destinazione : **PRODUTTIVA**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha 9,11	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha	- fronti dei fabbricati (Hf):	m. 7,50
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup>	- costruzioni (H):	Art.13 del R.E.
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> -	- numero dei piani della costruzione (Np):	/
CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA:		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
		- dalle costruzioni (D): (**)	m. 10,00
		- dal confine <b>di proprietà esterno dell'area artigianale (**)</b>	(Dc):m. 10,00
		- <b>dal confine di proprietà (Dc):</b> .....	<b>m. 5,00</b>
		- dal ciglio o confine stradale (Ds):	Art. 34 N.T.A.
MODALITÀ ATTUATIVE		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO:		- superficie coperta (Sc):	1/2
Tutti gli interventi previsti dall'art. 24 delle N.T.A.		- superficie utile lorda (Sul):	Art.18 del R.E.
		- superficie utile netta (Sun):	Art.19 del R.E.
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO: -		INDICI URBANISTICI:	
		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	(*)
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut):	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di densità edilizia fondiaria (If):	(*)
		- indice di densità edilizia territoriale (It):	(*)
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO:		TIPOLOGIA:	isolata

ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	-	-			
b) interesse comune	-	-			
c) parco, gioco, sport	-	-			
d) parcheggi pubblici	-	-			
e) area a servizi per insediamenti produttivi	6.920	-	6.920 **		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
(*): Rapporto di copertura fondiario: 50%. Altezza massima: non superiore a quella esistente o m. 7,50 salvo sovrastrutture tecniche.
(**): In sede di P.E.C. con previsione planivolumetriche per la distanza dalle costruzioni e dai confini si richiama il contenuto dell'art.31, ultimo comma delle presenti N.T.A.
• In sede di P.E.C. nel computo dell'area per servizi occorre tenere conto di m <sup>2</sup> 4.000 per parcheggi e verde pubblico già ubicati.
• Vanno regolamentati gli accessi del vecchio tracciato dismesso della S.P. 29. L'innesto del vecchio tracciato con il nuovo della S.P. 29 deve essere realizzato con incrocio a raso e a cura dei titolari degli insediamenti dell'area.



# AREA D6

Denominazione: **AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI**  
 Destinazione : **PRODUTTIVA**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha <del>5,73</del> <b>6,37</b>	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha	- fronti dei fabbricati (Hf):	m. 7,50
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup>	- costruzioni (H):	Art.13 del R.E.
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> -	- numero dei piani della costruzione (Np):	/
CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA:		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
		- dalle costruzioni (D): (**)	m. 10,00
		- dal confine <b>di proprietà esterno dell'area artigianale (**)</b>	(Dc):m. 10,00
		- <b>dal confine di proprietà (Dc):</b> .....	<b>m. 5,00</b>
		- dal ciglio o confine stradale (Ds):	Art. 34 N.T.A.
MODALITÀ ATTUATIVE		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO:		- superficie coperta (Sc):	1/2
Tutti gli interventi previsti dall'art. 24 delle N.T.A.		- superficie utile lorda (Sul):	Art.18 del R.E.
		- superficie utile netta (Sun):	Art.19 del R.E.
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO: -		INDICI URBANISTICI:	
		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	(*)
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut):	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di densità edilizia fondiaria (If):	(*)
		- indice di densità edilizia territoriale (It):	(*)
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO:		TIPOLOGIA:	isolata

ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	-	-			
b) interesse comune	-	-			
c) parco, gioco, sport	-	-			
d) parcheggi pubblici	-	-			
e) area a servizi per insediamenti produttivi	5.120	-	5.120		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
(*): Rapporto di copertura fondiario: 50%. Altezza massima: non superiore a quella esistente o m. 7,50 salvo sovrastrutture tecniche.
(**): In sede di P.E.C. con previsione planivolumetriche per la distanza dalle costruzioni e dai confini si richiama il contenuto dell'art.31, ultimo comma delle presenti N.T.A.
• Nel caso di intervento diretto, sull'area di ampliamento introdotta con la Variante n.14 - Strutturale è richiesta la stipula della convenzione con il Comune che preveda, tra l'altro, la dismissione della superficie per servizi pubblici pari al 10% della superficie dell'intera area o la sua eventuale monetizzazione.



# AREA D7

Denominazione: **AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI**  
 Destinazione : **PRODUTTIVA**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha 7,31	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha	- fronti dei fabbricati (Hf):	m. 7,50
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup>	- costruzioni (H):	Art.13 del R.E.
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> -	- numero dei piani della costruzione (Np):	/
CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA:		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
		- dalle costruzioni (D): (**)	m. 10,00
		- dal confine <b>di proprietà esterno dell'area artigianale (**)</b>	(Dc):m. 10,00
		- <b>dal confine di proprietà (Dc):</b> .....	<b>m. 5,00</b>
		- dal ciglio o confine stradale (Ds):	m. 30,00 dalla Strada Reale
MODALITÀ ATTUATIVE		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO:		- superficie coperta (Sc):	1/2
Tutti gli interventi previsti dall'art. 24 delle N.T.A.		- superficie utile lorda (Sul):	Art.18 del R.E.
		- superficie utile netta (Sun):	Art.19 del R.E.
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO: -		INDICI URBANISTICI:	
		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	(*)
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut):	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di densità edilizia fondiaria (If):	(*)
		- indice di densità edilizia territoriale (It):	(*)
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO:		TIPOLOGIA:	isolata

ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	-	-			
b) interesse comune	-	-			
c) parco, gioco, sport	-	-			
d) parcheggi pubblici	-	-			
e) area a servizi per insediamenti produttivi	7.310	-	7.310		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
(*): Rapporto di copertura fondiario: 50%. Altezza massima: non superiore a quella esistente o m. 7,50 salvo sovrastrutture tecniche.
(**): In sede di P.E.C. con previsione planivolumetriche per la distanza dalle costruzioni e dai confini si richiama il contenuto dell'art.31, ultimo comma delle presenti N.T.A.
• Nel caso di intervento diretto, sull'area di ampliamento introdotta con la Variante n.10 è richiesta la stipula della convenzione con il Comune che preveda, tra l'altro, la dismissione della superficie per servizi pubblici pari al 10% della superficie dell'intera area o la sua eventuale monetizzazione.



# AREA D8

Denominazione: **AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI**  
 Destinazione : **PRODUTTIVA**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha 2,18	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha	- fronti dei fabbricati (Hf):	m. 7,50
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup>	- costruzioni (H):	Art.13 del R.E.
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> -	- numero dei piani della costruzione (Np):	/
CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA:		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
		- dalle costruzioni (D):	m. 10,00
		- dal confine <b>di proprietà esterno dell'area artigianale</b>	(Dc):m. 10,00
		- <b>dal confine di proprietà (Dc):</b> .....	<b>m. 5,00</b>
MODALITÀ ATTUATIVE			
INTERVENTO DIRETTO:		- dal ciglio o confine stradale (Ds):	Art. 34 N.T.A.
Tutti gli interventi previsti dall'art. 24 delle N.T.A.		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
		- superficie coperta (Sc):	1/2
		- superficie utile lorda (Sul):	Art.18 del R.E.
		- superficie utile netta (Sun):	Art.19 del R.E.
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO: -		INDICI URBANISTICI:	
		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	(*)
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut):	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di densità edilizia fondiaria (If):	(*)
		- indice di densità edilizia territoriale (It):	(*)
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO:		TIPOLOGIA: isolata	

ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	-	-			
b) interesse comune	-	-			
c) parco, gioco, sport	-	-			
d) parcheggi pubblici	-	-			
e) area a servizi per insediamenti produttivi	2.180	-	2.180		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
(*) Rapporto di copertura fondiario: 50%. Altezza massima: non superiore a quella esistente o m. 7,50 salvo sovrastrutture tecniche
• In sede di intervento che presupponga comunque il rilascio di autorizzazione o permesso di costruire è necessario garantire il soddisfacimento della dotazione di aree a servizi richiesti dall'art.21 della L.R. n.56/77 nella misura esposta nella presente tabella.



# AREA D9

Denominazione: **AREA DI NUOVO IMPIANTO**  
 Destinazione : **PRODUTTIVA**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha <del>26,66</del> <b>23,96</b>	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha	- fronti dei fabbricati (Hf):	m. 7,50
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup>	- costruzioni (H):	Art.13 del R.E.
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> -	- numero dei piani della costruzione (Np):	/
CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA:		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
		- dalle costruzioni fabbricati di zone rurali (D):	m. 20,00
		- dal confine di proprietà esterno dell'area artigianale	(Dc):m. 10,00
		- dal confine di proprietà (Dc):	m. <b>5,00</b>
		- dal ciglio o confine stradale (Ds):	Art. 34 N.T.A.
MODALITÀ ATTUATIVE		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO:	Escluso.	- superficie coperta (Sc):	1/2
		- superficie utile lorda (Sul):	Art.18 del R.E.
		- superficie utile netta (Sun):	Art.19 del R.E.
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO:	P.E.C.	INDICI URBANISTICI:	
		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	(*)
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut):	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di densità edilizia fondiaria (If):	(*)
		- indice di densità edilizia territoriale (It):	(*)
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO:	L'intera area con esclusione dei lotti già edificati	TIPOLOGIA:	isolata

ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	-	-			
b) interesse comune	-	-			
c) parco, gioco, sport	-	-			
d) parcheggi pubblici	-	-			
e) area a servizi per insediamenti produttivi	53.320	-	53.320**		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
<p>(*): Da definire in sede di P.E.C.</p> <p>(**): In sede di P.E.C. dovrà essere dismessa una superficie per servizi pubblici pari al 20% dell'intera area.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nell'area Mastra è consentita la realizzazione di capannoni, di uffici e di alloggio del custode per un totale complessivo di m<sup>2</sup> 6.000 di superficie utile lorda. L'alloggio del custode non può superare i 150 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda. Nell'area potranno essere inoltre realizzati silos a trincea e tettoie a protezione di inerti e rifiuti provenienti da demolizioni, con il mantenimento dell'altezza massima di 7,50 m, salvo sovrastrutture tecniche.</li> <li>All'area industriale si accede esclusivamente attraverso la strada esistente della "Mombellina". È escluso ogni accesso diretto dalla Strada "Reale".</li> </ul>



AREA **DN**

Denominazione: **AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI**  
 Destinazione : **PRODUTTIVA**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha <del>13,63</del> <b>14,27</b>	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha	- fronti dei fabbricati (Hf):	m. 7,50
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup>	- costruzioni (H):	Art.13 del R.E.
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> -	- numero dei piani della costruzione (Np):	/
CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA:		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
		- dalle costruzioni (D):	m. 10,00
		- dal confine <b>di proprietà esterno dell'area artigianale</b>	(Dc):m. 10,00
		- <b>dal confine di proprietà (Dc):</b> .....	<b>m. 5,00</b>
		- dal ciglio o confine stradale (Ds):	m. 10,00÷20,00
MODALITÀ ATTUATIVE		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO:	Per nuovo intervento nell'area di ampliamento introdotta con la Variante n.10.	- superficie coperta (Sc):	1/2
		- superficie utile lorda (Sul):	Art.18 del R.E.
		- superficie utile netta (Sun):	Art.19 del R.E.
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO:		INDICI URBANISTICI:	
		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	(*)
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut):	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di densità edilizia fondiaria (If):	(*)
		- indice di densità edilizia territoriale (It):	(*)
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO:	L'area di ampliamento.	TIPOLOGIA:	isolata

ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	-	-			
b) interesse comune	-	-			
c) parco, gioco, sport	-	-			
d) parcheggi pubblici	-	-			
e) area a servizi per insediamenti produttivi	27.268	-	27.268		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
<p>(*): Per gli indici di area valgono quelli esistenti.            Altezza massima: non superiore a quella esistente o m. 7,50 salvo sovrastrutture tecniche.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nel caso di intervento diretto, sull'area di ampliamento introdotta con la Variante n.10 è richiesta la stipula della convenzione con il Comune che preveda, tra l'altro, la dismissione della superficie per servizi pubblici pari al 10% della superficie dell'intera area o la sua eventuale monetizzazione.</li> <li>La superficie in ampliamento di m<sup>2</sup> 3.350 con la Variante 14 – Strutturale, e quella di m<sup>2</sup> 2.511 con la Variante 15 – parziale (entrambe a ovest della bealera) e quella di m<sup>2</sup> 6.440,00 con la Variante 18 – parziale sono inedificabili e destinate a piazzale per carico e scarico degli insediamenti prospicienti l'area di espansione, <b>da attuare con permesso diretto</b>.</li> </ul>



# AREA P.E.C.

Denominazione: **AREA DI NUOVO IMPIANTO**  
 Destinazione : **RESIDENZIALE**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha 1,32	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha 0,95	- fronti dei fabbricati (Hf):	m. 10,00
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup> -	- costruzioni (H):	Art. 13 del R.E.
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> 18.000	- numero dei piani della costruzione (Np):	2 p.f.t. + sot.
CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA:		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
- abitanti: n.200		- dalle costruzioni (D):	(*)
		- dal confine (Dc):	m. 5,00
		- dal ciglio o confine stradale (Ds):	m. 6,00
MODALITÀ ATTUATIVE		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO:		- superficie coperta (Sc):	1/4
Per tutti gli interventi ammessi.		- superficie utile lorda (Sul):	Art. 18 del R.E.
		- superficie utile netta (Sun):	Art. 19 del R.E.
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO:		INDICI URBANISTICI:	
L'intero comparto individuato in cartografia.		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	(*)
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut):	0,44 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di densità edilizia fondiaria (If):	(*)
		- indice di densità edilizia territoriale (It):	1,36 m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO:		TIPOLOGIA: isolata	
Obbligo di P.E.C. nell'ambito dell'area individuata.			

ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	1.400	-	1.400 **	R1 -R2	B1
b) interesse comune	600	-	-	R1 - R2	
c) parco, gioco, sport	2.500	-	2.562 **		B1
d) parcheggi pubblici	500	-	512 **		
e) area a servizi per insediamenti produttivi	-	-	-		

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

(\*): Da definire in sede di P.E.C. nelle previsioni planovolumetriche.

(\*\*): Da reperire e dismettere in sede di Piano Esecutivo.



# AREA P.E.C. 3

Denominazione: **AREA DI NUOVO IMPIANTO**  
 Destinazione : **RESIDENZIALE**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha 4,00	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha 3,20	- fronti dei fabbricati (Hf):	(*)
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup>	- costruzioni (H):	(*)
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> 40.000	- numero dei piani della costruzione (Np):	2 p.f.t.
CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA:		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
- abitanti: n.267		- dalle costruzioni (D):	m.10,00
		- dal confine (Dc):	m. 5,00
		- dal ciglio o confine stradale (Ds):	m. 6,00
MODALITÀ ATTUATIVE		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO: Per tutti gli interventi ammessi.		- superficie coperta (Sc):	1/4
		- superficie utile lorda (Sul):	Art. 18 del R.E.
		- superficie utile netta (Sun):	Art. 19 del R.E.
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO: L'intera area.		INDICI URBANISTICI:	
		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	(*)
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut):	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di densità edilizia fondiaria (If):	(*)
		- indice di densità edilizia territoriale (It):	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO: Obbligo di P.E.C.		TIPOLOGIA: isolata	

ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	1.355	-	-	R1 -R2	
b) interesse comune	1.355	-	-	R1 - R2	
c) parco, gioco, sport	3.388	-	3.388 **		
d) parcheggi pubblici	677	-	677 **		
e) area a servizi per insediamenti produttivi	-	-	-		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
(*): Definiti in sede del P.E.C. approvato.
(**): Da reperire e dismettere in sede di Piano Esecutivo.



# AREA P.E.C. 4

Denominazione: **AREA DI NUOVO IMPIANTO**  
 Destinazione : **RESIDENZIALE**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha 0,85	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha 0,68	- fronti dei fabbricati (Hf):	(*)
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup> -	- costruzioni (H):	(*)
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> 8.500	- numero dei piani della costruzione (Np):	2 p.f.t.
CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA:		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
- abitanti: n. 80		- dalle costruzioni (D):	m.10,00
		- dal confine (Dc):	m. 5,00
		- dal ciglio o confine stradale (Ds):	m. 6,00 – 10,00 (**)
MODALITÀ ATTUATIVE		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO:		- superficie coperta (Sc):	1/4
Per tutti gli interventi ammessi.		- superficie utile lorda (Sul):	Art. 18 del R.E.
		- superficie utile netta (Sun):	Art. 19 del R.E.
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO:		INDICI URBANISTICI:	
L'intera area.		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	(*)
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut):	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di densità edilizia fondiaria (If):	(*)
		- indice di densità edilizia territoriale (It):	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup>
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO:		TIPOLOGIA: isolata	
Obbligo di P.E.C.			

ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	400	-	-	R1 -R2	
b) interesse comune	400	-	-	R1 - R2	
c) parco, gioco, sport	1.000	-	1.000 **		
d) parcheggi pubblici	200	-	200 **		
e) area a servizi per insediamenti produttivi	-	-	-		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
(*): Definiti in sede del P.E.C. approvato.
(**): Da reperire e dismettere in sede di Piano Esecutivo.
(***): La fascia di rispetto della strada del Bassolino è ridotta a mt. 10,00 a mt. 6,00.



# AREA P.E.C. 5

Denominazione: **AREA DI NUOVO IMPIANTO**  
 Destinazione : **RESIDENZIALE**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha 1,30	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha 1,10	- fronti dei fabbricati (Hf):	m.10,00
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup> -	- costruzioni (H):	Art. 13 del R.E.
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> 13.042	- numero dei piani della costruzione (Np):	2 p.f.t. + sot.
CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA:		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
- abitanti: n. 108		- dalle costruzioni (D):	m.10,00
		- dal confine (Dc):	m. 5,00
		- dal ciglio o confine stradale (Ds):	m. 6,00 – 10,00 (**)
MODALITÀ ATTUATIVE		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO:		- superficie coperta (Sc):	1/4
		- superficie utile lorda (Sul):	Art. 18 del R.E.
		- superficie utile netta (Sun):	Art. 19 del R.E.
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO:		INDICI URBANISTICI:	
L'intera area.		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	(*)
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut):	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di densità edilizia fondiaria (If):	(*)
		- indice di densità edilizia territoriale (It):	1,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO:		TIPOLOGIA: isolata	
Obbligo di P.E.C.			

ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	540	-	-	R1 -R2	
b) interesse comune	540	-	-	R1 - R2	
c) parco, gioco, sport	1.350	-	1.350**		
d) parcheggi pubblici	270	-	270**		
e) area a servizi per insediamenti produttivi	-	-	-		

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

(\*): Da definire in sede di P.E.C.

(\*\*): Da reperire e dismettere in sede di Piano Esecutivo.

(\*\*\*): Rispetto al ciglio della strada del Bussolino il distacco deve essere di m.10,00.



**AREA P.E.E.P.**  
**di via Vittorio Veneto**

Denominazione: **AREA DI NUOVO IMPIANTO**  
Destinazione : **RESIDENZIALE**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha 0,39	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha -	- fronti dei fabbricati (Hf):	(*)
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup> -	- costruzioni (H):	Art. 13 del R.E.
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> 6.703	- numero dei piani della costruzione (Np):	2 p.f.t. + sot.
CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA: ▪ ABITANTI N°75		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
		- dalle costruzioni (D):	(*)
		- dal confine (Dc):	m. h/2 min. 5,00
		- dal ciglio o confine stradale (Ds):	m. 6,00
MODALITÀ ATTUATIVE		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO:		- superficie coperta (Sc):	40%
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO: Nell'area individuata in cartografia		- superficie utile lorda (Sul):	Art. 18 del R.E.
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO: Obbligo di P.E.E.P.		- superficie utile netta (Sun):	Art. 19 del R.E.
		INDICI URBANISTICI:	
		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	(*)
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut):	0,57 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di densità edilizia fondiaria (If):	(*)
		- indice di densità edilizia territoriale (It):	1,71 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
		TIPOLOGIA: isolata	

ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	375	-	-	R1-R2 - Area a servizi	
b) interesse comune	375	-	-	R1 - R2	
c) parco, gioco, sport	937	-	937 **	Area sportiva	
d) parcheggi pubblici	187	-	187 **		
e) area a servizi per insediamenti produttivi	-	-	-		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
(*): Definiti in sede di P.E.E.P.
(**): In sede di P.E.E.P. vanno soddisfatti gli standards urbanistici previsti dall'art.21 della L.R. n.56/77.



AREA **P.E.E.P.**  
di via Alicia

Denominazione: **AREA DI NUOVO IMPIANTO**  
Destinazione : **RESIDENZIALE**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha 0,77	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha -	- fronti dei fabbricati (Hf):	(*)
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup> -	- costruzioni (H):	Art. 13 del R.E.
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> 13.201	- numero dei piani della costruzione (Np):	3 p.f.t. (***)
CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA: ▪ ABITANTI N°123		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
		- dalle costruzioni (D):	(*)
		- dal confine (Dc):	m. h/2 min. 5,00
		- dal ciglio o confine stradale (Ds):	m. 6,00
MODALITÀ ATTUATIVE		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO:		- superficie coperta (Sc):	40%
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO: Nell'area individuata in cartografia		- superficie utile lorda (Sul):	Art. 18 del R.E.
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO: Obbligo di P.E.E.E.P.		- superficie utile netta (Sun):	Art. 19 del R.E.
		INDICI URBANISTICI:	
		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	(*)
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut):	0,57 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di densità edilizia fondiaria (If):	(*)
		- indice di densità edilizia territoriale (It):	1,71 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
		TIPOLOGIA:	isolata

ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	615	-	-	R1-R2 - Area a servizi	
b) interesse comune	615	-	-	R1 - R2	
c) parco, gioco, sport	1537	-	1537 **	Area sportiva	
d) parcheggi pubblici	307	-	307 **		
e) area a servizi per insediamenti produttivi	-	-	-		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
(*): Definiti in sede di P.E.E.P.
(**): In sede di P.E.E.P. vanno soddisfatti gli standards urbanistici previsti dall'art.21 della L.R. n.56/77.
(***): Altezza massima m.10,50.



AREA

**R1**Denominazione: **AREA DI PREVALENTE VALORE STORICO-AMBIENTALE**Destinazione : **RESIDENZIALE**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha 4,97	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha 3,63	- fronti dei fabbricati (Hf): (*)	
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup> 76.655	- costruzioni (H): (*)	
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> -	- numero dei piani della costruzione (Np): (*)	
CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA: ▪ ABITANTI N° 485		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
		- dalle costruzioni (D): (*)	
		- dal confine (Dc): (*)	
		- dal ciglio o confine stradale (Ds): (*)	
MODALITÀ ATTUATIVE		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO: Per tutti gli interventi ammessi.		- superficie coperta (Sc): (*)	
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO: piano di recupero		- superficie utile lorda (Sul): (*)	
		- superficie utile netta (Sun): (*)	
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO: Da precisare in sede di Piano di Recupero		INDICI URBANISTICI:	
		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf): (*)	
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut): (*)	
		- indice di densità edilizia fondiaria (If): (*)	
		- indice di densità edilizia territoriale (It): (*)	

## DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI

ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	3.395	2.500	-	R2 e aree a servizi	
b) interesse comune	1.455	9.737	700		R2-B1-B2-B3-B4
c) parco, gioco, sport	6.062	3.704	2.970	Aree a servizi	
d) parcheggi pubblici	1.212	1.055	2.050	R2	
e) area a servizi per insediamenti produttivi	-	-	-		

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

(\*): Per gli indici di area valgono i valori preesistenti.

- I tipi di intervento ammessi sono specificati all'art. 38, a1) Aree di prevalente valore storico Ambientale "R1" delle N.T.A.
- Gli interventi previsti sugli edifici individuati nel "Catalogo dei beni culturali ed ambientali" si richiamano le modalità istituite dallo stesso Catalogo.
- Per gli ampliamenti degli edifici pubblici o di interesse pubblico è consentito, per riconosciute e documentate esigenze funzionali e ricettive, applicare un rapporto di copertura pari a 3/4, altezza in gronda non superiore a mt 9,00 (due piani fuori terra) e altezza virtuale delle fronti non superiore a mt. 12,50.
- Per l'installazione degli impianti tecnologici vedi l'art. 39 bis del Regolamento Edilizio.

E' consentita la realizzazione di bassi fabbricati solo in presenza di piani di recupero come stabilito all'art.38, punto a3) delle presenti N.T.A.



# AREA R2

Denominazione: **AREA DI VECCHIO IMPIANTO URBANO**  
 Destinazione : **RESIDENZIALE**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha 26,15	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha 21,36	- fronti dei fabbricati (Hf): (*)	
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup> 241.937	- costruzioni (H): (*)	
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> 28.725	- numero dei piani della costruzione (Np): (*)	
CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA:		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
- abitanti: n. 1185		- dalle costruzioni (D): (*)	
N.B.: Il volume residenziale previsto comprende sia quello recuperabile da fabbricati ex rurali, sia quello di completamento dei lotti interclusi compreso il comparto "A"		- dal confine (Dc): (*)	
		- dal ciglio o confine stradale (Ds): (*)	
INTERVENTO DIRETTO:		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
Per tutti gli interventi ammessi.		- superficie coperta (Sc): (*)	
		- superficie utile lorda (Sul): (*)	
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO:		- superficie utile netta (Sun): (*)	
		INDICI URBANISTICI:	
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO:		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf): (*)	
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut): (*)	
		- indice di densità edilizia fondiaria (If): (*)	
		- indice di densità edilizia territoriale (It): (*)	

DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI					
ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	5.925	8.680	2.560	R1 e aree a servizi	
b) interesse comune	5.925	260	-	R1 e aree a servizi	
c) parco, gioco, sport	14.812	1.751	1.355	R1 e aree a servizi	
d) parcheggi pubblici	2.962	1.367	1.903		R1 - B1
e) area a servizi per insediamenti produttivi	-	-	-		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
<p>(*): Per gli indici di area valgono i valori preesistenti.</p> <p>• Sono ammessi sopralzi sino a m.1,00 e ampliamento della manica verso l'interno sino a m.1,60 per edifici con manica inferiore a m.8,50. In questo caso le distanze da osservare sono quelle fissate dal Codice Civile. Lato minimo del cortile m.8,00. Per ulteriori modalità di intervento vedere la tav. "D" e i riferimenti all'art.38, lettera a2) presenti N.T.A.</p> <p>• E' ammesso un aumento del 20% della superficie lorda e del 20% della superficie coperta per migliorie igienico-abitative .</p> <p>• Nel "COMPARTO "B": è consentita la realizzazione di una volumetria residenziale di m<sup>3</sup> 1000 e la realizzazione di edificio artigianale di m<sup>2</sup> 300 con un rapporto di copertura complessivo di 1/5.</p> <p>• Nel "COMPARTO C" e nel "COMPARTO D" è consentita nuova edificazione con capacità fondiaria di 0,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> con un rapporto di copertura di ¼ della superficie fondiaria e un'altezza delle costruzioni di mt.7,50.</p> <p>• E' consentita la realizzazione di bassi fabbricati solo in presenza di piani di recupero come stabilito all'art.38, punto a3) delle presenti N.T.A.</p> <p>• Per l'installazione degli impianti tecnologici vedi l'art. 39 bis del Regolamento Edilizio.</p>



AREA **R3**

Denominazione: **NUCLEO RURALE - GANGAGLIETTI**  
 Destinazione : **RESIDENZIALE**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha 4,29	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha 3,20	- fronti dei fabbricati (Hf): (*)	
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup> 16.875	- costruzioni (H): (*)	
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> -	- numero dei piani della costruzione (Np): (*)	
CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA:		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
- abitanti: n. 95		- dalle costruzioni (D): (*)	
		- dal confine (Dc): (*)	
		- dal ciglio o confine stradale (Ds): (*)	
		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO:		- superficie coperta (Sc): (*)	
Per tutti gli interventi ammessi.		- superficie utile lorda (Sul): (*)	
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO:		- superficie utile netta (Sun): (*)	
.		INDICI URBANISTICI:	
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO:		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf): (*)	
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut): (*)	
		- indice di densità edilizia fondiaria (If): (*)	
		- indice di densità edilizia territoriale (It): (*)	

DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI					
ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	560	777	-	R1 - R2	R4 - R5
b) interesse comune	240	734	-	R1 - R2	R4 - R5
c) parco, gioco, sport	1.000	-	-	R1 - R2	
d) parcheggi pubblici	200	-	-		
e) area a servizi per insediamenti produttivi	-	-	-		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
<p>(*): Per gli indici di area valgono i valori preesistenti.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sono ammessi sopralzi sino a m.1,00 e ampliamento della manica verso l'interno sino a m.1,60 per edifici con manica inferiore a m.8,50. In questo caso le distanze da osservare sono quelle fissate dal Codice Civile. Lato minimo del cortile m.8,00.</li> <li>• Possibilità di aumento sino al 20% delle strutture agricole esistenti.</li> <li>• Per i nuovi interventi ammessi per le residenze agricole valgono gli indici e le modalità di rilascio del permesso di costruire valido per l'area agricola.</li> <li>• Sulle porzioni di aree soggette a limitazione di carattere geologico di cui alla Classe IIa, IIIa1 e IIIb4 si richiamano i disposti di cui all'art.42 delle presenti N.T.A.</li> <li>• Sul mappale n.28 del F°8 è consentita la realizzazione di un basso fabbricato per attività artigianale con un rapporto di copertura di 1/2. Il basso fabbricato deve essere realizzato con materiali tradizionali, con tetto a due falde e manto in coppi come previsto per le aree "R1" e "R2".</li> </ul>



**AREA R4**Denominazione: **NUCLEO RURALE - TETTI SOTTO**  
Destinazione : **RESIDENZIALE**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha 3,10	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha 2,55	- fronti dei fabbricati (Hf): (*)	
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup> 10.353	- costruzioni (H): (*)	
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> -	- numero dei piani della costruzione (Np): (*)	
CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA:		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
- abitanti: n. 64		- dalle costruzioni (D): (*)	
		- dal confine (Dc): (*)	
		- dal ciglio o confine stradale (Ds): (*)	
		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO:		- superficie coperta (Sc): (*)	
Per tutti gli interventi ammessi.		- superficie utile lorda (Sul): (*)	
		- superficie utile netta (Sun): (*)	
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO:		INDICI URBANISTICI:	
.		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf): (*)	
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut): (*)	
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO:		- indice di densità edilizia fondiaria (If): (*)	
		- indice di densità edilizia territoriale (It): (*)	

DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI					
ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	448	-	-	R3 - Area urbana	
b) interesse comune	192	-	-	R3 - Area urbana	
c) parco, gioco, sport	800	-	-	Area urbana	
d) parcheggi pubblici	160	-	-		
e) area a servizi per insediamenti produttivi	-	-	-		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
(*): Per gli indici di area valgono i valori preesistenti. • Sono ammessi sopralzi sino a m.1,00 e ampliamento della manica verso l'interno sino a m.1,60 per edifici con manica inferiore a m.8,50. In questo caso le distanze da osservare sono quelle fissate dal Codice Civile. Lato minimo del cortile m.8,00.  • Possibilità di aumento sino al 20% delle strutture agricole esistenti.  • Per i nuovi interventi ammessi per le residenze agricole valgono gli indici e le modalità di rilascio del permesso di costruire valide per l'area agricola.



**AREA R5**Denominazione: **NUCLEO RURALE - GABRIELASSI**  
Destinazione : **RESIDENZIALE**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha 0,50	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha 0,50	- fronti dei fabbricati (Hf): (*)	
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup> 3.473	- costruzioni (H): (*)	
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> -	- numero dei piani della costruzione (Np): (*)	
CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA:		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
- abitanti: n. 20		- dalle costruzioni (D): (*)	
		- dal confine (Dc): (*)	
		- dal ciglio o confine stradale (Ds): (*)	
		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
		- superficie coperta (Sc): (*)	
		- superficie utile lorda (Sul): (*)	
		- superficie utile netta (Sun): (*)	
INTERVENTO DIRETTO:		INDICI URBANISTICI:	
Per tutti gli interventi ammessi.		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf): (*)	
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO:		- indice di utilizzazione territoriale (Ut): (*)	
.		- indice di densità edilizia fondiaria (If): (*)	
		- indice di densità edilizia territoriale (It): (*)	
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO:			

DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI					
ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	140	-	-	R3 - Area urbana	
b) interesse comune	60	-	-	R3 - Area urbana	
c) parco, gioco, sport	250	-	-	Area urbana	
d) parcheggi pubblici	50	-	-	Area urbana	
e) area a servizi per insediamenti produttivi	-	-	-		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
(*): Per gli indici di area valgono i valori preesistenti. • Sono ammessi sopralzi sino a m.1,00 e ampliamento della manica verso l'interno sino a m.1,60 per edifici con manica inferiore a m.8,50. In questo caso le distanze da osservare sono quelle fissate dal Codice Civile. Lato minimo del cortile m.8,00. • Possibilità di aumento sino al 20% delle strutture agricole esistenti. • Per i nuovi interventi ammessi per le residenze agricole valgono gli indici e le modalità di rilascio del permesso di costruire valide per l'area agricola.



AREA **R6**

Denominazione: **NUCLEO RURALE**  
Destinazione : **RESIDENZIALE**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha 0,72	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha 0,72	- fronti dei fabbricati (Hf): (*)	
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup> 734	- costruzioni (H): (*)	
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> -	- numero dei piani della costruzione (Np): (*)	
CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA:		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
- abitanti: n. 5		- dalle costruzioni (D): (*)	
		- dal confine (Dc): (*)	
		- dal ciglio o confine stradale (Ds): (*)	
		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO:		- superficie coperta (Sc): (*)	
Per tutti gli interventi ammessi.		- superficie utile lorda (Sul): (*)	
		- superficie utile netta (Sun): (*)	
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO:		INDICI URBANISTICI:	
.		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf): (*)	
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut): (*)	
		- indice di densità edilizia fondiaria (If): (*)	
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO:		- indice di densità edilizia territoriale (It): (*)	

DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI					
ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	35	-	-	Area urbana	
b) interesse comune	15	-	-	Area urbana	
c) parco, gioco, sport	62	-	-	Area urbana	
d) parcheggi pubblici	12	-	-	Area urbana	
e) area a servizi per insediamenti produttivi	-	-	-		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
<p>(*): Per gli indici di area valgono i valori preesistenti.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sono ammessi sopralzi sino a m.1,00 e ampliamento della manica verso l'interno sino a m.1,60 per edifici con manica inferiore a m.8,50. In questo caso le distanze da osservare sono quelle fissate dal Codice Civile. Lato minimo del cortile m.8,00.</li> <li>• Possibilità di aumento sino al 20% delle strutture agricole esistenti.</li> <li>• Per i nuovi interventi ammessi per le residenze agricole valgono gli indici e le modalità di rilascio del permesso di costruire valide per l'area agricola.</li> </ul>



**AREA R7**Denominazione: **NUCLEO RURALE - CAPORALI**  
Destinazione : **RESIDENZIALE**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha 4,10	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha 3,90	- fronti dei fabbricati (Hf): (*)	
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup> 7.000	- costruzioni (H): (*)	
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> -	- numero dei piani della costruzione (Np): (*)	
CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA:		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
- abitanti: n. 35		- dalle costruzioni (D): (*)	
		- dal confine (Dc): (*)	
		- dal ciglio o confine stradale (Ds): (*)	
		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO:		- superficie coperta (Sc): (*)	
Per tutti gli interventi ammessi.		- superficie utile lorda (Sul): (*)	
		- superficie utile netta (Sun): (*)	
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO:		INDICI URBANISTICI:	
.		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf): (*)	
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut): (*)	
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO:		- indice di densità edilizia fondiaria (If): (*)	
		- indice di densità edilizia territoriale (It): (*)	

DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI					
ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	245	-	-	R1 - R2	
b) interesse comune	105	-	-	R1 - R2	
c) parco, gioco, sport	437	-	-	Area urbana	
d) parcheggi pubblici	87	-	-		
e) area a servizi per insediamenti produttivi	-	-	-		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
(*) : Per gli indici di area valgono i valori preesistenti.
• Sono ammessi sopralzi sino a m.1,00 e ampliamento della manica verso l'interno sino a m.1,60 per edifici con manica inferiore a m.8,50. In questo caso le distanze da osservare sono quelle fissate dal Codice Civile. Lato minimo del cortile m.8,00.
• Possibilità di aumento sino al 20% delle strutture agricole esistenti.
• Per i nuovi interventi ammessi per le residenze agricole valgono gli indici e le modalità di rilascio del permesso di costruire valide per l'area agricola.



**AREA R8**Denominazione: **NUCLEO RURALE - TRE PONTI**  
Destinazione : **RESIDENZIALE**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha 1,55	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha 1,41	- fronti dei fabbricati (Hf): (*)	
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup> 4.500	- costruzioni (H): (*)	
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup> -	- numero dei piani della costruzione (Np): (*)	
CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA:		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
- abitanti: n. 19		- dalle costruzioni (D): (*)	
		- dal confine (Dc): (*)	
		- dal ciglio o confine stradale (Ds): (*)	
		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO:		- superficie coperta (Sc): (*)	
Per tutti gli interventi ammessi.		- superficie utile lorda (Sul): (*)	
		- superficie utile netta (Sun): (*)	
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO:		INDICI URBANISTICI:	
.		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf): (*)	
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut): (*)	
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO:		- indice di densità edilizia fondiaria (If): (*)	
		- indice di densità edilizia territoriale (It): (*)	

DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI					
ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	133	-	-	R1 - R2	
b) interesse comune	57	-	-	R1 - R2	
c) parco, gioco, sport	238	-	-	Area urbana	
d) parcheggi pubblici	47	-	-		
e) area a servizi per insediamenti produttivi	-	-	-		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI
(*): Per gli indici di area valgono i valori preesistenti.
• Sono ammessi sopralzi sino a m.1,00 e ampliamento della manica verso l'interno sino a m.1,60 per edifici con manica inferiore a m.8,50. In questo caso le distanze da osservare sono quelle fissate dal Codice Civile. Lato minimo del cortile m.8,00.
• Possibilità di aumento sino al 20% delle strutture agricole esistenti.
• Per i nuovi interventi ammessi per le residenze agricole valgono gli indici e le modalità di rilascio del permesso di costruire valide per l'area agricola.



**AREA S**

Denominazione: **AREA POLIFUNZIONALE PER SERVIZI E COMMERCIALE**  
 Destinazione : **CENTRO MEDICO-SPORTIVO-TEMPO LIBERO E COMMERCIALE**

DATI INSEDIATIVI		INDICI EDILIZI ED URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE:	ha 5,03	ALTEZZA DEI FABBRICATI:	
SUPERFICIE FONDIARIA :	ha	- fronti dei fabbricati (Hf):	m. 8,00
VOLUME RESIDENZIALE:	m <sup>3</sup> -	- costruzioni (H):	Art. 13 del R.E.
VOLUME RESIDENZIALE PREVISTO:	m <sup>3</sup>	- numero dei piani della costruzione (Np):	/
CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA:		DISTANZA DELLE COSTRUZIONI:	
- abitanti:		- dalle costruzioni (D):	m. 10,00
		- dal confine (Dc):	m. 5,00
		- dal ciglio o confine stradale (Ds):	m. 20,00
MODALITÀ ATTUATIVE		SUPERFICIE DELLE COSTRUZIONI:	
INTERVENTO DIRETTO: Per tutti gli interventi ammessi.		- superficie coperta (Sc):	1/3 e 1/5
		- superficie utile lorda (Sul):	Art. 18 del R.E.
		- superficie utile netta (Sun):	Art. 19 del R.E.
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO: Ha 0,5 previa determinazione ai sensi art. 17 c. 12 lett. e L.R. 56/77 e s.m.i.		INDICI URBANISTICI:	
		- indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	
		- indice di utilizzazione territoriale (Ut):	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
		- indice di densità edilizia fondiaria (If):	
		- indice di densità edilizia territoriale (It):	0,80+0,20 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> (**)
INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO: P.E.C. (*)		TIPOLOGIA: da definire in sede di P.E.C.	

ATTREZZATURE	FABBISOGNO m <sup>2</sup>	SUPERFICIE ESISTENTE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PREVISTA m <sup>2</sup>	GRAVITAZIONI ATTIVE	GRAVITAZIONI PASSIVE
a) istruzione	-	-			
b) interesse comune	-	-			
c) parco, gioco, sport	-	-			
d) parcheggi pubblici	-	-			
e) area a servizi per insediamenti produttivi	-	-			

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

(\*): In sede di P.E.C. occorre individuare la superficie a verde attrezzata e la superficie di uso pubblico. Quest'ultimo non deve essere inferiore al 100% della corrispondente superficie utile di calpestio relativa a ciascuna attrezzatura.

(\*\*) L'indice territoriale di 0,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> è incrementato di 0,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Quest'ultimo viene utilizzato esclusivamente per strutture consentite a copertura dei campi da gioco ed è riferito al solo "Comparto 1".  
L'indice di utilizzazione territoriale di 0,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> si applica al "Comparto 2"

- L'altezza della copertura per i campi da gioco coperti (tennis, pallavolo, ecc.) è quella istituita da ciascuna federazione per l'omologazione delle relative strutture di gioco.
- La residenza degli addetti alle attrezzature non può superare l'indice di 0,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. I relativi fabbisogni di aree per servizi della residenza fanno riferimento alle eccedenze di tali aree previste nel concentrico
- L'area è stata suddivisa in "Comparto 1" e "Comparto 2". Nel "Comparto 1", che corrisponde di massima all'area oggetto di P.E.C., è esclusa la destinazione commerciale ad eccezione di quella destinata alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, come meglio specificato nelle N.T.A. Nel "Comparto 2", che interessa l'area libera esterna al P.E.C., la destinazione è artigianale con esposizione e vendita al dettaglio.
- Rapporto di copertura del "Comparto 1": 1/5
- Rapporto di copertura del "Comparto 2": 1/3