Regione Piemonte Provincia di Cuneo

COMUNE DI GRINZANE CAVOUR

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Giugno 2015

Aggiornamento

NORME DI ATTUAZIONE

TESTO COORDINATO

Aggiornamento VP 8

Indice

TITOLO I - NORME GENERALI
Art. 1 - Finalità, obiettivi e criteri del Piano .....pag. 5
Art. 2 - Efficacia e campo di applicazione ..... " 5
Art. 3 - Elaborati di P.R.G ..... " 6
Art. 4 - Definizioni..... " 8
Art. 5 - Standards urbanistici ..... " 15
Art. 6 - Struttura normativa del P.R.G. ..... " 17
Art. 7 - Prescrizioni generali ..... " 17
Art. 8 - Prescrizioni di destinazione d'uso ..... " 18
Art. 9 - Prescrizioni di tipologia di intervento ..... " 21
Art. 10 - Prescrizioni di consistenza quantitativa ..... " 24
Art. 11 - Prescrizioni di assetto qualitativo..... " 24
Art. 12 - Condizioni di intervento ..... " 27
Art. 13 - Condizioni di carattere tecnico gestionale..... " 27
Art. 14 - Condizioni di carattere socio-funzionale..... " 28
Art. 15 - Vincoli ambientali ..... " 29
Art. 16 - Gerarchia funzionale della disciplina normativa..... " 31

TITOLO II - NORME PARTICOLARI
Art. 17 - Prescrizioni geologico-tecniche .....pag. 33
Art. 18 - Sistemazione del suolo e del luogo ..... “ 35
Art. 19 - Tutela dell’assetto ambientale e naturale ..... “ 35
Art. 20 - Norme per gli Insediamenti Commerciali ..... “ 37

TITOLO III - NORME SPECIFICHE
Art. 21 - Caratteristiche edilizie pag. 41
A. Asservimento all'edificazione ..... " 41
B. Aree a verde privato ....." 41
C. Aree a parcheggio privato ..... " 42
D. Sistemazione terreno ..... " 42
E. Distanze dai confini ..... " 43
F. Distanze tra fabbricati - Confrontanze..... " 43
G. Volumi tecnici ..... " 44
H. Verande ..... " 44
I. Sottotetti..... " 44
L. Costruzioni accessorie di pertinenza delle residenze ..... " 45
M. Altezze ridotte ..... " 47
N. Eliminazione delle barriere architettoniche ..... " 47
O. Recinzioni ..... " 47
P. Depositi e sistemazione prefabbricati ..... " 48
Q. Allineamenti stradali ..... " 48
R. Accessi stradali..... " 49
S. Impianti tecnologici di interesse pubblico ..... " 50
T. Costruzioni temporanee ..... " 50

Indice

Art. 22 - Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano pag. 51
Art. 23 - Entrata in vigore del P.R.G. " 52

TITOLO IV - NORME OPERATIVE

Art: 24 - Classificazione e individuazione delle aree ..... pag. 53

Art. 25 Norme per le aree residenziali:
RS di Carattere Ambientale e Storico..... " 55
Art. 26 - Norme per le aree residenziali:
RE Esistenti ..... " 70
Art. 27 - Norme per le aree residenziali:
RC di Completamento ..... " 77
Art. 28 - Norme per le aree residenziali:
RN di Nuovo Impianto ..... " 84
Art. 29 – Norme per le aree residenziali:
RF Frazionali ..... " 90
Art. 30 – Norme per le aree residenziali e terziarie miste:
RR di Ristrutturazione ..... " 101

Art. 31 - Norme per le aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche
S a livello comunale " 109

Art. 32 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali:
PE esistenti ..... " 115
Art. 33 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali:
PC di riordino e di completamento..... " 121
Art. 34 - Norme per le aree produttive artigianali ed industriali:
PN di nuovo impianto ..... " 125

Art. 35 - Norme per le aree turistiche e terziarie
TA ricettive alberghiere ..... " 131

Indice

Art. 36 - Norme per le aree produttive agricole:
H: ..... " 139

Art. 37 - Norme per le aree funzionali ambientali:
FA: ..... " 156
FA.T: di tutela per interesse storico monumentale
o per il pregio paesistico, naturalistico, archeologico
FA.U: per ambiti urbani e pedonali
FA.V: vigneti
FA.B: per ambiti boscati
FA.G: giardini o verde privato

Art. 38 - Norme per le aree funzionali di rispetto:
FR: ..... " 162
FR.S: per sponde fiumi, torrenti e sorgenti
FR.V: per viabilità
FR.F: per ferrovie
FR.C: per ambiti cimiteriali e depuratori
FR.E: per elettrodotti e gasdotti
FR. I: per riassetto territoriale

Art. 39 - Norme per le aree funzionali alla viabilità:
FV e alle relative pertinenze ..... " 169

Art. 40 – Specificazione sulla protezione delle buffer zone
BZ "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte:
Langhe- Roero e Monferrato" Patrimonio UNESCO..... " 175

Art.41 -- Qualificazione energetico-ambientale degli edifici e
misure di mitigazione

Art. 1

Finalità, obiettivi e criteri del Piano.

1. Le finalità, gli obiettivi e i criteri del P.R.G., specificati nella Relazione illustrativa, secondo quanto previsto dalla L.R. 55/77 agli articoli 11 e 82, tendono essenzialmente a:
- migliorare il rapporto tra insediamenti, servizi e infrastrutture;
- recuperare il patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- salvaguardare le risorse naturali ed il patrimonio storico, artistico e ambientale;
- riqualificare il tessuto edilizio ed urbanistico, soprattutto nelle aree periferiche;
- permettere una equilibrata espansione dei centri abitati sulla base di previsioni demografiche e socioeconomiche;
- riordinare gli insediamenti produttivi;
- soddisfare il fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- difendere attivamente il patrimonio agricolo e le attività connesse ripristinandolo ove possibile o recuperandolo;
  garantire il coordinamento programmatico degli interventi pubblici e privati.

2. Il conseguimento di tali finalità ed obiettivi costituisce condizione per l'attuazione delle previsioni di progetto.

Art. 2 - Efficacia e campo di applicazione.

1. Il P.R.G. si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti Norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle Tavole di Piano.

2. Il presente Piano, in base agli artt. 12 e 82, 3° comma, della L.R. 56/77, sarà sottoposto a revisione alla scadenza del termine di dieci anni dalla data di approvazione e comunque in occasione della revisione del Piano Territoriale.

3. Le presenti Norme di Attuazione costituiscono parte essenziale del P.R.G.: definiscono la disciplina necessaria a consentire il controllo normativo dell'intero processo di pianificazione configurato dal P.R.G.; stabiliscono le prescrizioni, le condizioni e i vincoli; integrano le definizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

4. Si pongono essenzialmente come norme di azione volte a disciplinare i processi insediativi ed il comportamento degli operatori pubblici e privati nella predisposizione e nella attuazione degli strumenti urbanistici, quali previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.

Art. 3

Elaborati del P.R.G.

1. Gli elaborati costitutivi il Piano, come prescritto nell'art. 14 della L.R. 56/77, sono:

1.1. - Allegati Tecnici comprendenti le indagini, le analisi e le rappresentazioni cartografiche precisate al punto 2 del citato articolo della Legge Regionale;

Trattandosi di Variante di P.R.G. si fa riferimento agli Allegati Tecnici del precedente Piano.

1.2. - Elaborati di Piano.

- ✓ tav.n. 1 - Relazione Illustrativa.
- ✓ tav.n. 1.1 Relazione Integrativa
  Determinazioni di Controdeduzione alle Osservazioni Regionali
- ✓ tav.n. 2 - Insieme territoriale: scala 1:25.000
  planimetria sintetica del piano con rappresentazione delle fasce marginali dei Comuni contermini
- ✓ tav.n. 3 - Assetto generale – Tavola di Sintesi: scala 1: 5.000
  intero territorio comunale con: classi di idoneità geologica, fasce di rispetto e zone soggette vincoli, curve di livello, indicazione dell'abitato e delle zone di aree
- ✓ tav.n. 4 - Concentrico: scala 1: 2.000
  sviluppi del piano relativi ai territori urbanizzati ed urbanizzandi e ai dintorni di pertinenza ambientale
- ✓ tav.n. 5 - Centro Storico
  Aree di interesse ambientale e documentario scala 1: 1.000
- ✓ tav.n. 6 - Norme di Attuazione
- ✓ tav.n. 6.1 Schede normative delle aree
- ✓ tav.n. 7 - Scheda Quantitativa dei Dati Urbani.
- ✓ tav.n. 8 - Osservazioni e Controdeduzioni.
- ✓ tav.n. 8.1 Osservazioni e controdeduzioni urbanistiche e geologiche
- ✓ tav.n. 9 Verifica vincoli su aree preordinate all'esproprio
  Allegato foglio di "Apposito Capitolo di Bilancio", estratto da elenco elaborati di piano datato 9.7.2008

1.3. - Elaborati di indagine geologica

Relazione e normativa geologica con analisi di dettaglio delle aree di nuova espansione.

- ✓ tav.n. 1 - Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore scala 1:10.000
- ✓ tav.n. 2 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:10.000
- ✓ fascicolo Modifiche apportate a seguito pareri Direzione OO.PP. e Difesa Assetto Idrogeologico ed Arpa con inserimento del progetto di nuovo scolmatore del Rio Parea.
- ✓ relazione idrologica-idraulica (settembre 2003) Valutazione dell'esondabilità del torrente Talloria di Sinio

1.4. Elaborati inerenti alla normativa commerciale

- ✓ relazione "Indirizzi e Criteri per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa", in attuazione D.L.gs 114/98 e L.R. 37/03.
- ✓ allegato 1 alla relazione illustrativa – Tavola della densità abitativa
- ✓ allegato 2 alla relazione illustrativa – Tavola delle attività commerciali e servizi
- ✓ allegato 3 alla relazione illustrativa – Tavola dell'area di programmazione commerciale di Alba.
- ✓ tabelle della compatibilità territoriale
- ✓ tavola unica degli addensamenti e localizzazioni commerciali.

1.5. - Verifica di Congruità rispetto al Piano di Classificazione Acustica.

- ✓ fascicolo "Verifica di compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica".

Art. 4

Definizioni.

Ai fini dell'applicazione delle Norme di Attuazione, si fa riferimento alle seguenti definizioni.

1. Parametri ed Indici Edilizi ed Urbanistici.

Definizioni di Regolamento Edilizio Comunale adottato con D.C.C. n. 06 del 21.03.2005, pubblicata sul B.U.R. n. 13 del 31.03.2005, in riferimento al contenuto cogente del Regolamento Edilizio Tipo, Titolo III, di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale 29.07.1999, n. 548-9691, "Approvazione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'art. 3, comma1, della L.R. 08.07.1999 n. 19 relativa a Norme in materia di edilizia e modifiche alla L.R. 05.12.1977 n. 56".

Le definizioni, relative alle parti cogenti del Regolamento Edilizio Tipo, sono riportate a puro titolo esemplificativo di consultazione. Nel caso in cui il Regolamento Edilizio di riferimento sia modificato, anche proprio nel contenuto degli specifici articoli "cogenti", si rimanda automaticamente al relativo R.E. Comunale approvato, intendendosi le conseguenti definizioni stralciate.

1.1. - ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf) - (Art.13 Regolamento Edilizio)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a m.1,10.

3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

1.2. - ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H) - (Art.14 R.E.)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.

1.3. - NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (Np) - (Art.15 R.E.)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art.13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

1.4. - DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE (Dc), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINE STRADALE (Ds) - (Art.16 R.E.)

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i 'bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3. La distanza tra:

a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada. (Ds)

è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

1.5. - SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (Sc) - (Art. 17 R.E.)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m^2], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

1.6. - SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (Sul) - (Art.18 R.E.)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m^2], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai 'bow window' ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative;

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitatili o agibili;

g) ai cavedi.

1.7. - SUPEFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (Sun) - (Art.19 R.E.)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m^2], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite dall'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

1.8. - VOLUME DELLA COSTRUZIONE (V) - (Art.20 R.E.)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m^3], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

1.9. - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) - (Art.21 R.E.)

1. E' l'arca del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m^2], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quella assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n. 43).

1.10. - SUPERFICIE TERRITORIALE (St) - (Art.22 R.E.)

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m^2], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico. (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n.43).

1.11. - RAPPORTO DI COPERTURA (Rc) - (Art.23 R.E.)

1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente (Rc = Sc/Sf): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

1.12. - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf) - (Art.24 R.E.)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria (Uf = Sul/Sf): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m^2]/[m^2].

1.13. - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut) - (Art.25 R.E.)

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale (Ut = Sul/St): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m^2]/[m^2].

1.14. - INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If) - (art.26 R.E.)

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria (If = V/Sf): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m^3] [m^2].

1.15. - INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It) - (Art.27 R.E. Tipo)

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale (It = V/St): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m^3] [m^2].

2. Componenti territoriali.

2.1. - AREA: quando non diversamente specificato si intende per area una parte del territorio comunale, topograficamente individuata nelle Tavole di Piano, la cui modificazione è disciplinata dal Piano stesso con Norme operative omogenee (prescrizioni, condizioni e vincoli).

2.2. - AMBITO: insieme di aree, topograficamente delimitato, sottoposto a particolare disciplina:
- ambito delle aree di interesse ambientale e di recupero;
- ambito di progetto urbano residenziale o terziario o produttivo;
- zona di recupero ex art.27 Legge 457/78;
- ambito soggetto a strumento urbanistico esecutivo,
- ambito riconosciuto come bene culturale ed ambientale ai sensi dell'art.24 L.R. U.

2.3. - LOTTO: superficie minima che consente la costruzione di una cellula edilizia.

3. Componenti fabbricative.

3.1. - VOLUME FABBRICATIVO Per entità volumetrica fuori terra, con riferimento solamente ai volumi già esistenti e consolidati, su cui occorre una preliminare valutazione di consistenza per procedere agli interventi ammessi, si intendono: gli spazi coperti e chiusi su 4 lati, gli spazi coperti e chiusi su 3 lati, entro la sagoma volumetrica significativa del fabbricato, composti di strutture fisse e tipologicamente consolidate e vincolate al suolo tramite fondazioni.
Sono esclusi dal calcolo del volume, sia fabbricativo che esistente, tutti gli spazi aperti da 2 lati, i porticati esterni, le logge, gli spazi che contengono impianti tecnici non sistemabili entro il corpo dell'edificio, nonché gli spazi di sottotetto che non presentano requisiti di abitabilità, le tettoie, le pantalere, gli spazi improvvisati chiusi da lamiere, cartoni, cannicciati, muricci recenti, terrazzi, balconi e bassi fabbricati accessori.
Per la determinazione dei nuovi volumi si fa necessariamente riferimento alla definizione di cui al precedente punto 1.8.

3.2. - CELLULA EDILIZIA: si intende un insieme organico e funzionale di elementi edilizi e di superfici libere ad essi afferenti, dotato di accesso principale esterno.

3.3. - EDIFICIO RURALE: si definisce edificio rurale un fabbricato ad uso abitazione di coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale e non, salariati fissi addetti alla conduzione del fondo, nei limiti e come stabilito dall'art.25, 3° comma, della L.R. 56/77 s.m.i.

3.4. - **ANNESSI RURALI** si intendono le strutture, fisse e coperte di servizio all'attività agricola, quali stalle, fienili, depositi, spazi per impianti produttivi; sono considerati nell'ingombro volumetrico se chiusi almeno su 3 lati, secondo la definizione di volume fabbricativo.

3.5. - **EDIFICIO RESIDENZIALE:** si definisce edificio a residenza permanente un fabbricato ad uso esclusivo di abitante che vi risiede.

3.6. - **EDIFICIO UNIFAMILIARE:** si intende quella abitazione che presenta caratteristiche oggettive tali da essere ritenuta fruibile da una sola famiglia. Si considera come discriminante tra unifamiliare e plurifamiliare la presenza di un unico blocco cucina all'interno del fabbricato (anche se a più piani) ed un unico accesso esterno (anche in caso di ampliamento). La valutazione deve avvenire nell'interezza dell'edificio e non solo nella parte per cui è stato richiesto il permesso di costruire; sono esclusi gli edifici a schiera o i complessi quando raggruppino volumi edilizi costruiti anche successivamente.

3.7. - **UNITA' IMMOBILIARE:** si intende la parte di una costruzione, o la sua totalità, in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).

3.8. - **CORTINA EDILIZA:** si intende la sequenza in allineamento di almeno tre edifici contigui.

3.9. - **FABBRICATI ACCESSORI**: si intendono le unità d'uso destinate a fabbisogni collaterali agli usi residenziali; sono inseriti in edifici esistenti, affiancati o autonomi sul lotto di pertinenza. Si distinguono in: bassi fabbricati, autorimesse, depositi per attrezzi, ricoveri per animali, tettoie, terrazzi e serre.

3.10. - **BASSO FABBRICATO:** si intendono le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per una altezza non superiore a m. 2,50 dal piano campagna o marciapiede alla linea di gronda, con altezza massima del colmo di m. 3,50, con tetto con pendenze analoghe al fabbricato di cui sono pertinenza, e che non siano destinati ad abitazione ma al servizio di essa. I depositi per attrezzi agricoli possono avere una superficie massima di mq. 20,00.

3.11. - **PERTINENZA:** si intende la parte edificata e non, costituente servizio complementare ed esclusivo, funzionalmente connessa nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che non comporti comunque aggravio sulle opere di urbanizzazione.

3.12 - **SUPERFICIE DI VENDITA Sv**: si intende la superficie totale delle aree all'interno dell'edificio destinate alla vendita, compresa quella occupata da banchi, retrobanchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché l'area che delimita le vetrine e le zone ad esse antistanti. Essa si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando solo l'area che costituisce superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio del permesso di costruire o D.I.A..

4. Modalità.

4.1. - TRASFORMAZIONE URBANISTICA: si intende l'esecuzione di opere fabbricative, il mutamento di destinazione d'uso di aree o edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

4.2. - INTERVENTO URBANISTICO: si intende il complesso di operazioni fabbricative, previsto da uno strumento urbanistico esecutivo, di cui all'art.32 L.R. 56/77, nell'ambito interessato.

4.3. - INTERVENTO EDILIZIO: si intende il complesso delle operazioni, oggetto di denuncia inizio attività o permesso di costruire o procedure dell'art.26 L.47/85, volto a realizzare le trasformazioni urbanistiche dell'area interessata.

4.4. - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascun S.U.E. si rimanda al relativo articolo della L.R. 56/77:

- PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.) artt.38, 39, 40.
- PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (P.E.E.P.) art.41.
- PIANO DI RECUPERO (P.R.) art.41 bis e art.43.
- PIANO DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) art:42.
- PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) artt.43, 44

Contenuto Convenzioni relative al P.E.C. art.45.

- PIANO TECNICO ESECUTIVO DI OPERE PUBBLICHE (P.E.O.P.) art.47.

4.5. - TIPOLOGIE DI INTERVENTO: per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuna tipologia di intervento si rimanda all'art.13 della L.R. 56/77 ai seguenti commi:

- a. MANUTENZIONE ORDINARIA
- b. MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- c. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- d. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- e. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- f. COMPLETAMENTO
- g. NUOVO IMPIANTO

4.6. - Per ulteriori specificazioni si rimanda alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27.04.1984 "Definizioni dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art.13 L.R. 56/77 5.12.77 e successive modifiche e integrazioni", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.19 del 9.5.1984.
Gli specifici interventi previsti dal P.R.G. sono definiti nell'art.9 delle presenti Norme relativo alle Prescrizioni di Tipologia di Intervento.

Art. 5

Standards Urbanistici.

0. STANDARD: norma che definisce il requisito o il livello di una prestazione garantita da una funzione in un determinato contesto. Quando definisce il requisito minimo di una prestazione si intende sia la prescrizione (requisito minimo o grado di qualità minimo richiesto), sia le modalità di valutazione della qualità della prestazione stessa. Quando definisce il livello medio di una prestazione si intende come indicatore di situazione (reale o ottimale).

1. Al fine di migliorare la dotazione di servizi e spazi pubblici in funzione degli insediamenti residenziali, produttivi e terziari, ai sensi degli artt.21 e 22 L.R. 56/77, il Piano fa riferimento ai seguenti standards.

1.1. Attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali: poiché nel Comune la popolazione prevista, come capacità insediativa residenziale, è compresa tra i 2.000 e i 20.000 abitanti, la dotazione che dovrà essere progressivamente assicurata, come valore minimo, è fissata in 25 mq./abitante

1.2. Attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: nel caso di aree di nuovo impianto la dotazione minima è fissata nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata; nel caso di aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare (art.26, comma 1.b L.R. 56/77) e di impianti industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione (art.26, comma 1.c L.R. 56/77) la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria.
Tali quote sono da articolarsi per diversi usi di servizio, in funzione delle caratteristiche specifiche degli insediamenti stessi e del contesto.

1.3. Attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali: nei casi di intervento all'interno di aree di tutela ambientale e di completamento la dotazione minima è stabilita nella misura del 80% della superficie lorda di pavimento; nei casi di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento.
Tali dotazioni minime di aree dovranno essere destinate, almeno per il 50%, a parcheggi pubblici. Non sono computabili le aree per le quali non sia previsto o l'assoggettamento a uso pubblico o l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione. Non potranno altresì essere computate le aree per servizi vincolate nelle Tavole di Piano in funzione degli insediamenti residenziali.
Per le attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita superiore a 400 mq., devono essere osservati gli standards relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella di cui all'art. 25, comma 3, del D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, pari al 50% del totale dei posti a parcheggio (ciascun posto auto, situato al piano di campagna, pari a mq. 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso) applicando il maggiore tra questi e quelli previsti dall'art. 21, comma 1, punto 3), L.R. 56/77.

Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq fanno riferimento esclusivamente all'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..
Nel caso di attività terziarie e commerciali di vicinato, l'impossibilità materiale e la non opportunità di localizzare aree per gli standards di cui al presente articolo sul lotto ove insiste l'immobile d'intervento, gli stessi potranno anche essere localizzati in altre aree vincolate a standards, monetizzando il costo di acquisizione, per una corrispondente quantità d'area, nonché il costo di costruzione delle attrezzature, rimandando ad un apposito successivo provvedimento consigliare che ne disciplini le modalità che dovrà sostenere la pubblica amministrazione.

2. Le aree risultanti dall'applicazione degli standards di cui ai precedenti punti rappresentano la dotazione minima; è fatta salva l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni locali, individuate sulle tavole di previsione del P.R.G..
La dotazione di cui al punto 1.1, attrezzature e servizi per gli insediamenti residenziali, è gia definita dal P.R.G., per cui non è più necessario, nel caso di rilascio di permessi di costruire o di adozione di strumenti urbanistici esecutivi, verificarne la progressiva congruità.
Le dotazioni, invece, di cui ai punti 1.2, attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, e 1.3, attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, sono previste dal P.R.G. come dismissione in funzione dell'effettiva realizzazione degli interventi. Occorrerà pertanto provvedere, a seguito di permessi di costruire o nella elaborazione degli strumenti urbanistici esecutivi, ad assicurarne la definizione, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale.

3. Ai fini del reperimento degli standards si richiamano i disposti del 3° e 4° comma dell'art. 21 L.R. 56/77, ritenendo computabili anche le superfici private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato con convenzione, fino comunque al limite massimo di mq. 7,00, per servizi residenziali, di cui al 1° comma punto 1) dello stesso articolo.

Art. 6

Struttura Normativa del P.R.G.

1. Il P.R.G. controlla normativamente mediante Prescrizioni generali e specifiche la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza edilizia e dell'assetto tipologico di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, per assicurare il graduale raggiungimento delle finalità e degli obiettivi di interesse generale che gli sono propri.

2. Agli stessi fini, in conformità al disposto di cui ai punti 9 e 10 dell'art.12 della L.R. 56/77, il P.R.G. prestabilisce altresì Condizioni di intervento di interesse generale, al cui verificarsi è subordinata l'attuazione delle previsioni del Piano medesimo.

3. Agli stessi fini, in conformità ai disposti di cui all'art.13, comma 7, e agli artt. 24, 27, 28,29,30 della L.R. 56/77 il Piano impone Vincoli al cui rispetto è subordinata l'attuazione delle previsioni del Piano medesimo.

Art. 7

Prescrizioni generali.

1. Il P.R.G. controlla normativamente la modificazione, tipologicamente determinata, dell'uso, della consistenza e dell'assetto di ogni edificio o area esistente nel territorio comunale, mediante prescrizioni generali e specifiche di:

1.1. - D. Destinazione d'uso per il controllo normativo della modificazione delle utilizzazione in atto di ogni immobile esistente (edificio o area). (Cosa fare).

1.2. - I. Tipologia di intervento per il controllo normativo delle operazioni tendenti ad attuare le modificazioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia e di assetto tipologico. (In che modo fare).

1.3. - C. Consistenza quantitativa per il controllo normativo delle modificazioni della quantità di edificazione di ogni immobile esistente (edificio o area). (Quanto fare).

1.4. - Q. Assetto qualitativo per il controllo normativo della modificazione dell'assetto fisico e funzionale di ogni immobile esistente (edificio o area). (Come fare).

Art. 8

Prescrizioni di destinazione d'uso.

1.1. - La destinazione d'uso di un'area è l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che, secondo la classificazione adottata dalle presenti Norme, sono prescritte o ammesse nell'area considerata. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, si intende un passaggio dall'una all'altra delle classi d'uso distintamente elencate nelle presenti Norme.

1.2. - La destinazione d'uso specifico di un'area, di un edificio o di una parte di esso, è l'attività soggettiva svolta, al momento dell'adozione del P.R.G., nello spazio interessato, comprovata da certificato catastale o da altro documento certificativo.

2.1. Ai fini della disciplina dell'uso del suolo (art.13 L.R. 56/77) il Piano definisce, per ciascuna parte del territorio, prescrizioni di destinazione d'uso coerenti e compatibili col ruolo ad essa assegnato, con riferimento alla seguente classificazione di usi o attività. Qualora non indicata in normativa si intende esclusa.

2.2. La definizione di coerente presuppone priorità e titolo preferenziale di realizzazione nei confronti di quella compatibile e si quantifica con valori di ammissibilità definiti dalla specifica normativa e, ove indicato, con valori percentuali riferiti alla:
- consistenza di superficie utile lorda ammissibile del fabbricato nel singolo fondo, per ogni intervento, o di tutti i fabbricati nel loro insieme, compresi quelli esistenti, per interventi di compensazione in aggregazioni predefinite;
- consistenza totale di superficie utile lorda ammissibile nell'area normativa quando sia prescritto, per l'attuazione degli interventi previsti, l'obbligo di S.U.E..

2.3. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a permesso, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie, di cui al comma 1 dell'art. 8 della L.R. 19/99:
a) destinazioni residenziali;
b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
c) destinazioni commerciali;
d) destinazioni turistico – ricettive;
e) destinazioni direzionali;
f) destinazioni agricole.
All'interno delle suddette categorie, sono individuate ulteriori articolazioni delle destinazioni d'uso, il passaggio dall'una all'altra delle quali costituisce anch'esso, anche in assenza di opere edilizie, modifica di destinazione d'uso.

3. Destinazioni d'uso - definizioni:

3.1. - r: usi abitativi:

destinazioni residenziali.

Sono considerati assimilabili agli usi abitativi:

- i locali in cui si svolgono limitate fnzioni professionali (studi di avvocati, notai, ingegneri ed architetti, geometri, medici e simili), in cui non si svolgono funzioni autonome di direzione/amministrazione d'azienda o di compravendita di beni e sevizi
- le attività di "bed and breakfast" L.R. 31/85.

3.2. - s: servizi ed attività sociali di interesse locale:

si: servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
sv: spazi pubblici a parco, gioco e sport;
sp: spazi pubblici per parcheggio;
sc: servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi);
sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e attrezzature sociali, mense e varie); attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali e direzionali (parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie).

3.3. - g: servizi ed attività di interesse generale: attrezzature pubbliche di enti e privati di interesse pubblico generale.

3.4. - h: attività produttive del settore primario: agricole e forestali:

destinazioni agricole:
he: attività agricole
hv: attività agricole/coltivazione della vite
hs: colture specializzate.

3.5. - p: attività produttive del settore secondario:

destinazioni industriali o artigianali:
pi: di tipo industriale;
pas: di tipo artigianale di produzione a livello superiore o intercomunale;
pam: di tipo artigianale di produzione a livello medio;
pal: di tipo artigianale di produzione a livello piccolo locale e di servizio, compatibile con il contesto;
pe di tipo estrattivo e di trasformazione

Sono considerati assimilabili agli usi artigianali:

- magazzini di stoccaggio merci di qualsiasi tipo, qualora nei locali stessi non si svolga attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso;

3.6. - t: attività produttive del settore terziario e attività direzionali:

destinazioni commerciali:
tc: commercio al dettaglio e/o specializzato, all'ingrosso di piccola e media superficie;

Sono considerati assimilabili agli usi commerciali:

- vendita al dettaglio o all'ingrosso, quando l'attività è prevalente e la lavorazione/trasformazione avviene su piccola scala (panetterie, pasticcerie non industriali, ecc.);
- istituti bancari, assicurativi, creditizi;

- attività professionali di vendita di beni o servizi (agenzie assicurative, automobilistiche, immobiliari);
- bar ristoranti, pizzerie, eno-birrerie, se non inserite in entità di prevalente destinazione turistico-ricettiva;

destinazioni: turistico ricettive

tr: attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente a bar, ristoranti, mense ed alberghi,

tg: attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere

destinazioni direzionali:

td: attività amministrative, creditizie, assicurative, culturali, sanitarie, professionali e associative;

Sono considerati assimilabili agli usi direzionali:

- locali in cui si svolgono funzioni autonome di direzione o amministrazione d'azienda;
- funzioni professionali riunite (poliambulatori estesi, grandi studi professionali riuniti, ecc.);
- istituti bancari, assicurativi, creditizi, qualora le funzioni di direzione, amministrazione siano prevalenti su quelle di sportello;

4.1. - Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte degli stessi, devono essere indicate dagli strumenti urbanistici esecutivi e negli atti di ogni singolo permesso di costruire.
L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso altresì in tutte le convenzioni e negli atti d'obbligo a cui è subordinato il permesso di costruire.
Le attività svolte in contrasto con le destinazioni d'uso coerenti e compatibili delle aree devono nel tempo trasferirsi nelle zone di pertinenza, con l'osservanza dell'art. 53 L.R. 56/77.
Per i fabbricati che ospitano attività in contrasto sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4.2. - Non può essere rilasciata agibilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dal permesso di costruire.
In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso viene revocata la autorizzazione, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi.

4.3. - Non può essere rilasciata licenza di esercizio per le attività da insediare in locali che abbiano ottenuto il permesso di costruire per una diversa destinazione d'uso.

4.4. - Per gli edifici esistenti la destinazione d'uso si intende riferita alle specifiche autorizzazioni d'uso rilasciate. Per quelli realizzati in epoche in cui non erano richieste autorizzazioni, la destinazione è quella riscontrata nei certificati catastali relativi all'immobile (categorie catastali). In caso di incertezza o di imprecisione si procede con l'applicazione di criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile; comunque rimane prevalente il concetto di carico urbanistico che l'uso o il riuso dell'immobile viene a determinare sulle opere di urbanizzazione; deve essere considerato, quale generante carico urbanistico, anche il riuso-recupero di fabbricati catastalmente censiti come urbani, ma che, corrispondendo a modelli abitativi del passato, necessitano di interventi igienico-sanitari per adeguarli ai modelli abitativi attuali, anche se nell'ambito del volume o della superficie lorda esistente.

Art. 9

Prescrizioni di tipologia di intervento.

1. Le prescrizioni generali di tipologia di intervento sono, ai termini dell'art.13 L.R. 56/77 e art.31 Legge n.457/78, con le specificazioni di cui alla Circolare Regionale n.5/SG/URB del 27.4.84 e con le ulteriori suddivisioni prescrittive del P.R.G. (se non indicate in Normativa si intendono escluse):

2. Interventi.

2.1. - Manutenzione ordinaria e straordinaria.
2.2. - Restauro e Risanamento conservativo.
2.3. - Ristrutturazione edilizia (di tipo A o di tipo B o di tipo C).
2.4. - Ampliamento.
2.5. - Sopraelevazione.
2.6. - Completamento.
2.7. - Nuova costruzione (o Nuovo impianto).
2.8. - Demolizione.
2.9. - Sostituzione.
2.10. - Ricostruzione.
2.11. - Ricomposizione volumetrica con Recupero ambientale.
2.12. - Riqualificazione formale ambientale.
2.13. - Ristrutturazione urbanistica.

3. Modalità di intervento.

3.1. - Interventi coordinati.
3.2. - Luogo.
3.3. - Facciate.
3.4. - Allineamenti.
3.5. - Progetto Urbano

4. Definizioni.

4.0. Ristrutturazione edilizia di tipo C: Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati, a condizione che non vengano modificate la conformazione planivolumetrica e le distanze preesistenti, secondo le definizioni dei parametri edilizi riportate nel regolamento edilizio tipo regionale e secondo modalità eventualmente specificate nel presente strumento urbanistico. Tale tipo di intervento non si applica nel Centro Storico. Non si applica altresì nei nuclei frazionali rurali o in ambito agricolo, nel caso in cui gli edifici risultino di carattere storico artistico e di valore ambientale, individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77.

4.1. - Demolizione: si intendono gli interventi volti a liberare il suolo da consistenze fabbricative preesistenti, in modo irreversibile. Ove non specificato in cartografia, con la cancellazione delle parti che il Piano intende demolire, tali interventi, spesso associati pure alle demolizioni con sostituzione o con ricostruzione, si riferiscono alla eliminazione di elementi fabbricativi aggiuntivi deturpanti ed estranei nei confronti dell'intorno ambientale e quindi non recuperabili ai fini tipologici ammessi, per una rivalutazione del contesto architettonico, storico, culturale e naturale.

4.2. - Sostituzione: si intendono gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni derivanti dai restanti parametri edilizi ed urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi, quindi con consistenze fabbricative, in aree liberate da costruzioni preesistenti, secondo l'applicazione degli indici di consistenza quantitativa previsti.

4.3. - Ricostruzione: si intendono gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti delle volumetrie preesistenti, quindi con consistenze fabbricative aventi gli stessi parametri tipologici e dimensionali dell'edificio preesistente, crollato o demolito, per particolari esigenze costruttive, tipologiche o ambientali non subordinate alle prescrizioni ed agli indici dell'area.

4.4. - Ricomposizione volumetrica con recupero ambientale si intendono quegli interventi rivolti a modificare un edificio esistente quando estraneo e deturpante nei confronti dell'intorno ambientale, e quindi non recuperabile ai fini tipologici ammessi, mediante un insieme di operazioni di ristrutturazione e trasferimento parziale di volumetrie, volto ad integrarlo nel contesto architettonico, storico, naturale e culturale dell'area di pertinenza.

4.5. - Riqualificazione formale ambientale: si intendono quegli interventi rivolti a modificare un edificio esistente, di recente costruzione o ristrutturazione, estraneo all'intorno ambientale, mediante una serie di operazioni edilizie (ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, riconversione esterna delle facciate), al fine di sostituire elementi costruttivi e materiali di fattura moderna con altri analoghi ma di forma tradizionale, adeguata alle caratteristiche dell'intorno storico-artistico-documentario e alle specifiche prescrizioni di assetto qualitativo.

4.6. - Ristrutturazione urbanistica: si intende il complesso di interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

4.7. - Interventi coordinati: insieme di operazioni progettuali e fabbricative, da attuarsi anche in tempi diversi e successivi, caratterizzato da omogeneità prescrittiva, di impostazione unitaria e coordinata, per un controllo qualitativo di tipologie, elementi e materiali, finalizzato ad una coerenza espressiva e funzionale.

4.8. - Luogo: insieme di consistenze fabbricative e di spazi aperti, con particolari caratteristiche ambientali e significative connotazioni locali, in cui gli interventi ammessi devono uniformarsi secondo le modalità di un progetto urbano, volto alla tutela e alla valorizzazione delle qualità del rapporto tra forma fisica e uso, che definisca la compatibilità delle funzioni, l'organizzazione urbana e scenografica, il coordinamento e l'armonizzazione delle tipologie architettoniche, degli elementi costruttivi e dei materiali.

4.9. - Facciate: ove non già vincolate da normativa specifica, costituiscono elemento di salvaguardia e tutele per la presenza di significativi elementi architettonici e decorazioni.

4.10. - Allineamenti: si intende il mantenimento dei fili esistenti o la ricostruzione di quelli previsti senza possibilità di avanzamento o arretramento sia al piano terra sia ai piani superiori degli edifici, qualunque sia il tipo di intervento ammesso.
Nei casi in cui, a seguito di modifiche precedenti, non siano stati rispettati gli allineamenti originari, occludendo in questo modo passaggi, visuali o edifici limitrofi, è prescritto il loro ripristino, secondo la linea indicata, nella tutela e nella reintegrazione formale del tessuto urbano preesistente.

4.11. - Progetto Urbano: insieme di operazioni progettuali, definito con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato, con integrazione plurifunzionale interna, organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, individuazione di percorsi pedonali e veicolari, decoro paesaggistico, arredo urbano, connessione con il tessuto edilizio circostante.

4.12. - Opere interne: si intendono le trasformazioni interne alle costruzioni che non siano in contrasto con il Piano, che non comportino modifiche alla sagoma del fabbricato, dei prospetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda le costruzioni comprese nelle aree di Interesse Ambientale e di Recupero che rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Non è considerato aumento della superficie utile l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne (non portanti) o di parti di esse.

Art. 10

Prescrizioni di consistenza quantitativa.

1. Le prescrizioni generali di consistenza quantitativa sono:

1.1. - Conferma della consistenza edilizia esistente alla data di adozione del P.R.G..
1.2. - Incremento della consistenza edilizia.
1.3. - Riduzione o demolizione della consistenza edilizia.
1.4. - Nuova edificazione.
1.5. - Inedificabilità.

2. L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento "una tantum", escludono ogni successiva riutilizzazione delle stesse superfici o volumi; restano, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non impegnate. Tutto indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
I terreni che hanno esaurito parzialmente o totalmente la propria capacità edificatoria devono essere trascritti in registri comunali, anche in riferimento agli interventi di ampliamento "una tantum".

Art. 11

Prescrizioni di assetto qualitativo.

1. Per il controllo normativo delle modificazioni dell'assetto fisico, funzionale e ambientale degli immobili (aree o edifici) il Piano definisce le prescrizioni di: Assetto Qualitativo complessivo:

1.1. - Confermato allo stato in atto.
Quando si prevede il mantenimento della situazione esistente, con il fine di una riqualificazione generale del contesto, senza interventi di nuova consistenza fabbricativa.

1.2. - Compatibile con le preesistenze.
Quando si prevede l'inserimento delle nuove consistenze fabbricative ammesse in modo coerente ed ambientalmente coordinato con il contesto.

1.3. - Conforme agli usi previsti.
Quando si prevede la realizzazione di nuove consistenze fabbricative. con impostazione progettuale autonoma, pur mantenendo un coordinamento ambientale con l'intorno.

2. Ciascun assetto complessivo si attua secondo:
2.1. - Caratteri Funzionali.
2.2. - Caratteri Formali
2.3. - Caratteri Materiali.

3. L'assetto qualitativo dei caratteri funzionali si attua secondo la disciplina dei tipi fabbricativi e delle aree tipologicamente complementari agli usi ammessi.
Essi sono:

3.1. - Edifici abitativi unifamiliari (1 piano o 2 piani fuori terra).
3.2. - Edifici abitativi bifamiliari (1 piano o 2 piani f.t.)
3.3. - Edifici abitativi plurifamiliare (2, 3, 4 o 5 piani f.t.).
3.4. - Edifici abitativi tipologicamente ordinati alla convivenza disciplinata.
3.5. - Edifici abitativi per ricettività alberghiera e paraalberghiera.
3.6. - Edifici abitativi di tipo speciale.
3.7. - Edifici per attività economiche del settore primario.
3.8. - Edifici per attività economiche del settore secondario artigianale
3.9. - Edifici per attività economiche del settore secondario industriale.
3.10. - Edifici per attività economiche del settore terziario commerciale.
3.11. - Edifici per attività direzionali.
3.12. - Edifici per servizi pubblici: scolastici, sociali, plurifunzionali, tempo libero.
3.14. - Edifici per parcheggi.
3.15. - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi.
3.16. - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore primario.
3.17. - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore secondario.
3.18. - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore terziario.
3.19. - Aree tipologicamente complementari agli usi sociali, scolastici, per il tempo libero e parcheggi.

4. L'assetto qualitativo dei caratteri formali si attua secondo la disciplina dei valori ambientali e degli elementi architettonici e strutturali.
Essi sono:

4.1. - interpretazione e definizione progettuale di:
luogo, ambiti di riqualificazione,
facciate, loggiati, colonnati, porticati, portali, aperture, balconi, coperture, camini, apparato decorativo, manufatti, pertinenze, spazi liberi, aggiunte deturpanti, ecc.
recinzioni, bassi fabbricati accessori, tettoie, ecc.

4.2. - valutazione e considerazione dei caratteri formali delle preesistenze e dell'intorno, fabbricativo e non. Imitazione di immagini preesistenti, ovvero loro interpretazione; sostituzione di particolari architettonici degradati od alterati in contesti di immagini stilisticamente coerenti.

4.3. - attuazione di progetti architettonici di matrice storica esistenti in archivi comunali, secondo iniziative di ricerca, pubblicazione e promozione attuativa.

4.4. - realizzazione di progetti urbani, definiti con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati ed armonizzati per l'intero ambito individuato, con integrazione plurifunzionale interna, organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, individuazione di percorsi pedonali e veicolari, decoro paesaggistico, arredo urbano, connessione con il tessuto edilizio circostante.

5. L'assetto qualitativo dei caratteri materiali si attua secondo la disciplina delle esecuzioni degli interventi.
Esse sono:

5.1. - uso di materiali delle tradizioni locali;

5.2. - uso di colori delle tradizioni locali;

5.3. - esclusione di materiali per finiture esterne non conformi all'ambiente preesistente o di carattere storico artistico documentario;

5.4. - considerazione delle preesistenze materiali sia proprie degli immobili da trasformare, quando ne sia prevista la conservazione, sia dei loro intorni;

5.5. - definizione delle superfici di suolo non fabbricativo, anche a conferma di preesistenze degradate o scomparse ma, documentabili, ovvero in conformità a preesistenze dell'intorno, ovvero per ragioni igieniche;

5.6. - sistemazione delle superfici di accesso e percorso veicolare o pedonale e delle superfici a parcheggio.

6. Le previsioni di assetto qualitativo disposte dal Piano, si attuano adeguando la qualità della progettazione e della esecuzione degli interventi.

7. Costituisce pertanto impegno specifico il controllo non solo della conformità tecnica, ma anche della qualità dei progetti, sia urbanistici che architettonici attuativi e cioè della loro conformità ai disposti di assetto qualitativo funzionale, formale e materiale.

8. L'assetto qualitativo delle trasformazioni ammissibili deve essere progettato unitariamente, almeno per ogni singolo fondo, e risolto contestualmente sia per tutte le consistenze fabbricative esistenti e/o di nuovo impianto ammissibili entro e fuori terra, sia per tutte le consistenze pertinenziali non fabbricative.

Art. 12

Condizioni di intervento.

1. Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al verificarsi di condizioni di carattere:

1.1. - **tecnico gestionale** che tendono a garantire l'ordinato e programmato attuarsi delle modificazioni ammissibili delle strutture insediative locali;

1.2. - **socio funzionali** che tendono a garantire il rispetto di determinati equilibri nell'attuazione delle previsioni urbanistiche.

Art. 13

Condizioni di carattere tecnico-gestionale.

1. Le condizioni di carattere tecnico-gestionale possono essere.

1.1. - Permesso di costruire, denuncia inizio attività, procedure art.26 L.47/85, per la disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili, modifica delle destinazioni di uso e utilizzazione delle risorse naturali, con le modalità dell'art.48 L.R. 56/77 e s.m.i.

1.2. - Esistenza di Zona di Recupero (Z.R.);

1.3. - Esistenza di Strumento Urbanistico Esecutivo approvato (S.U.E.):

1.3.1. - Piano Particolareggiato (P.P.);
1.3.2. - Piano di Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.);
1.3.3: - Piano di Recupero (P.R.);
1.3.4. - Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
1.3.5 - Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.);
1.3.6. - Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche (P.E.O.P.).

2. Il Comune di Grinzane Cavour, ai sensi del 1° comma dell'art.36 della L.R. 56/77, è esonerato dall'obbligo di dotarsi di Programma Pluriennale di Attuazione.

3. Ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 8° comma lett.e dell'art.17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi sono delimitate con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G. stesso.

4. In base all'art.46 L.R. 56/77, in sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi, il Comune può procedere con propria Deliberazione alla determinazione dei Comparti di intervento.

Art. 14

Condizioni di carattere socio-funzionale.

1. Al fine di assicurare la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati, anche ai sensi degli artt.11 e 12, 2° comma punto 9, L.R. 56/77, il Piano individua le principali condizioni che devono essere rispettate nella programmazione e nella realizzazione degli interventi, nelle diverse parti del territorio e nei diversi settori di intervento, affinché ne sia verificata la coerenza e la compatibilità reciproche.

2. La programmazione attuativa e i relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi devono assicurare il necessario collegamento tra il processo di pianificazione e di gestione del territorio comunale e quello che si sviluppa ai diversi livelli territoriali contestuali: Regione e Comuni contermini.

3. Quando la dinamica di attuazione faccia riferimento ad aggregazioni territoriali sovraccomunali, tale collegamento sarà assicurato, nel rispetto delle autonomie locali, sia attraverso l'istituzione dei Consorzi, sia attraverso l'utilizzo delle Convenzioni Quadro regionali, sia attraverso forme di convenzionamento specifico e protocolli di intesa tra Comuni contermini.

4. La partecipazione degli organi del decentramento, assicurata dalle forme di consultazione e dai pareri prescritti dalle disposizioni legislative in materia, dovrà in particolare garantire che gli interventi e le operazioni di interesse generale favoriscano o comunque non pregiudichino il graduale miglioramento delle condizioni di vita locali.

5. Al fine di rispettare le coerenze e le compatibilità di cui al primo comma, il Comune, in sede di attuazione di S.U.E., può procedere a una verifica dello stato degli insediamenti, dei servizi e delle infrastrutture, per consentire una valutazione delle carenze e dei fabbisogni pregressi, delle priorità e delle concatenazioni degli interventi necessari.

6. Condizioni più specifiche di carattere socio-funzionale possono essere:

6.1. - Esistenza delle condizioni di cui all'art. 25 L.R. 56/77;

6.2. - Esistenza di condizioni di permanenza pregressa o prescritta della proprietà immobiliare, ovvero della residenza nel territorio comunale, ovvero della condizione di appartenenza al nucleo familiare del proprietario, ovvero la condizione di assegnatario di abitazione a carattere economico popolare, ovvero la condizione di anziano o di disoccupato o inabile al lavoro.

Art. 15

Vincoli ambientali.

Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al rispetto dei vincoli di tutela **Culturale, Ecologica, Funzionale**.

1. **Tutela Culturale**: vincoli che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, archeologiche, etnologiche, paesaggistiche, di particolare interesse ambientale. Possono essere:

1.1. - Vincoli di tutela di beni culturali:
Decreto Legislativo n. 42/04 art. 2;
- cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, o demo-etno-antropologico;
- le cose immobili che, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, rivestono un interesse particolarmente importante.
Gli edifici sottoposti a tutela sono:
Complesso monumentale del Castello, in via del Castello, località Grinzane;
Chiesa in via Castello, località Grinzane.

1.2. - Vincoli di tutela di beni paesaggistici e ambientali:
Decreto Legislativo n. 42/04;
- le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
- le ville, i giardini e i parchi, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
- i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

1.3. - Vincoli di tutela di beni paesaggistici e ambientali:
Decreto Legislativo n. 42/04 art. 142;
in riferimento per il territorio interessato dal P.R.G., ai punti c) g) h) m):
- m.150 dalle sponde o piede degli argini dei fiumi, torrenti o corsi d'acqua, iscritti negli elenchi approvati con R.D. n.1775 del 11.12.1933, fatta eccezione per quelli considerati irrilevanti ai fini paesaggistici dalla Regione Piemonte, al di fuori dei centri abitati o delle aree riconosciute come zone territoriali omogenee di tipo B (D.M.n.1444/68).
- i territori coperti da foreste o da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
- usi civici.

1.4. – Vincoli di tutela di beni culturali ambientali da salvaguardare:
L.R. 56/77 e s.m.i., articolo 24;
- delimitazione di Centro Storico
- insediamenti urbani aventi carattere storico artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico paesaggistico ad essi pertinenti;
- i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico artistico e/o ambientale o documentario;
- le aree di interesse paesistico ambientale, di cui all'art.13, comma 7, lettera a), aree inedificabili;
Le aree sottoposte a tutela sono:
- indicate in planimetria con apposito simbolo (chiesa parrocchiale località Gallo);
- RS centro storico, FA.T collina che sovrasta l'abitato e ambiti a margine del centro storico, FA.V vigneti.

2. **Tutela <u>Ecologica</u>**: vincoli che tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative. Possono essere:

2.1. - Vincoli idrogeologici e zone boscate (art. 30 L.R. 56/77);
2.2. - Vincoli di rispetto delle sponde dei fiumi, dei torrenti e dei canali (art. 96, lett. f) R.D. 25.07.1904 n. 523 e art. 29 L.R. 56/77);
2.3. - Vincoli per fasce cimiteriali (art. 27 L.R. 56/77 commi 5°, 10°, 11°);
2.4. - Vincoli di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri o pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (art. 27 L.R. 56/77 commi 7°, 10°).

3. **Tutela <u>Funzionale</u>**: vincoli che tendono a garantire il coerente uso del suolo, nonché l'efficienza tecnica delle infrastrutture. Possono essere:

3.1. Fasce e zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali (articoli 38 e 39 delle presenti Norme).
Si richiamano i disposti del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento (D.P.R. 16.12.92 n. 495 e D.P.R. 26.04.93 n147).
3.2. Vincoli ex art. 28 L.R. 56/77 per accessi stradali;
3.3. Vincoli di inedificabilità nelle aree che presentano caratteri geotecnici che le rendono non idonee a nuovi insediamenti.

Art. 16

Gerarchia funzionale della disciplina normativa.

1. Il rispetto delle prescrizioni, delle condizioni e dei vincoli, di cui ai precedenti articoli, costituisce, secondo le modalità prescritte dalle presenti Norme, condizione inderogabile per l'attuazione delle previsioni del P.R.G., intendendosi con ciò che essi non precostituiscono diritti, quanto piuttosto obblighi; pertanto, in caso di contrasto, si applica la norma più restrittiva, salvo restando le deroghe espressamente consentite dagli articoli seguenti, sempre nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti.

2. Le prescrizioni di destinazione d'uso, di consistenza edilizia, di assetto tipologico e di tipologia di intervento non citate nelle specifiche normative dei tipi di area, si intendono escluse.

P.R.G.

Legenda

L.R.U. : Legge Regionale Urbanistica n.56 del 5.12.1977 con successive modifiche ed integrazioni (n.4 del 9.1.1978 - n.50 del 20.5.1980 - n.17 del 11.8.1982 - n.61 del 6.12.1984 - n.62 del 6.12.1984 - n.8 del 31.1.1985 - n.18 del 2.5.1986 - n.6 del 23.1.1989 - n.20 del 3.4.1989 - n.70 del 27.12.1991 - n.28 del 18.6.1992 - n.45 del 10.11.1994 - n.18 del 9.4.1996 - n.30 del 27.5.1996 - n.72 del 4.9.1996 - n.41 del 29.07.1997 - n.28 del 12.11.1999).

P.R.G. : Piano Regolatore Generale.

S.U.E. : Strumento Urbanistico Esecutivo.

P.P. : Piano Particolareggiato.

P.R. : Piano di Recupero.

P.E.C. : Piano Esecutivo Convenzionato.

P.E.E.P. : Piano di Edilizia Economica Popolare.

P.I.P. : Piano degli Insediamenti Produttivi.

Art. 17

Prescrizioni geologico-tecniche.

1. Nelle aree interessate da trasformazioni, per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni, le condizioni ed i vincoli delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in salvaguardia sia con le indicazioni cartografiche delle:

- ✓ classi geologiche di idoneità
- ✓ fasce di tutela ambientale
- ✓ fasce di rispetto dei corsi d'acqua

sia con le relative indicazioni normative di cui alla

- ✓ Relazione Geologico Tecnica, predisposta in aggiornamento del PAI alla scala comunale, secondo gli standard definiti dalla
- -L.R. n.56/77 – Circolari P.G.R. n.16/URE/89 e P.G.R. n.7/LAP/96 con relativa Nota Tecnica Esplicativa
- Verifica di compatibilità Idraulica ed Idrogeologica ai sensi dell'art.18 della Deliberazione dell'Autorità di Bacino del Fiume Po: "Adozione del progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico.

La Relazione Geologico Tecnica e le cartografie relative costituiscono parte integrante e cogente del P.R.G, con gli elaborati di cui all'art. 1, cioè:

Relazione geologico tecnica generale
Indagini geologiche e Schede delle aree di nuova espansione urbanistica

Elaborati e Tavole geologiche in scala 1:10.000;

tav.n. 1 - Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore

tav.n. 2 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

Su tutto il territorio comunale per gli interventi ammessi dal P.R.G., le prescrizioni, le condizioni ed i vincoli delle Norme di Attuazione devono essere verificate e comparate in salvaguardia con le indicazioni normative di cui alla Relazione e Normativa Geologica, predisposta in aggiornamento alle suddette disposizioni.

Si richiama la cogenza delle indagini geologico-tecniche originarie del PRGC antecedentemente vigente, che risultano conformi alle risultanze delle nuove indagini, di questa revisione, e quindi tuttora valide, anche se ora le aree presentano una diversa classificazione urbanistica.

2. L'intero territorio del Comune di Grinzane Cavour ricade in categoria individuata come "zona 4" dei comuni sismici, ai sensi dell'Ordinanza Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003 – Allegato A – e della Deliberazione Giunta Regionale n. 61-11017 del 17.11.2003.

3. Il territorio comunale, dal punto di vista della zonizzazione geologica-tecnica, è suddiviso in categorie:

Classe di idoneità urbanistica I
Classe di idoneità urbanistica II-A B
Classe di idoneità urbanistica III
Classe di idoneità urbanistica III – A1
Classe di idoneità urbanistica III - B2a
Fascia di deflusso della piena ad elevata pericolosità (Ee).
Fascia con pericolosità elevata (Eb).
Area con pericolosità moderata (Em).

4. Ogni intervento edilizio e urbanistico su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle possibilità edificatorie consentite dalle tavole di progetto e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., è sottoposto ai limiti e vincoli della "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica" e alle prescrizioni relative alle classi di idoneità d'uso, ed è normata oltre che dalle norme del presente Piano dalla normativa generale specifica riportata nella Relazione geologico-tecnica e qui di seguito ribadita.

Per gli edifici legalmente esistenti non individuati cartograficamente e riconosciuti come tali secondo la procedura di correzione di errori materiali prevista dall'art.17 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammessi gli interventi previsti nella classe in cui ricadono, fatte salve le eventuali limitazioni di carattere urbanistico dettate dalle norme di attuazione del P.R.G.

5. In riferimento alla situazione geologico-tecnica delle aree, per gli interventi ammessi dal P.R.G., si deve tener conto dei disposti del D.M. 11.03.1988 in materia di "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione, emanato in attuazione dell'art. 1 della legge n. 64/74".

6. Relativamente al progetto comunale di intervento sul Rio Parea citato nell'elaborato "Modifiche apportate a seguito pareri Direzione OOPP e difesa assetto idrogeologico ARPA con inserimento di nuovo scolmatore del Rio Parea", adottato con DCC n. 2 del 23.4.2008, si ricorda che ogni modifica della rappresentazione delle condizioni di dissesto, dovrà essere sottoposta all'esame dei competenti uffici secondo quanto disposto dalla D.G.R. 45-6656 del 15.7.2002.

Art. 18

Sistemazione del suolo e del luogo.

1. Ogni intervento edilizio, di importanza superiore alla manutenzione straordinaria, ed urbanistico comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita, con l'eventuale rimozione di edifici o parti di essi, di manufatti o di tutto quanto sia considerato in contrasto con interessi pubblici, espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

2. Ogni intervento di modifica dello stato del suolo deve essere finalizzato a restituire ad esso caratteri di omogeneità con gli aspetti naturali del contesto.

3. Negli interventi di carattere edilizio è vietato eseguire modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con riporti che eccedano quanto prescritto al punto D del seguente art. 21.

Art. 19

Tutela dell'assetto ambientale e naturale

4. Oltre al rispetto delle Leggi Statali e Regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, delle acque dall'inquinamento, in particolare della L.R. n.32/82 in materia di conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale, nonchè delle Leggi sulla caccia e sulla pesca, su tutto il territorio comunale non è consentito:

4. 1. aprire cave fuori dalle aree appositamente individuate;

4. 2. eseguire scavi e movimenti di terra (sbancamenti, rilevati), tali da alterare la morfologia del territorio, per la creazione di terrazzi, piazzali, giardini in pendio, ecc., senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzatori;

4. 3. eseguire scavi in sottosuolo di gallerie o altri vani (interrati, scantinati, autorimesse, ecc.) laddove queste variazioni indotte nella consistenza e nell'assetto naturale del suolo interessino spessori rilevanti di terreni della copertura eluvio-colluviale;

4. 4. costruire nuove strade veicolari, salvo quelle specificamente previste dal Piano; qualora a causa di acque irruenti o dilaganti si renda necessario effettuare opere idrauliche e lavori di difesa degli abitati contro alluvioni o frane, rientranti nelle opere idrauliche di 5° categoria ai sensi del T.U. 25.7.1904 n.523, modificato dalla Legge n.. 774 del 13.7.1911, l'esecuzione dei lavori è fatta a cura e spese del Comune che può chiamare a concorrere nelle spese i proprietari interessati, con ruolo di riparto, da riscuotersi coattivamente con i privilegi fiscali;

4. 5. effettuare deversamenti delle acque di uso domestico sul suolo; intercettare la falda freatica con conseguente eduzione delle acque di superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, in occasione di scavi, sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi per trivellazioni non autorizzati;

4. 6. creare invasi artificiali per irrigazione con fondo e diga in terra;

4. 7. costruire muri di sostegno senza drenaggi efficienti dal lato controripa;

4. 8. restringere gli alvei mediante muri di sponda e opere di copertura o di modificare l'assetto idraulico del letto mediante discariche, traverse, sbarramenti con reti metalliche, ecc., o mutare la pendenza e la direttrice del deflusso anche di singoli tratti di rii;

4. 9. impermeabilizzare cortili, viali, ecc., mediante manti bituminati o cementizi, ecc., senza la previsione di opere che assicurino una corretta regimentazione e lo smaltimento delle acque piovane;

4.10. alterare e modificare condizioni naturali di vita degli animali, salvo la lotta alle specie gravemente nocive;

4.11. danneggiare e distruggere i vegetali di ogni specie e tipo, se non per esigenze di manutenzione dell'area e di svolgimento dell'attività agricola, e in particolare raccogliere erbe, fiori, frutti di bosco oltre i limiti fissati nell'ambito della normativa regionale;

4.12. abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore scientifico o abbiano rilevanza formale ed urbanistica nella definizione strutturale dell'area;

4.13. asportare la cotica erbosa e la lettiera, nonchè lo strato superficiale dei terreni, se non in coincidenza di aree interessate da interventi previsti nel Piano;

4.14. l'abbandono, anche temporaneo, di rifiuti e detriti di qualsiasi genere in luoghi pubblici, aperti al pubblico o privati, nonchè in specchi e corsi d'acqua, salvo che negli ambiti appositamente destinati dall'Amministrazione comunale.

Art.20

Norme per gli insediamenti commerciali.

Di cui al D.Lgs. 114/98, alla L.R. 37/03, alla D.C.R. 59-10831/06.

1. L'esercizio delle attività commerciali è consentito sul territorio comunale nel rispetto:

- ✓ della L.R. n. 37/03 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 Indirizzi e Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa;
- ✓ della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- ✓ dei Criteri adottati con D.C.C. n. 37 in data 26.11.2007, per le autorizzazioni commerciali e di quanto previsto dal presente articolo.
- ✓ del parere regionale del Settore Terziario Commerciale – Programmazione con nota n. prot. 4776/DB 17.01 in data 1.7.2009.

L'elaborato "Indirizzi e criteri per l'insediamento delle attività Commerciali al dettaglio in sede fissa – Relazione Illustrativa trasmesso alla Regione come allegato alla documentazione di Variante adottata con D.C. n. 2 del 23.4.2008, unitamente agli elaborati cartografici allegati citati al punto 6 "Documenti di progetto di Variante" dello stesso, rivestono pertanto unicamente valore illustrativo ad eccezione dei richiami alla documentazione relativa alle attività commerciali precedentemente adottata con D.C. n. 5 del 15.3.2006 (anteriormente alla D.G.R. 24.3.2006 n. 59-10813) che deve intendersi integralmente stralciata.

2. In particolare Il P.R.G., in base alla classificazione definita dai criteri regionali, individua i seguenti addensamenti e localizzazioni all'interno dei quali è possibile insediare attività commerciali nel rispetto delle tabelle di compatibilità territoriali:

- addensamento **A1** "*addensamento storico rilevante*", compreso nell'area individuata quale area edificata di origine antica e di recupero ambientale di cui fa parte il Castello di Grinzane Cavour
- addensamento **A3** via Garibaldi *"addensamento commerciale urbano forte;*
- addensamento **A4** via Piana Gallo *"addensamento commerciale urbano minore o debole"*
- localizzazione **L1** Fornace *"localizzazione urbana non addensata"*

Valgono i disposti del comma 4 art. 1 della Legge 27/2012 in merito ai principi liberalizzanti per la Programmazione Commerciale per la possibilità di autoriconoscimento di nuove localizzazioni L1

Le localizzazioni L1, nel rispetto di quanto alla D.C.R. n. 191-43016 del 20.11.2012, sono riconoscibili in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, mediante l'applicazione di tutti i parametri di riconoscimento previsti dagli "indirizzi e criteri regionali", senza alcuna possibilità di deroga, come previsto dall'art. 14, comma 3, dei citati "indirizzi e criteri regionali".

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella A *contenuta nella D.C.C. dei Criteri n. 37 del 26.11.2007.*

3. Esternamente ai predetti addensamenti e localizzazioni, l'attività commerciale al dettaglio deve intendersi ammessa unicamente se prevista dalle specifiche normative d'area e questo limitatamente agli esercizi di vicinato; in caso di riconoscimento di localizzazioni commerciali L1 in fase d'istanza di autorizzazione commerciale tale limitazione agli esercizi di vicinato può non operare. Esternamente alle zone di insediamento commerciale di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale, fatto salvo quanto di seguito specificato.
Per le zone classificate dal P.R.G. come "P" e "T" esterne alle zone di insediamento commerciale di cui al comma 2 precedente, l'esercizio di vicinato è ammesso nei seguenti casi:

a) in quanto connesso all'attività produttiva; per "connesso" si intende una attività commerciale che tratti generi simili o integrativi dei beni prodotti dall'azienda eche sia gestita dalla stessa impresa;
b) in quanto tratta merci ingombranti nei termini specificati al successivo comma 4.

4. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano prevalentemente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili), può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente deve essere separata e distinta da pareti continue ed è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998. Si richiama in ogni caso 5, comma 6 degli "indirizzi e criteri regionali.

5. Le variazioni della superficie di vendita definite "fisiologiche" dall'art. 15, comma 9, degli "indirizzi e criteri regionali", sono subordinate al rispetto delle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti per ciascuna zona di P.R.G.; per tali variazioni non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno delle aree per servizi di cui ai commi seguenti.
Tale disposizione si applica anche alle medie strutture distributive già esistenti ricadenti all'esterno delle zone di insediamento commerciale, come previsto dai Criteri per le medie strutture di vendita approvate dal Comune.
In caso di ampliamento di un esercizio commerciale diverso da quello fisiologico, la verifica delle aree per servizi deve essere riferita all'intera struttura distributiva.

6.1. Per le attività di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 degli "indirizzi e criteri regionali" e al comma 5 precedente, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. è stabilito nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento ed è attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il 20% al verde.
Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applica il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "indirizzi e criteri regionali".
Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione di seguito indicata.

6.2. Con riferimento degli "indirizzi e criteri regionali", è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi nei seguenti casi:

- per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 250 nell'addensamento commerciale A1;
- per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 150 nell'addensamento commerciale A3;
- per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 150 in tutte le aree di P.R.G. esterne agli addensamenti A1 e A3, ove è consentito il commercio al dettaglio, fatta eccezione per le zone "P" e "T" di P.R.G. di cui al comma 6.3 seguente.

La possibilità della monetizzazione di aree per servizi è ammessa, nei casi precedentemente elencati, previa documentata dimostrazione della impossibilità di reperire i servizi stessi, ed in particolare i parcheggi, nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in ci sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento. Per esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai valori in precedenza indicati, la dismissione o l'asservimento delle aree per servizi deve essere riferita all'intera superficie e non solo alla parte eccedente le soglie sopra specificate.

6.3. Nelle zone "P" e "T" di P.R.G., ove è consentito il commercio al dettaglio, la monetizzazione delle aree per servizi non è ammessa.

7. Il rilascio degli atti abilitativi edilizi relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino alla dimensione delle medie strutture è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del d. lgs. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4.000.

8. Per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra 4.000 e 8.000 si richiama il comma 7, art. 26, L.R. 56/77 e s.m.i.

9. Per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq. 8.000 si richiama il comma 8, art. 26, L.R. 56/77 e s.m.i.

10. Per i casi previsti nei commi 7, 8 e 9 precedenti si richiamano i commi 9 e seguenti dell'art. 26, L.R. 56/77 e s.m.i. Si richiama il rispetto degli articoli 26 e 27 degli "indirizzi e criteri regionali".

11. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6, comma 3, lettera c del D.Lgs. 114/98.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella parte dell'addensamento A1 classificata come "centro storico" dal P.R.G.C. oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.
Gli interventi di cui al comma precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

Art.21

Caratteristiche edilizie.

Le norme del presente articolo, che hanno carattere complementare, rispetto alle prescrizioni del Regolamento Edilizio, a cui comunque si fa riferimento per l'interpretazione dei criteri di metodologia costruttiva, costituiscono verifica per la compatibilità costruttiva degli interventi previsti dalle norme operative delle singole aree.

A. Asservimento all'edificazione.

A1. La superficie del lotto di pertinenza edificabile dovrà essere interamente e permanentemente asservita al fabbricato e/o al complesso di fabbricati.

A2. La quantità di edificazione risultante dall'applicazione delle densità fondiarie può sempre essere trasferita da un lotto all'altro quando questi siano contermini, della stessa proprietà e facciano parte delle stesse aree di insediamento.

A3. Il trasferimento di cubatura tra lotti di diversa proprietà, non contermini, ma comunque all'interno di aree della stessa normativa, è ammesso solo in presenza di Strumento Urbanistico Esecutivo che includa tutte le aree interessate dal trasferimento.

A4. Il trasferimento di volume tra lotti della stessa proprietà, non contermini, è ammesso nelle zone destinate ad attività residenziale agricola, secondo le modalità dell'art. 25 L.R. 56/77.

A5. L'asservimento alla edificazione di una superficie e/o il trasferimento di cubatura, di cui ai commi precedenti, deve risultare da apposito vincolo trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

A6. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi".

B. Aree a verde privato.

B1. Negli interventi edificativi di nuova costruzione nelle aree di completamento e di nuovo impianto è fatto obbligo di destinare e mantenere a verde privato almeno il 30% dell'area libera, non coperta, del lotto fabbricabile.

C. Aree a parcheggio privato.

C1. Negli interventi di nuova costruzione, residenziale, deve essere destinata a parcheggio privato un'area pari a mq. 1,00 ogni mc. 10,00 costruiti. Tale area deve essere ricavata nel lotto su cui sorge la costruzione e fuori della sede stradale.
Valgono comunque i disposti della Legge 24.3.89 n. 122 art. 9, in materia di parcheggi di pertinenza.

C2. Oltre alle superfici di cui sopra occorre prevedere e predisporre:
a) per gli edifici a destinazione commerciale la superficie a parcheggio privato, necessaria al soddisfacimento della Legge n. 122/89, può essere reperita nella relativa superficie determinata dal fabbisogno totale dei posti parcheggio come disposto dall'art. 25, comma 3 e 6 del DCR 347-42514 del 23.12.2003 e non soggetta alle norme dell'art. 21, c. 1 e 2, L.R. 56/77..
b) almeno mq. 20 di parcheggio per ogni 3 letti in alberghi e pensioni o simili;

C3. In sede di Permesso di Costruire e di S.U.E. le aree a parcheggio pertinenti gli edifici previsti possono essere concentrate in appositi spazi aperti o chiusi, purché ne sia assicurato l'accesso.

C4. In ogni caso le aree a parcheggio privato di cui ai precedenti commi, si intendono aggiuntive rispetto allo standard pubblico e non possono essere computate come tale, fermo restando, quindi, la necessità di prevedere la dotazione per i servizi pubblici per insediamenti produttivi e commerciali, di cui ai punti 1.2 e 1.3 dell'art. 5 delle presenti Norme.

D. Sistemazione terreno.

D1. Nel caso di costruzioni singole, eventuali sistemazioni del terreno, attorno agli edifici, possono apportare variazioni rispetto alla situazione originale, purché siano rispettate le seguenti modalità:
a) la modifica delle livellette del terreno non deve avvenire con l'inserimento di manufatti;
b) in caso di siti pianeggianti il terreno sistemato non deve avere una pendenza superiore al 5%, misurata fra la quota del piano strada (o marciapiede se esistente) e la quota più alta del piano di spiccato dei muri perimetrali dell'edificio;
c) in caso di terreni in pendenza è consentito creare terrazzamenti.

D2. Per le edificazioni su terreni in pendenza non è ammesso scavo e riporto di terra che comporti costruzioni di muri ed opere di contenimento di altezza superiore a m. 2,00. I muri di contenimento devono distare dalle abitazioni almeno m. 3,00.

E. Distanze dai confini.

E1. Nelle zone di completamento e di nuovo impianto, fatto salvo quanto previsto per le distanze da i fabbricati, la distanza degli edifici dai confini del lotto di proprietà è indicata in m. 5,00, o metà dell'altezza se maggiore, in assenza di prescrizioni particolari nella normativa specifica delle Aree.

E2. Tale distanza è riducibile qualora si stipuli un atto trascritto di vincolo fra confinanti, nel rispetto delle distanze tra i fabbricati.

E3. Nelle aree residenziali di carattere ambientale e storico RS e per gli interventi di ristrutturazione nelle altre zone, si richiamano le disposizioni del Codice Civile.

E4. Le distanze dai confini possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente nel caso in cui sia prodotta una debita convenzione, trascritta, con cui i proprietari, ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo vicino, dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare, nell'edificazione sul loro fondo, le distanze minime imposte tra fabbricati. E' altresì consentita l'esclusione delle distanze dai confini quando si edifichi in aderenza, se ammesso in normativa e con adeguato coordinamento tra le costruzioni.

E5. Distanze inferiori a quelle previste sono consentite per la sopraelevazione entro la sagoma del fabbricato. Non devono essere rispettate distanze dai confini in caso di sopraelevazione entro la sagoma del fabbricato.

F. Distanze tra fabbricati - Confrontanze.

F1. Nelle aree residenziali di carattere ambientale e storico RS le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive tipo tettoie, bassi fabbricati, ecc., prive di valore artistico, storico o ambientale.

F2. In caso di intervento, anche con ampliamento, nelle zone di cui sopra, nonché in altre zone quando si conservino gli edifici preesistenti, si richiamano le norme fissate dal Codice Civile.

F3. Le nuove edificazioni nelle zone di completamento e le ricostruzioni, quando non ammesse in aderenza, dovranno osservare la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la nuova edificazione nelle zone di nuovo impianto dovrà altresì osservare la confrontanza, tra pareti finestrate di edifici antistanti, uguale alla distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

F4. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi con previsioni planovolumetriche.

F5. Dai limiti suddetti sono esclusi i frontespizi di fabbricati, ove non vi siano aperture o vi si aprano soltanto luci o vedute per locali di servizio; tali frontespizi dovranno rispettare soltanto la distanza dai confini.

F6. In caso di pareti cieche sui confini del lotto oggetto di intervento edilizio, è possibile l'accostamento del nuovo edificio in aderenza.

G. Volumi tecnici.

G1. Sono considerati volumi tecnici i locali per i dispositivi necessari al buon funzionamento degli impianti tecnici del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori (ad esempio macchine ascensori, i vasi di espansione, centrali termiche, ecc.).

G2. Tali volumi devono avere dimensioni, misurate in pianta, non superiori a m. 3,50 x 3,50 e non devono essere più alti di m. 4,00 rispetto all'altezza massima di edificazione; i volumi eccedenti anche parzialmente tali sagome dovranno essere conteggiati nella altezza.

H. Verande.

H1. Non sono ammesse verande, fisse o mobili, realizzate su balconi, terrazzi o logge; le chiusure con verande sono ammesse solo se rientranti nel conteggio della volumetria ammissibile e se insistono su facciate non prospicienti spazi pubblici e se sono costruite con tipologie e caratteristiche uniformi per ogni edificio.

I. Sottotetti.

Riferimento all'art. 36 del Regolamento Edilizio.

I1. Nel caso in cui, la copertura dei vani coincida con le falde del tetto, e sia quindi in pendenza, il piano è abitabile se l'altezza media interna del singolo nucleo abitativo è almeno m. 2,70 con minimo assoluto di m. 1,80.

I2. Diversamente i sottotetti, ricavati al di sopra o al di sotto dell'altezza massima di edificazione, non sono abitabili e potranno essere utilizzati soltanto come locali accessori di sgombero, con il divieto di ogni utilizzazione per abitazione o uffici.

I3. Qualora essi siano serviti solo dalla scala principale condominiale potranno avere aperture (anche se a filo del tetto) della superficie massima di mq. 0,50 per locale; qualora invece siano collegati mediante scale interne agli alloggi sottostanti, le aperture potranno avere dimensioni maggiori.

I4. In ogni caso non è consentito suddividere ulteriormente, al di sopra dell'altezza massima di edificazione, il volume sottotetto con piani orizzontali percorribili; sono ammesse controsoffittature leggere, ininfluenti per il conteggio dell'altezza della costruzione.

I5. La sezione geometrica trasversale del tetto deve essere contenuta in un triangolo avente per base lo spessore di manica aumentato per gli aggetti dei passafuori o dei cornicioni ed i cui lati non orizzontali (falde con pendenze opposte) non possono essere sostituiti da spezzate o curve (tipo mansarde o simili) né avere pendenze superiori al 60%.

L. Costruzioni accessorie di pertinenza delle residenze.

L1. Le costruzioni accessorie e i locali di pertinenza delle residenze sono ammesse, secondo la normativa specifica delle singole aree, nel rispetto delle seguenti prescrizioni di consistenza quantitativa:

- i nuovi inserimenti devono rispettare il rapporto di copertura del lotto su cui insistono, al lordo dei fabbricati esistenti.
- i depositi di attrezzi per usi agricoli possono avere una superficie massima di mq. 20,00.
- i bassi fabbricati, destinati ad autorimesse, possono avere: uno o due posti auto, per edificio unifamiliare, con dimensione non eccedente mq. 30 netti; un posto auto per alloggio, per edificio plurifamiliare, con dimensione non eccedente mq. 15, accostato ad altri sul terreno pertinente.

L2. Sono ammesse, secondo la normativa specifica delle singole aree, nel rispetto delle relative prescrizioni di assetto qualitativo e delle seguenti condizioni:

- il nuovo inserimento deve derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine dell'uniformità dell'impianto tipologico esistente, mediante prosecuzioni o contrapposizioni simmetriche di fabbricati.
- nei casi di costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare devono essere coerenti con essi.
- nei casi di costruzioni fuori terra devono essere impiegate forme e materiali coerenti al contesto, sono esclusi i prefabbricati in lamiera o in altri materiali incompatibili.
- nei casi di costruzioni interrate, queste devono essere coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm. 25, dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati, escluso quello di accesso.
- in caso di interventi esterni sul fabbricato principale esistente sul lotto, è prescritto l'adeguamento delle caratteristiche dimensionali e tipologiche delle costruzioni accessorie esistenti sul lotto stesso.

L3. I bassi fabbricati possono essere edificati in aderenza agli edifici sullo stesso lotto di pertinenza, purché la loro copertura sia più bassa del davanzale di eventuali finestre, salvo diritti di terzi. Un nuovo edificio finestrato deve rispettare la distanza di m. 10 da un basso fabbricato.
Quando non in aderenza la distanza dei bassi fabbricati dall'edificio principale esistente sullo stesso lotto di pertinenza non sarà inferiore a m. 5,00 ed il fronte verso tale edificio non potrà eccedere i m. 3,00 di altezza di colmo.

L4. E' ammessa la costruzione a confine del lotto di pertinenza, di bassi fabbricati, quando adibiti a box auto o a deposito attrezzi agricoli, qualora si comprovi di avere eseguito col proprietario confinante interessato una debita convenzione trascritta, che vincoli il coerente medesimo all'osservanza delle distanze minime di zona nei confronti del fabbricato in questione, oppure ad effettuare l'aderenza di altro basso fabbricato di uguale altezza, fino tutto lo sviluppo della parete cieca a confine e con lo stesso sistema di copertura.
I bassi fabbricati possono comunque essere costruiti in aderenza ad altri fabbricati, sul confine, secondo le norme del Codice Civile.

L5. Si dovranno impiegare materiali simili ai tradizionali, non sono consentite strutture prefabbricate, le facciate dovranno essere realizzate con gli stessi materiali per tutte le fronti della costruzione; i muri di tamponamento per le chiusure esterne dovranno essere in muratura intonacata e il grado cromatico dovrà risultare diffusamente omogeneo con tonalità di colore pastello; il manto di copertura nel caso di tetto a falde inclinate dovrà essere realizzato in coppi o altro materiale similare, avente tonalità di colore mattone, i serramenti dovranno essere in legno.

L6: La costruzione di tetti piani è solamente ammessa nel caso di comprovati motivi di natura tecnico-estetica, valutati dall'Ufficio tecnico comunale; il tetto piano dovrà essere adeguatamente sistemato, in modo da non arrecare contrasti con le tipologie architettoniche presenti nella zona circostante; non sono ammessi tetti piani sistemati con guaine bituminose o altri materiali similari ma dovranno essere opportunamente piastrellate e sistemate a giardino pensile

L7. Per la sistemazione di fabbricati accessori seminterrati emergenti dal terreno, devono essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati, se costituiscono superficie coperta; le distanze dalle strade devono comunque essere rispettate anche per i fabbricati accessori interrati.

M. Altezze interne ridotte.

M1. Stessi requisiti di abitabilità sono mantenuti in locali preesistenti, con altezze inferiori a quelle regolamentari, a seguito di interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, nel caso in cui tali spazi siano già utilizzati per attività abitative, terziarie direzionali o artigianali e anche nel caso di cambio di destinazione tra questi preesistenti utilizzi.

N. Eliminazione delle Barriere Architettoniche.

N1. In riferimento all'art. 91 octies della L.R. 56/77, nella realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, nonché per il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, deve essere garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche (D.P.R. 27.4.1978 n. 384; Legge 9.1.1989 n. 13; D.M. 14.6.1989 n. 236; L.R. 3.9.1984 n. 54 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 29.4.1985 n3792).

O. Recinzioni.

Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate in riferimento all'art. 52 del Regolamento Edilizio.

O1. I muri di recinzione, esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, devono rispettare la normativa specifica delle singole aree e le norme generali di decoro e di assetto qualitativo per gli edifici.

O2. Le aree di arretramento devono essere sistemate, a cura e spese di chi esegue la recinzione e cedute o vincolate all'uso pubblico, secondo le indicazioni del Piano e dell'Amministrazione, coordinate con le aree private d'uso pubblico destinate a parcheggio e specificate in sede di permesso di costruire.

O3. Nelle aree residenziali di completamento e di nuovo impianto il Comune potrà richiedere, in corrispondenza degli incroci, uno smusso e/o l'arrotondamento della linea di recinzione, nella misura di m. 3,00 x 3,00 sui due lati formanti l'angolo.

O4. In caso di comprovate esigenze, derivate dallo studio di valutazione dell'impatto acustico, le barriere fonoassorbenti possono avere una altezza fino a m. 2,50.

P. Depositi di materiale e sistemazione prefabbricati.

P1. Oltrechè nelle aree P sono ammesse, con autorizzazione del Sindaco e secondo le modalità dell'art. 56 L.R. 56/77, le occupazioni di suolo pubblico e privato nelle aree RC e H per gli interventi di cui alla lettera c) del 1° comma dello stesso art. 56. Tali interventi dovranno rispettare i vincoli previsti delle Aree e non dovranno precludere aperture o visuali di abitazioni, mantenendosi, se affioranti dal terreno, a m. 10,00 di distanza, nè dovranno arrecare molestie o danni alla destinazione d'uso residenziale e alla coltivazione agricola.

P2. Non è consentito l'uso di aree come deposito a cielo aperto di mezzi di qualsiasi genere, fuori dalle zone industriali ed artigianali, fatta eccezione per i depositi connessi all'attività agricola.

Q. Allineamenti stradali. Art. 29 R.E.

Riferimento all'art. 29 del Regolamento Edilizio.

Q1. Il ciglio della strada è quello definito dalla vigente normativa statale, v. art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404; "Per ciglio stradale si intende la linea limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le parti sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali quando siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili, tipo parapetti arginelli e simili".

Q2. Il confine della strada è quello definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285. "Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea".

Q3. Nelle aree di carattere ambientale e documentario valgono gli allineamenti stradali in atto.

Q4. Fatti salvi gli allineamenti in atto che l'Amministrazione intende riconoscere come consolidati e non modificabili, nelle aree esistenti, di completamento e di nuovo impianto l'allineamento degli edifici sulle strade non può essere inferiore a m. 6,00 (art. 33).

Q5. Per gli interventi edificatori previsti da S.U.E., eventuali diversi allineamenti possono essere stabiliti in accordo con l'Amministrazione Comunale, ma solo per la viabilità interna.

Q6. In caso di costruzione o ricostruzione di edifici, nelle aree di completamento residenziale o produttivo, il Comune può imporre, anche senza ricorrere alla formazione di S.U.E., la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a m. 3,00 dalla linea di fabbricazione o dalle recinzioni già esistenti sulla stessa linea.

Q7. Per l'accertamento dell'allineamento in atto si conduce una congiungente tra la massima sporgenza dei muri perimetrali, balconi esclusi, di almeno tre fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti e prospicienti il medesimo ciglio stradale, rispetto a quella che si intende edificare (e comunque compresa in un raggio di m. 50)

Q8. Gli eventuali muri o parte di muri esistenti, a confine del fabbricato e/o complesso di fabbricati costruiti in arretrato, che vengono a trovarsi scoperti per effetto dell'arretramento, devono essere convenientemente sistemati e risolti dal punto di vista architettonico e edilizio, a cura e spese di chi effettua la nuova costruzione.

Q9. 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 aree produttive a fini agricoli tali fasce possono essere mantenute allo stato di natura o coltivate a fini agricoli.

Q10. Nelle fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale di larghezza compresa tra m. 5,00 e m. 10,00, non sono consentiti aggetti, balconi compresi, sporgenti oltre m. 1,00 dal filo di fabbricazione. Tale norma vale anche in presenza di arretramenti in atto.
Dove il marciapiede stradale viene adeguato ad una larghezza di m. 1,50 o oltre, la sporgenza di eventuali tende può essere di m. 1,50.

Q11. E' ammessa, nelle fasce di arretramento dei fabbricati dal ciglio stradale, la costruzione di piste pedonali e ciclabili, nonché di impianti di distribuzione del carburante.

Q12. Le nuove costruzioni devono inoltre rispettare le distanze stabilite da conduttori elettrici aerei secondo le norme C.E.I.

Q13. Sono comunque fatte salve le norme del Nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92; D.L. 360/93; D.P.R. 495/92; D.P.R. 147/93).

R. Accessi stradali.

R1. Per le aree di completamento e di nuovo impianto, sia residenziali, che produttive o terziarie ricettive, che per servizi, gli accessi sulle strade provinciali devono sempre privilegiare l'ingresso ai lotti attraverso strade alternative, ove esistenti, evitando per quanto possibile ogni nuovo accesso oltre a quelli esistenti.

R2. I parcheggi localizzati a filo strade provinciali devono essere dotati di ingresso ed uscita ogni qualvolta le caratteristiche dimensionali dell'area a ciò destinata lo rendano possibile, evitando quindi un fronte completamente aperto sulla strada stessa.

R3. I passi carrabili, di nuova attuazione, lungo la viabilità provinciale devono essere arretrati di m.5,00 dal ciglio stradale, in modo da consentire la sosta, fuori dalla sede stradale, di un veicolo in attesa di ingresso. Dovranno inoltre essere dotati di idonee opere per l'intercettazione delle acque.

S. Impianti tecnologici di interesse pubblico.

S1. Gli impianti tecnologici di interesse pubblico (cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali e centraline telefoniche, impianti assimilabili) potranno essere realizzati in qualsiasi ambito del territorio, anche nelle aree di rispetto.

S2. L'edificazione di manufatti ed eventuali costruzioni avverrà indipendentemente dalla destinazione e dai parametri edificatori propri dell'area, col solo rispetto delle distanze dagli edifici latistanti e dai confini, ridotte quest'ultime del 50%. e degli allineamenti stradali nei centri abitati non inferiori a m. 3,00.
Qualora l'edificio per dimensioni ed altezza sia assimilabile ai bassi fabbricati, le distanze dai confini potranno essere ridotte secondo le prescrizioni previste per essi.

S3. Le concessioni di edificazione verranno rilasciate previo parere di assenso dell'Amministrazione comunale e, nel caso di interventi in fasce di rispetto, degli Enti eventualmente interessati (Provincia, Anas, ecc.)

S4. Uguali modalità di edificazione e di intervento saranno seguite per gli impianti di distribuzione del carburante.

S5. Le cabine funzionali ad impianti o attrezzature per l'erogazione di servizi dell'energia elettrica, del gas, delle comunicazioni, ecc., devono rispettare le prescrizioni di assetto qualitativo delle aree normative, essere posizionate in parti nascoste per la percezione dell'organismo fabbricativo o del luogo e comunque uniformarsi a tipologie di contenitori assolutamente compatibili con gli elementi architettonici o gli ambienti in cui si collocano, con forme, dimensioni, materiali rispondenti alla qualità architettonica del sito stesso. Gli allacciamenti e le tubazioni, ove in vista per normativa, devono seguire un disegno lineare semplice, non produrre rotture di spigoli, cornici, murature, lesene o altro, e mimetizzarsi il più possibile con il contesto.

T. Costruzioni temporanee.

T1. Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione.

T2. La realizzazione di costruzioni temporanee aperte o chiuse, sarà ammessa soltanto quando nella richiesta sia adeguatamente motivata la necessità della struttura e dichiarato il termine temporale entro il quale il richiedente si impegna a rimuovere il manufatto, termine massimo non rinnovabile che non sarà superiore a un anno.

T3. Le costruzioni temporanee dovranno essere decorose e rispettare i vincoli e le distanze di zone.

Art.22

Modifiche e varianti alle indicazioni di Piano.

1. Il Comune potrà disporre il tracciato definitivo delle strade di grande viabilità, in accordo con gli altri Enti interessati e coerentemente agli strumenti urbanistici territoriali e sovraccomunali.

2. Le strade previste dal P.R.G. potranno subire lievi variazioni conseguenti alla loro progettazione esecutiva, come previsto nell'art. 33 delle presenti Norme, dando comunque luogo a fasce di rispetto di ampiezza uguale a quelle originarie, secondo la circolare P.G.R.. 5.8.1998 n. 12 PET.

3. Non costituisce variante del presente P.R.G. quanto indicato al 8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77; tali modificazioni sono assunte con le procedure di cui al 7° comma del citato articolo 17 L.R. 56/77.

4. Con riferimento agli artt. 41 ter e 41 quater della Legge 1150/42, integrata dalla Legge 765/67, è previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza dei disposti dell'art. 3 della Legge n. 1357/55; si richiama la circolare P.G.R. 30.12.1991 n. 21 URE.

Art.23

Entrata in vigore del P.R.G.

1. Il Piano Regolatore Generale Comunale entrerà in vigore dopo l'approvazione con Deliberazione della Giunta Regionale e da tale data rimangono abrogate tutte le norme locali che risultano in contrasto con esso.

2. A decorrere dalla data della Deliberazione di adozione del presente P.R.G. e fino alla approvazione si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 58 della L.R. 56/77.

Art.24

Classificazione e individuazione delle aree.

1. Ai fini dell'applicazione delle strutture normative, di cui all'art.6, l'intero territorio comunale è suddiviso in Aree, distintamente individuate nella cartografia di Piano Regolatore Generale, e così classificate.

1.1. - **R** - Aree per attività residenziali

RS: aree residenziali di carattere ambientale e storico art.25
RE: aree residenziali edificate esistenti art.26
RC: aree residenziali edificate di completamento art.27
RN: aree residenziali di nuovo impianto art.28
RF: aree residenziali frazionali art.29
RR: aree residenziali e terziarie miste di ristrutturazione art.30

1.2. - **S** - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale art.31

SI: aree per servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo
SV: aree per servizi per spazi pubblici a parco, gioco e sport
SP: aree per servizi per parcheggi pubblici
SC: aree per servizi per spazi pubblici di interesse comune
SA: aree per servizi afferenti le attività produttive o terziarie

1.3. - **P** - Aree per attività produttive

PE: aree artigianali e industriali esistenti art.32
PC: aree artigianali e industriali di riordino e di completamento art.33**PN**: aree artigianali e industriali di nuovo impianto art.34

1.4. - **T** - Aree per attività turistiche e terziarie

TA: aree ricettive alberghiere art.35

1.5. - **H** - Aree per attività produttive agricole art.36

H: aree produttive agricole
HI: aree produttive agricole inedificabili.

1.6. - **FA** - Aree per attività funzionali ambientali art.37

FA.T: aree ambientali di tutela per interesse storico monumentale o per il pregio paesistico, naturalistico, archeologico
FA.U: aree di rispetto per ambiti urbani e pedonali
FA.P: aree ambientali per parco pubblico attrezzato
FA.G: aree ambientali di giardini o verde privato
FA.V: coltivazione vite o "per vigneto", normate dall'art. 37;
per le aree vitate non individuate cartograficamente si richiama quanto disposto dall'art. 36 punto 2.0.3.

1.7. - **FR** - Aree per attività funzionali di rispetto. art.38

FR.S: aree di rispetto per sponde fiumi, torrenti e sorgenti
FR.V: aree di rispetto per viabilità
FR.C: aree di rispetto per ambiti cimiteriali e depuratori
FR.E: aree di rispetto per elettrodotti e gasdotti
FR. I: aree di rispetto per riassetto territoriale

1.8. - **FV** - Aree funzionali alla viabilità e alle relative pertinenze art.39

Norme per le aree residenziali:

di Carattere Ambientale e Storico

Centro Storico

1.1. Le aree normate nel presente articolo, individuate e classificate ai sensi dell'art. 24, 1° comma punto 1) della L.R. 56/77, sono costituite dall'insediamento abitativo originario urbano e le annesse aree di pertinenza, definito Centro Storico, di interesse ambientale storico o semplicemente documentario, in cui si rendono opportuni interventi e destinazioni aventi per finalità il recupero delle connotazioni ambientali di testimonianza storica, culturale e tradizionale, l'eliminazione degli elementi deturpanti, il miglioramento delle qualità del patrimonio edilizio e la permanenza del tessuto sociale preesistente.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio urbano di interesse ambientale e storico sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima 70%:
r : residenza di tipo generale;
si: servizi per l'istruzione;
sp: parcheggi pubblici;
sc: servizi di interesse comune;

D2 - Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili, con consistenza quantitativa massima 30%.
td, tc, tr, tg: attività direzionali e terziarie commerciali al dettaglio, esercizi pubblici, attrezzature ricettive e ricreative; escluso discoteche e sale da ballo.
sv: servizi per verde, gioco e sport;
g: servizi e attività tecniche di interesse generale:
pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto non moleste, nocive o insalubri;
h: attività produttive esistenti vitivinicole e corilicole

D3 - Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

D4 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

Art. 25

D5 - Le destinazioni artigianali di cui al punto D2 sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

D6 - Le destinazioni d'uso terziarie private, ad eccezione degli edifici monofunzionali esistenti (banche, assicurazioni, ecc.), sono di norma localizzate ai piani terra e primo, salvo quanto stabilito da eventuali S.U.E. La superficie lorda terziaria al primo piano non può comunque superare quella al piano terra.

D7 - È consentito il mantenimento delle attività delle aziende agricole di tipo vitivinicole esistenti comprensive delle attrezzature per la lavorazione del vino, la torchiatura, l'imbottigliamento, il magazzino, le botti perl'invecchiamento, il trasporto, deposito attrezzi, macchinari, mezzi e quant'altro inerente all'attività, l'esposizione, degustazione e la vendita dei prodotti aziendali; le stesse sono riconosciute anche ai fini agrituristici. Per tali aree si richiede la valutazione e la dimostrazione del rispetto dei valori minimi tollerabili previsti dal D.Lgs 152/2006 e s.m.i., Parte Terza, Allegato 5, Tabella 3 "Valori limiti di emissione di acque superficiali e in fognature". Non sono consentiti allevamenti di animali con relative concimaie e depositi liquami. In riferimento all'azienda agricola vitivinicola esistente in area 01RS02, contrassegnata con apposito segno grafico, è consentita la realizzazione di una cantina ipogea al servizio della stessa, ad uso trasformazione e invecchiamento del vino, realizzabile nel cortile di proprietà.

2.2. <u>Tipologia di intervento</u>. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione demolizione e ricostruzione, ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, riqualificazione formale ambientale.

I2 - Il tipo di intervento ammesso per ciascun edificio o area della zona è indicata nella Tavola di P.R.G. in scala 1:1.000.

I3 - A completamento dell'indicazione cartografica dell'intervento ammesso, valgono le seguenti prescrizioni specifiche, da intendersi obbligatorie ed in aggiunta alla tipologia dell'intervento ammesso e definite dalla numerazione interna all'isolato.

A) Nuova pavimentazione con delimitazione della strada e della piazza ad uso parcheggio; ambientazione perimetrale esterna con siepi verso il campo da bocce.
B) Riqualificazione muro di contenimento e recinzione soprastante.

C) Sostituzione recinzione con siepi, nei tratti previsti dalla sistemazione a servizi pubblici
D) Sostituzione illuminazione pubblica.
E) Sostituzione vegetazione spontanea con essenze locali di arredo.
F) Pavimentazioni in materiali litoidi, con percorsi e marciapiedi identificati.
G) La demolizione dei fabbricati consegue alla realizzazione di un museo in margine all'insediamento del Castello, nell'area per servizi all'esterno del perimetro di centro storico, con attrezzature per manifestazioni culturali, di incontro, conferenze ed esposizioni.
Le nuove consistenze fabbricative si collocano quasi interamente in interrato, seguendo l'andamento e le pendenze del terreno, emergendo alla vista panoramica solamente attraverso il riadattamento delle attuali costruzioni a tettoia, rimodellate in tipologia tradizionale con un adattamento alla conformazione morfologica del sito, con un contenimento delle altezze, con una scelta accurata delle forme e dei materiali, con inserimento nel verde, per la massima tutela ambientale.

Gli affacci esterni delle sale interrate dovranno seguire l'andamento morfologico del terreno, senza formare emergenze che possano disturbare la percezione paesistica dell'assetto naturale della sommità di collina su cui sorge il castello e la stessa lettura dell'imponenza dell'antica costruzione priva di elementi aggiuntivi di base o di ampliamenti estranei. La parte vetrata dovrà contemperarsi con piantumazioni di schermatura per la riduzione dell'altezza libera.

1) Rifacimento portoni e possibile chiusura reinterpretativa delle colombaie al primo piano.

2) Rifacimento rivestimento al piano terra con altro zoccolo in pietra.

3) Reinterpretazione della facciata valutando la possibilità di una riconversione ad intonaco, con mantenimento delle decorazioni e delle inferriate.

4) Sistemazione del cornicione e reimpoistazione parte d'angolo con possibile eliminazione del piastrino; sistemazione dei balconi, del marciapiede e degli scalini; sostituzione avvolgibili e serramenti delle vetrine; riqualificazione murature in cemento.

5) Riqualificazione formale delle facciate e reimpostazione della recinzione possibilmente con siepi e parti verdi non occludenti le visuali.

6) Sostituzione rivestimenti al piano terra ed eliminazione finte lesene.

7) Possibile chiusura sopra autorimesse al piano primo con allineamento aperture e riqualificazione con ridimensionamento abbaino sotto il prolungamento della falda; sostituzione ringhiere.

8) Possibile chiusura loggiato con eliminazione trave in cemento, conseguente abbassamento della falda di copertura o realizzazione di

terrazzo piano per consentire visuali dal basso della via verso il castello; rifacimento balcone;

9) Riqualificazione muratura perimetrale al giardino interno da valorizzare e rendere visibile.

10) Possibile sopraelevazione di cm 100 parte del fabbricato prospiciente la tettoia per diversificazione falde ad uguale pendenza.

11) Possibile chiusura parti aperte e diroccate.

12) Per riutilizzo dell'intero fabbricato con riconversione abitativa o terziaria direzionale ricettiva del piano terra o interventi edilizi interessanti i fabbricati esistenti, anche con aumento del 20%, è prevista la modalità attuativa diretta mediante Permesso di Costruire Convenzionato. Si ammettono altresì i seguenti interventi: sistemazione corte interna anche verso la parte bassa; sostituzione portone in ferro e serramenti; formazione servizi esterni a parcheggio individuati in fregio alla viabilità pubblica (SP157), i cui accessi/recessi dovranno essere preventivamente concordati con il settore viabilità provinciale. Per il fabbricato sul limite est dell'area sono ammessi tutti gli interventi fino alla RV con eliminazione di eventuali superfetazioni.

13) Fabbricato di cui al catasto fabbricati f.2 map113-1 e 112-1: possibile modifica della quota del pavimento p.t. e del p. seminterrato entro i 30 cm al fine di adeguare le altezze minime interne attuali, non configurando aumento di volume o di SUL, senza ulteriori modifiche di quota dei solai e/o di quote esterne del terreno e/o degli spazi cortilizi**.**

Art. 25

I4 - Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono comunque ammessi in tutti gli edifici compresi nella delimitazione di zona.

I5 - Gli interventi di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, se non finalizzati esclusivamente al riordino dei bassi fabbricati ad uso deposito o autorimesse, e le ricostruzioni a seguito di eventuali demolizioni sono condizionate alla preventiva formazione di Piani di Recupero, nel rispetto della normativa del presente articolo.

I6 - Gli edifici di cui è prevista la demolizione secondo le indicazioni delle Tavole di P.R.G., fino alla attuazione della previsione, sono soggetti solo a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

I7 - E' ammessa la nuova costruzione di bassi fabbricati per rimessa auto, secondo le prescrizioni di consistenza quantitativa e assetto qualitativo di cui ai successivi punti **C6** e **Q27**, anche lungo i confini stradali se addossati ad un muro esistente e purché l'uscita sul suolo pubblico avvenga attraverso un piano libero di almeno m. 4,50.

E' ammessa altresì la nuova costruzione di autorimesse interrate o seminterrate fino ad una altezza esterna di m. 1,20, ove le condizioni dei luoghi lo permettano, senza sbancamenti di modifica dell'andamento naturale del terreno, con ambientazione a verde della copertura ed inserimento ambientale dei fronti di accesso secondo le prescrizioni di assetto qualitativo.

2.3. <u>Consistenza Quantitativa.</u> C

C1 - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.;

C2 - Ampliamenti di volumetrie per gli interventi ammessi, ad uso abitativo o terziario, in spazi interni alla sagoma dei fabbricati, non computati o non abitati (vani scala, logge, depositi, sottotetti abitabili; esclusi balconi, terrazzi, bassi fabbricati accessori), senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni. Tali interventi sono possibili solo sugli edifici ove è stato indicato l'intervento di ristrutturazione sulla Tav. n. 5 di P.R.G..

C3 - Ove documentatamente non esistano gli spazi di cui al punto precedente, sono consentiti, per gli interventi ammessi, ampliamenti "una tantum" delle abitazioni o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, o per formazione di volumi tecnici, non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale o terziaria esistente, 25 mq. di superficie utile per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti.
Tali ampliamenti, ammessi in via preferenziale sulle testate se libere o sulle facciate secondarie e se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo, sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze o al recupero di annessi rurali di cui ai successivi punti 4 e 5 del presente paragrafo.
Gli stessi sono possibili solo sugli edifici ove è indicato, sulla Tav. n. 5 di P.R.G., accanto all'intervento di Ristrutturazione di tipo B o Ricomposizione volumetrica, anche la sigla (a) di ampliamento, o dove è espressamente specificato nelle note aggiuntive del precedente punto I3.

C4 – Altezza massima di edificazione fuori terra pari all'esistente.
Sono ammessi adeguamenti alle altezze minime interne di piano, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi. Tale sopraelevazione è ammessa con permesso di costruire fino a cm. 50, nel rispetto in ogni caso dell'altezza massima di zona, e con Piano di Recupero fino a cm. 120, entrambe esclusivamente ove sono previsti interventi di Ristrutturazione di tipo B con la sigla (s) nella Tavola di P.R.G. n. 5, o dove è espressamente specificato nelle note aggiuntive del precedente punto I3. Si richiamano le norme per il recupero a fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 21/98.
Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

Art. 25

C5 - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive né moleste) di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e chiuse almeno su tre lati (escluso tettoie e fabbricati precari), con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.

E' ammesso con permesso di costruire: qualora riguardi l'ampliamento o la formazione di un singolo alloggio o una singola unità terziaria o artigianale, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali e delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati, ove ammessi interventi di Ristrutturazione o Ricomposizione volumetrica sulla Tavola n. 5 di P.R.G..

E' condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero: qualora riguardi la realizzazione di più alloggi o unità terziarie o artigianali, o qualora implichi sensibili modificazioni nella organizzazione distributiva, negli accessi e nella sistemazione degli spazi liberi interni; sempre nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto delle successive prescrizioni ambientali, nonché e delle norme igienico-edilizie e di distanza tra i fabbricati. Il Piano di Recupero dovrà essere esteso a tutti gli immobili costituenti, almeno in origine, un unico ambito funzionale definito o caratterizzanti un insieme costruttivo con evidenti continuità tipologiche.

C6 - Nei casi di riordino o di nuova costruzione dei bassi fabbricati ad uso deposito o autorimesse, la superficie lorda non può superare quella preesistente e comunque il 50% di rapporto di copertura complessivo sul lotto di intervento

C7 - Per gli interventi ammissibili, comprese le fedeli ricostruzioni conseguenti a demolizioni, anche ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; le distanze dai confini devono rispettare le norme del Codice Civile; le altezze, per le trasformazioni che risultino ammissibili, non possono superare quelle degli edifici circostanti di carattere storico artistico, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

2.4. Assetto Qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri funzionali:

Q2 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari;

Q3 - Assetto tipologico di edifici per il commercio, esercizi pubblici, attività direzionali, artigianato, che non comportino sostanziali trasformazioni dell'uso abitativo in atto;

Q4 - Assetto tipologico di edifici abitativi per ricettività alberghiera;

Q5 - Assetto tipologico di edifici per servizi pubblici di qualsiasi genere e di impianti tecnici;

Q6 - I locali destinati ad attività commerciali al dettaglio, classificati esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a mq. 150, n possono superare, per unità, mq. 300 di superficie lorda di pavimento (calcolata piano per piano di calpestio) e dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 20 delle presenti norme.

Q7 - La trasformazione di edifici residenziali in locali per il commercio, artigianato di servizio non molesto e per attività terziarie è limitata al piano terreno dei fabbricati interessati.

2.4.2. Caratteri Formali e Materiali.

2.4.2.1. Elementi tipologici:

Q8 - Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultassero indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc.;
L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata con apparecchiature a sporgere o a lampioni da bassa altezza, a luce gialla o preferibilmente bianca quando sia necessario distinguere le colorazioni di facciata. È altresì fatto obbligo di provvedere alla manutenzione, conservazione e ripristino di vetrine, insegne ed arredi superstiti, realizzati prima del 1950, nonché delle iscrizioni sui muri segnalanti esercizi pubblici.

Art. 25

Q9 - In tutte le aree di interesse storico ambientale **RS**, è fatto divieto di:

a) modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale, tradizionale.

b) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, pavimenti di pregio, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, balconi, ringhiere, ecc.);

c) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;

d) sostituire le coperture in coppi con materiale di diverse caratteristiche;

e) eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;

f) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

L'uso dei materiali, dei caratteri stilistici, e degli elementi costruttivi, sia per il ripristino o sostituzione degli elementi preesistenti, che per l'inserimento di nuovi elementi, dovrà rigorosamente rispettare la morfologia originaria preesistente.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche devono essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

Q10 - Tutti gli elementi architettonici esistenti non tradizionali, quali: perlinature nelle sporgenze del tetto; cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; decorazioni angolari in finto bugnato, zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone paramano o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica; devono essere eliminati o sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.

Q11 - Gli elementi costruttivi caratteristici, quali le cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni, i passaggi interni alle cortine edificate tra le vie, le murature a scarpa nel raccordo al suolo, i muri di recinzione con copertine, portoni con arcata, cornicioni con passafuori, devono essere mantenuti e recuperati con una riabilitazione formale e tipologica adeguata alle caratteristiche dell'intorno ambientale.

Q12 - In presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico, per i quali di norma è consentito e prescritto il ripristino con l'eliminazione di tamponamenti di epoca recente, la loro chiusura deve essere effettuata, salvo prescrizioni di vincolo e in caso di comprovata necessità, mediante vetrate interne che lascino chiaramente in vista il disegno di facciata originario; in caso invece di tamponamento in muratura, questa deve essere eseguita arretrata rispetto al filo di facciata e nello stesso materiale di quelle esistenti (mattoni pieni a vista o muratura intonacata e tinteggiata).

Q13 - Gli interventi volti al riuso di parti "rustiche" a fini abitativi, o per altri usi consentiti, dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.

2.4.2.2. Elementi strutturali:

Q14 - Per il recupero igienico funzionale e formale si devono rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio devono essere conservate, restaurate e consolidate.

2.4.2.3. Elementi di copertura:

Q15 - Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi; il manto di copertura deve essere in coppi, o in elementi similari, o in lastre di pietra o di rame, riutilizzando, in caso di rifacimento totale, quello preesistente. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda devono essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche. Eventuali nuove sporgenze devono essere realizzate in travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati o cornicioni con soprastanti passafuori, secondo un disegno d'epoca mantenendo la pendenza originale della copertura.

Q16 - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi o con tegole similari a quelle della copertura.

Q17 - Non sono ammesse aperture con infissi sul piano di falda; *non è ammessa la realizzazione di nuovi abbaini.*

Art. 25

2.4.2.4. Elementi di facciata, serramenti, rivestimenti e insegne:

Q18 - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, devono essere eseguite con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche; per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali, sono consentiti trattamenti a calce e cemento tirato a cazzuola o spruzzato.

Q19 - Le aperture dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti in legno; i serramenti dei negozi devono essere preferibilmente in legno oppure in ferro verniciato scuro o alluminio elettrocolore brunito con disegno improntato a semplicità secondo i modelli locali; i portoncini di ingresso devono essere in legno. Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane o scuri di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona. Nel caso di realizzazione di nuove aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali e terziarie deve essere garantita la salvaguardia degli impianti compositivi del fronte in oggetto.

Q20 - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti devono essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm. 100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata; negli edifici esistenti a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio. Tali interventi sono riservati a valutazione della "Commissione Locale del Paesaggio".

Q21 - Le zoccolature, ove previste, devono essere eseguite con pietra a spacco naturale o taglio non a superficie liscia, con spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura con altezza uguale a quella della zoccolatura stessa, da un minimo di cm. 40 ad un massimo di cm. 100.

Q22 - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, devono rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti da sondaggi campione, e devono essere concordate con l'Amministrazione sulla base di campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale, o uniformarsi al Piano Colore, se esistente; eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura, anche se non individuate nelle Tavole di Piano, devono essere restaurate o ripristinate ovvero protette con tecniche appropriate. In alcuni casi specifici è possibile discostarsi da quanto previsto dal Piano del Colore, proponendo soluzioni migliorative, demandando alla Commissione Locale per il Paesaggio le valutazioni di merito sulle alternative proposte.

Q23 - Le eventuali nuove insegne luminose devono essere realizzate in lamiera con scritte e disegni dipinti, o altro materiale compatibile con il contesto, non luminose, e potranno essere illuminate con luce indiretta; sono ammesse lettere singole con caratteri in bronzo, ottone o acciaio in rilievo con sottostante luce, con l'esclusione di scatolati, materiali plastici e colori non ambientati; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non devono disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei. Le insegne ammesse devono essere mantenute e conservate in efficienza.

2.4.2.5. Aree inedificabili, accessi e recinzioni:

Q24 - La riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenza degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.

Q25 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione.

Q26 - Le recinzioni sono ammesse, anche per nuove delimitazioni fondiarie, quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a m. 6,00, con le prescrizioni di carattere formale e materiale. In ogni caso non sono consentiti muretti o recinzioni che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi).

2.4.2.6. Autorimesse e bassi fabbricati.

Q27 - L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a m. 2,50 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; la presenza di tali locali esclude la costruzione di bassi fabbricati accessori.
Tali interventi sono riservati a valutazione della “Commissione Locale del Paesaggio”.

Art. 25

In assenza documentata di idonei locali al piano terra è consentito il riordino dei bassi fabbricati preesistenti ad uso accessorio, deposito o autorimesse, esclusi quelli vincolati al solo restauro o risanamento conservativo, con intervento di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, secondo la normativa per i bassi fabbricati.
In assenza documentata sia di idonei locali al piano terra che di bassi fabbricati preesistenti è consentita la formazione di bassi fabbricati per rimessa auto, con intervento di nuova costruzione, un posto, fino a mq. 15,00 di superficie, per unità immobiliare. Tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative, a condizione che il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente e la situazione planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

2.4.2.7. Serbatoi gas:

Q28 - L'installazione di serbatoi per gas ad uso riscaldamento e domestico, ove non presenti controindicazioni di carattere funzionale (distanze e prescrizioni specifiche di sicurezza e prevenzione), intendendosi comunque vincolanti le specifiche normative e prescrizioni in materia di installazione, devono rispettare le condizioni di carattere ambientale e di assetto qualitativo del presente articolo e intorno ad esse dovrà essere prevista la piantumazione di cespugli o essenze locali.

2.4.2.8. Tutela anti-inquinamento:

Q29 - Per le attività artigianali ammesse, prima del permesso di costruire è necessaria un'apposita convenzione, riportante l'esplicito obbligo a non superare i limiti fisicamente precisati di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico esterno ed interno, nonché riportante la possibilità per l'Amministrazione Comunale di intervenire di autorità all'esecuzione delle opere di depurazione o di isolamento che si rendano necessarie con spese a carico del titolare dell'attività.

Q30 - Le antenne paraboliche o satellitari, possibilmente una per fabbricato, devono essere sistemate sulle coperture in maniera defilata alla vista o inserite su terrazzi rientranti. L'impianto di ricezione televisiva deve essere possibilmente centralizzato per i fabbricati plurifamiliari e posizionato sulle falde del tetto non prospicienti spazi pubblici.

3. Condizioni.

3.1. La delimitazione dell'area **RS**, individuata dal P.R.G., coincide con il perimetro del Centro Storico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 ed ha efficacia di Zona di Recupero, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e segg. della Legge n. 457/78, nonché dell'art. 12, 2° comma, e dell'art. 41 bis della L.R. 56/77.

3.2. All'interno di tale Zona l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della Legge 457/78 e dell'art. 41 bis della L.R. 56/77, potrà procedere alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di Piani di Recupero.

3.3. Sono comunque condizionati alla preventiva formazione di Piani di Recupero gli interventi come specificati nel punto **I5** delle Prescrizioni.

3.4. All'interno dei Piani di Recupero non sono ammessi interventi diversi da quelli previsti nella Tavola 5 del presente P.R.G..

3.5. L'Amministrazione Comunale potrà altresì delimitare, ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 6° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di S.U.E., attraverso la predisposizione di "progetti guida" di recupero, anche per quanto riguarda edifici direttamente acquisiti dall'Amministrazione stessa.

3.6. Per gli immobili compresi negli ambiti di Piano di Recupero o di altri S.U.E., fino all'approvazione di tali Piani, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o interventi di cui al punto **I2** di restauro e risanamento conservativo convenzionato.

3.7. All'interno delle aree del presente articolo, i privati possono presentare proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'articolo 30 della Legge n. 457/78 che non risultino già indicati dalle planimetrie di P.R.G.

3.8. Per gli edifici di carattere storico artistico e di valore ambientale, compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. 42/04 o individuati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, contrassegnati da apposito simbolo, in qualunque area normativa rientrino, è consentito, oltre alla manutenzione e al restauro il risanamento conservativo subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza; per essi si applicano le procedure di cui agli articoli 40, 41 bis, 49 della L.R. 56/77.

Gli edifici vincolati a norma del D.Lgs. 42/04 possono essere oggetto di qualunque intervento prescritto dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici.

3.8. Gli interventi devono essere progettati secondo procedure che garantiscano una sistematica ed adeguata ricognizione e considerazione dei valori storici, culturali e documentari da salvaguardare. A tale scopo i progetti di intervento dovranno essere sempre corredati da una esauriente documentazione dello stato di fatto esteso all'intorno ambientale con:

a - rilievi accurati, planivolumetrici, con indicazione delle destinazioni d'uso in atto degli spazi liberi e costruiti, delle forme, tipo e materia delle strutture e del loro stato di conservazione;

b - sviluppi eventuali con elaborati grafici a maggior scala di parti significative o comunque non adeguatamente rappresentabili nei rilievi d'insieme;

c- documentazione fotografica esterna ed interna, tale da rappresentare anche l'intorno ambientale.

d - documentazione storico-filologica sulle vicende precedenti dei luoghi, degli immobili interessati e delle loro destinazioni d'uso e sugli elementi vincolati ai sensi delle disposizioni in vigore; in particolare stralci di mappe storiche disponibili;

e - allegati tecnici atti ad illustrare il metodo ed i criteri seguiti per il riuso degli spazi ed il consolidamento ed il recupero delle strutture, in rapporto ai valori accertati delle preesistenze.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale specificati ai punti 1.1., 1.2., 1.3. e 1.4. e di tutela funzionale specificato al punto 3.2., dell'art. 15 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 17 delle presenti Norme.

4.3. Per la viabilità valgono gli allineamenti stradali in atto (vedasi punto Q dell'art. 21 e l'art. 38 delle presenti norme).

Norme per le aree residenziali:

Esistenti.

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato in tutto o in parte, nel quale sono ammessi limitati incrementi di volume, che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio urbano da mantenere allo stato di fatto sono confermate agli usi abitativi e complementari in atto.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima del 60%:
r: residenza di tipo generale;
s: servizi pubblici;

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima del 40%:
t: attività produttive del settore terziario e attività direzionali, esercizi pubblici, *attività commerciali al dettaglio secondo le prescrizioni dell'art. 20 delle presenti norme.*
pal: attività artigianali di servizio, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.

D3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi; nei limiti degli specifici piani di settore per quelli non residenziali.

D4 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D5 - Le destinazioni artigianali di cui al punto **D2** sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, riqualificazione formale ambientale. La demolizione, ricostruzione è ammessa limitatamente ai soli casi motivati da effettiva fatiscenza strutturale.

Art. 26

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G..

C2 - Negli edifici residenziali esistenti, anche se presentano volumetrie superiori all'indice medio dell'area, sono ammesse ristrutturazioni edilizie con il recupero di tutti i volumi e tutte le superfici utili di calpestio esistenti (escluso tettoie e fabbricati precari) e di piani terreni del tipo a "pilotis" entro il perimetro fabbricativo, con le destinazioni d'uso ammesse per l'area e con la variazione del numero delle unità abitative.
Sono altresì ammessi recuperi dei sottotetti che abbiano le caratteristiche di abitabilità, secondo le norme per il recupero a fini abitativi di cui alla L.R. 21/98.

C3 - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive né moleste) di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e delimitate da tamponamenti, con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.
E' ammesso con permesso di costruire diretto: qualora riguardi l'ampliamento o la formazione di un singolo alloggio o una singola unità terziaria o artigianale, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto dell'inserimento ambientale.
E' condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero, che definisca l'aumento della capacità insediativa e la quantificazione di servizi aggiuntivi che possono essere individuati in loco o monetizzati, qualora riguardi la realizzazione di più alloggi o unità terziarie o artigianali, o qualora implichi sensibili modificazioni all'assetto sociale ed economico; sempre nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto dell'inserimento ambientale.

C4 - Negli interventi di ristrutturazione e ricostruzione degli edifici esistenti a densità satura, al momento dell'adozione della presente variante di P.R.G., sono ammessi modesti ampliamenti delle abitazioni o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 20% della superficie utile lorda residenziale o terziaria esistente o comunque di almeno mq. 25, con inserimenti ambientali omogenei che evitino aggregazioni deturpanti e senza variazione del numero delle unità/alloggi.
Tali interventi sono concedibili "una tantum" e sono consentiti laddove non esistano altri volumi recuperabili, di cui ai precedenti punti C2, C3; sono altresì ammessi in via preferenziale se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo e sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze di cui al successivo punto C5.

C5 - Adeguamenti alle altezze minime interne di piano quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi.
Sono ammessi con permesso di costruire: per sopraelevazioni fino a cm. 50.
Sono condizionati alla preventiva formazione di Piano di Recupero per sopraelevazioni fino a cm. 120, entro l'altezza massima di edificazione di m. 10,00 e di m. 7,50 per l'area 03RE14 e per le aree localizzate in prossimità del versante collinare o contigue ad ambiti residenziali normati con tale altezza.
Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

C6 - Interventi su edifici esistenti con sopraelevazioni per adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

C7- Interventi pubblici per la realizzazione di servizi di interesse generale o per l'adeguamento di quelli esistenti, con indici di densità fondiaria di cui all'art. 30 punto C2.

C8- Costruzione di tettoie o bassi fabbricati accessori e di autorimesse, una per unità abitativa, anche in aderenza, ovvero anche a confine, secondo l'art. 21 punto L delle presenti norme, entro il rapporto di copertura del 50%, computato al lordo dei fabbricati già esistenti.

C9- Le attività artigianali compatibili con il carattere residenziale della zona sono ammesse fino a 300 mq. di superficie lorda.

C10 - Per gli interventi ammissibili, ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite ai punti C4 e C5, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti nel rispetto dei disposti di legge, le distanze dai confini devono rispettare le norme del Codice Civile.

C11 - Per gli interventi ammissibili, di ampliamenti di edifici esistenti o di costruzione di tettoie o bassi fabbricati accessori e di autorimesse, in riferimento all'art. 21 punto Q4 e all'art. 33, le distanze minime dalle strade non possono essere inferiori a m. 6,00, fatti salvi gli allineamenti in atto che l'Amministrazione intende riconoscere come consolidati e non modificabili.

C12 – Nell'area 02RE16 è ammessa una riduzione della fascia di rispetto stradale in funzione esclusivamente della possibilità di inserimento di blocchi ascensore esterni sul fronte ovest.

Art. 26

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari.

Q3 - Assetto tipologico di edifici per il commercio (esercizi di vicinato), per attività direzionali e per attrezzature ricettive.

Q4.- Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici di qualsiasi genere.

Q5 - Assetto tipologico di edifici per usi sociali e culturali.

Q6 - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi sociali e terziari ammessi e per il tempo libero.

Q7 - Assetto tipologico di piscine a cielo libero, entroterra, con la massima attenzione per l'inserimento ambientale e per l'approvvigionamento idrico; le piscine entroterra permanenti sono conteggiate nella superficie coperta.

Q8 – I locali destinati ad attività commerciali al dettaglio dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 20 delle presenti norme

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q9 – Per gli edifici esistenti che presentano pregevoli apparati decorativi, sono prescritti interventi di rispetto e recupero secondo le indicazioni di assetto qualitativo di cui ai punti 2.4.2.1 – 2.4.2.2 – 2.4.2.3 – 2.4.2.4 dell'art. 25.

Q10 - Le coperture degli edifici devono essere realizzate con tetti a falda inclinata.

Q11 - Per l'installazione di serbatoi per il gas, nelle aree interne alla zona di tutela, si fa riferimento al punto 2.4.2.8 - Q28 dell'art. 25 delle presenti norme.

Q12 - Le antenne paraboliche o satellitari, possibilmente una per fabbricato, devono essere sistemate sulle coperture in maniera defilata alla vista o inserite su terrazzi rientranti. L'impianto di ricezione televisiva deve essere possibilmente centralizzato per i fabbricati plurifamiliari e posizionato sulle falde del tetto non prospicienti spazi pubblici.

Q13 – Nell'area 02RE18, per la cascina detta Cavourrina, ora in disuso, gli interventi ammessi di ristrutturazione e di ricomposizione volumetrica sono subordinati al miglioramento, dal punto di vista paesistico ambientale, del sito che oggi si trova in pessime condizioni; recupero, come testimonianza, del rigido volume della parte vecchia della cascina in disuso e attenuazione dell'impatto, in coordinazione con le restanti parti aggiuntive esistenti, utilizzando per la ricomposizione volumetrica tipologie architettoniche articolate, contenute nelle altezze e riferite alla tradizione locale.

Q14 – In alcuni casi specifici è possibile discostarsi da quanto previsto dal Piano del Colore, proponendo soluzioni migliorative, demandando alla Commissione Locale per il Paesaggio le valutazioni di merito sulle alternative proposte.

Q15 -Sull'edificio esistente, censito a Catasto al Foglio 2 Mappale 849 sub 5-6-7-8-13, è ammesso, con titolo abilitativo diretto, l'intervento di ristrutturazione edilizia comprensivo di demolizione con ricostruzione e ampliamento del 20% della superficie utile lorda residenziale esistente mantenendo il filo di fabbricazione preesistente verso la pubblica via dell' Asilo ; devono anche essere rispettate le disposizioni di cui all'art.41.

3. Condizioni.

3.1. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

3.2. Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.3. Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica Convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di dismissione e di realizzazione delle opere e delle urbanizzazioni, anche a carico dei proponenti.

3.4. Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 5 punti 1.2. e 1.3., nonché di parcheggi privati e verde privato secondo i punti C e B dell'art. 21 delle presenti Norme.

Art. 26

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale di cui al punto1.4, ecologica di cui ai punti 2.2., 2.3.. e funzionale di cui ai punti 3.1., 3.2. dell'art. 15 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è altresì subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 17 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: l'articolo 21 punto Q, nonché gli articoli 38 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.

Norme per gli insediamenti residenziali: di **Completamento**.

1. Le area normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato e urbanizzato parzialmente, la cui edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio urbano di completamento sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare gli afferenti bisogni della popolazione residente nel territorio comunale, anche con nuove costruzioni. Il Piano si pone l'obiettivo di un loro utilizzo edificatorio ai fini del completamento del tessuto urbano, ovvero per promuovere la ricucitura delle frange marginali informi.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minima 70%.
r: residenza di tipo generale;
s: servizi pubblici;
t: attività direzionali, commerciali al dettaglio e di esercizi pubblici, ricettive, ricreative.

D2 - Sono considerate compatibili con consistenza quantitativa massima 30%.
g: attività di interesse generale;
pal: attività artigianale di produzione piccolo locale e di servizio, non nocive, non rumorose né moleste.

D3 - Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli ammessi, nei limiti degli specifici Piani di settore per quelli non residenziali.

D4 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D5 - Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti, nel rispetto del Piano di Classificazione acustica.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, completamento, demolizione, ricostruzione o sostituzione, nuova costruzione, ricomposizione volumetrico con recupero ambientale.

I2 - Gli interventi con tipologia di ristrutturazione urbanistica sono ammessi purché subordinati alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi. Sono ammesse lievi modifiche di tracciato della viabilità esistente che non alterino l'assetto insediativo consolidato.

I3 - Per le aree 01RC04, 02RC03/04, 02RC05, 02RC08, sono ammessi gli interventi necessari al completamento delle aree secondo le previsioni dei S.U.E. riconfermati dal precedente P.R.G. o già approvati e vigenti, di cui si confermano e valgono le prescrizioni normative.
Per la sola area 02RC04 sono ammessi inoltre interventi diretti mediante Permesso di costruire convenzionato, nel rispetto di ogni indicazione di P.R.G., sia estesi all'intera area, sia parziali. In caso di interventi parziali la perimetrazione potrà essere definita, nell'ambito dell'area individuata, in sede progettuale in funzione della fattibilità della restante parte, ridefinendo la quota di aree per servizi da realizzare in base a quanto previsto in scheda 05-RC2.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione di completamento o sostituzione con i seguenti indici:

a - densità fondiaria: ..... mc./mq 0,60
a1 - densità territoriale per concessioni convenzionate
01RC01 – 01RC02 – 01RC03 - 02RC01 – 02RC09 …… ..... mc./mq 0,80
densità fondiaria: riferita all'insieme delle superfici .....mc./mq. 0,94
b - rapporto di copertura:.....% 40
c - numero piani fuori terra:.....n. 2
d - altezza massima di edificazione fuori terra: .....m. 7,50
01RC01 – 01RC02 – 01RC03.....m. 6,50
e - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a.....m. 10,00
f - distanze dai confini del lotto ove non in aderenza non inferiore a.....m. 5,00
g - distanze da strade: m. 6,00;

C2 - Completamento con le consistenze quantitative previste dai P.d.R. riconfermati dal precedente P.R.G. o già approvati e vigenti: 02RC03 - 02RC04:

a - densità territoriale:..... mc./mq. 3,00
nel computo della superficie utile lorda sono escluse le superfici relative ai vani scala ed ai vani ascensori
a1 - densità fondiaria: ..... mc./mq. 4,13
b - rapporto di copertura sulla superficie territoriale: ..... % 50
c - numero piani fuori terra: ..... n. 4
d - altezza massima di edificazione fuori terra: ..... m. 13,00
e - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a ..... m. 10,00
f - distanze dai confini del lotto .....come da S.U.E.
g - distanze da strade a confine delle strade pubbliche o a: ..... m. 5,00

C3 - Completamento con le consistenze quantitative previste dal P.E.C. riconfermati dal precedente P.R.G. o già approvato e vigente: 02RC05:

a - densità territoriale:..... mc./mq. 3,00
a1 - densità fondiaria per concessioni convenzionate:..... mc./mq. 4,60
b - rapporto di copertura:.....% 50
c - numero piani fuori terra:.....n. 4
d - altezza massima di edificazione fuori terra: .....m. 12,00
e - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a.....m. 10,00
f - distanze dai confini del lotto ove non in aderenza non inferiore a.....m. 5,00
g - distanze da strade: m. 6,00;

C4 - Completamento con le consistenze quantitative previste da ~~P.d.R.~~. P.C.C.: 02RC08:

a - densità territoriale: predefinita in ..... mc. 1.155
pari all'indice territoriale indicativo di mc./mq. 3,00, per il lotto libero
volume preesistente in ristrutturazione e ricomposizione volumetrica ..... mc. 2.100
b - rapporto di copertura: ..... % 50
c - numero piani fuori terra: ..... n. 4
d - altezza massima di edificazione fuori terra: ..... m. 13,00
e - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate a ..... m. 10,00
f - distanze dai confini esistente o in aderenza o ..... Codice Civile
g - distanze da strade: ..... da via Asilo m. 2,00 e da via Cavour ..... m. 5,00

Per gli interventi ammissibili di ristrutturazione e ricomposizione volumetrica, anche ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, le distanze dai confini devono rispettare le norme del Codice Civile.

L'intervento è subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato per definizione allargamento della sede stradale e dell'incrocio. L'allargamento della S.P. 130 e la sistemazione dell'incrocio con Via dell'Asilo dovranno essere valutati e concordati con l'Ufficio Tecnico Provinciale.

C5 - Completamento con le consistenze quantitative previste dal P.E.C. già approvato e vigente: 01RC04:

a - densità territoriale:..... mc./mq. 0,70
a1 - densità fondiaria: ..... mc./mq. 0,90
b - rapporto di copertura:.....% 25
c - altezza massima di edificazione fuori terra:.....m. 8,00
d - distanze tra fabbricati: tra fronti finestrate a.....m. 10,00
e - distanze dai confini del lotto non inferiore a .....m. 5,00
f - distanze da strade:.....m. 6,00

E' ammessa la monetizzazione parziale delle aree per servizi pubblici.

C5bis- Relativamente alla nuova edificazione di completamento contrassegnata con la sigla 02RC011 occorre fare riferimento ai parametri di cui alla scheda 06bis-RC4.

C6 - Interventi pubblici per la realizzazione di servizi e infrastrutture di interesse generale, con indici anche superiori a quelli del punto C1, con indici di densità fondiaria di cui all'art. 30 punto C2.;

C7 - Costruzione di bassi fabbricati accessori entro il limite del rapporto di copertura, anche in aderenza, ovvero anche a confine secondo il punto L dell'art. 21, ma non prospicienti spazi pubblici.

C8 - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno

dell'area, quando intervenga vincolo, di atto pubblico registrato e trascritto, tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire su progetto unitario, formante oggetto di unico permesso di costruire; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite al punto C1 a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

C9 – Le aree RC ad interventi attuati con capacità insediativa esaurita ed a PdCC/SUE completati, vengono disciplinate ai sensi dell'art.27 Norme per le aree residenziali esistenti.

Art. 27

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari o plurifamiliari;

Q3 - Assetto tipologico di edifici per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive e ricreative;

Q4 - I locali destinati ad attività commerciali al dettaglio non possono superare, per ciascuna unità, un massimo di superficie lorda di pavimento (calcolata piano per piano) di mq. 400 e dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 20 delle presenti norme.

Q5 - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere;

Q6 - Assetto tipologico di edifici per usi sociali, culturali, plurifunzionali;

Q7 - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi produttivi e terziari ammessi, agli usi sociali e per il tempo libero;

2.4.2. Caratteri formali e materiali.

Q8 - Gli eventuali interventi subordinati alla preventiva formazione di S.U.E., devono tendere alla realizzazione di un "luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

Q9 - La composizione planimetrica del nuovo edificio dovrà essere caratterizzata da linee semplici e da volumi composti tra di loro in modo da non creare momenti di contrasto con l'ambiente circostante, cercando invece di adeguarsi possibilmente alle tipologie esistenti.
Dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di copertura ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente.

Q10 - Le coperture potranno essere a capanna semplice o a falde tra di loro composte, che dovranno però avere per quanto possibile pendenze uniformi. Sono consentite le coperture speciali atte ad utilizzare energie alternative, avendo cura di individuare le soluzioni tecniche che meglio rispondono alle caratteristiche architettoniche della zona.
I camini dovranno essere di forma regolare, quadrata o rettangolare, in muratura intonacata o a faccia a vista come le facciate, sono ammessi i comignoli prefabbricati purché intonacati.
I cornicioni dovranno essere lineari, potranno essere in cemento a visto o intonacati.

Q11 - Le facciate dovranno essere in muratura a faccia a vista oppure in intonaco semplice o pietrificante con graniglia di marmo o resina con tinteggiatura di qualità, tipo e colore; le campiture intonacate dovranno essere di colore uniforme e sono consentiti giochi di tono su supporti e rientranze; le facciate potranno avere parti rivestite in legno di colore naturale o marrone scuro od in pietra a vista; sono proibite tutte le imitazioni di materiali come finti pannelli in legno o finta muratura in pietra o finto mattone a vista.
Le zoccolature delle facciate dovranno essere in pietra di forma regolare con giunti segnati o con intonaco civile lisciato o spruzzato.

Q12 - I serramenti, compresi i portoni di accesso, dovranno essere di linea semplice, possono essere lasciati a colore naturali o tinteggiati, non sono consentiti in alluminio anodizzato.
I balconi e le terrazze potranno avere parapetti pieni o ringhiere in ferro o in legno di linee semplici, possibilmente con aste verticali.

Q13 - La sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi edificatori. L'area destinata a parcheggio, a servizio dei singoli fabbricati, dovrà essere convenientemente pavimentata, anche solo con pietrisco, su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati permeabili o con asfalto.
Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere sistemata a prato o a giardino.
Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti.

Q14 - Le antenne paraboliche per ogni tipo di ricezione tale da richiederle sia terrestri che satellitari, devono essere posate in opera con una antenna centralizzata salvo specifica motivata diversa esigenza funzionale, secondo i disposti del Regolamento edilizio.

Q15 - Per l'installazione di serbatoi per il gas, si fa riferimento al punto 2.4.2.8 - Q28 dell'art. 25 delle presenti norme.

3. Condizioni.

3.1. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56777, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

3.2. Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.3. Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica Convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di dismissione e di realizzazione delle opere e delle urbanizzazioni, anche a carico dei proponenti.

3.4. Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 5 punti 1.2. e 1.3., nonché di parcheggi privati e verde privato secondo i punti C e B dell'art. 21 delle presenti Norme.

3.5. Le aree 01RC01 – 01RC02 – 01RC03 - 02RC01 02RC03 e 02RC04 sono subordinate a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, 5° comma, L.R. n. 56/77, la densità fondiaria è da intendersi come territoriale, al fine di disporre la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dei relativi servizi.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui ai punti 3.1 e 3.2., tutti dell'art. 15 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 17 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 21 punto Q, nonché gli articoli 38 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.

Art. 27

Norme per le aree residenziali:

di **Nuovo Impianto**.

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento edilizio urbano nelle aree non edificate, o edificate in parte da riconvertire, interne o marginali al centro abitato, in cui si localizzano interventi di nuovo impianto, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio di progetto urbano sono adibite agli usi abitativi e complementari infrastrutturali, volti a soddisfare il fabbisogno residenziale, pregresso ed emergente nel periodo di previsione del Piano, integrato a funzioni di interesse generale.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minima:70%:
r: residenza di tipo generale;
s: servizi pubblici;

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%:
pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.
g : attività di interesse generale;
t : attività direzionali, commerciali al dettaglio, ricettive, ricreative, pubblici esercizi.

D3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi; nei limiti degli specifici piani di settore per quelli non residenziali.

D4 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D5 - Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
nuova costruzione, condizionate alla formazione preventiva di S.U.E..

I2 - Per l'area 03RN01 sono ammessi gli interventi secondo le previsioni del S.U.E. riconfermato dal precedente P.R.G. o già approvato e vigente, di cui si confermano e valgono le prescrizioni normative.

L'attuazione dell'area 03RN02 potrà avvenire mediante Permesso di Costruire Convenzionato, congiuntamente con l'area 03PN01, con possibilità di monetizzare le aree a standard e obbligo di completamento della viabilità di accesso utilizzando quello già esistente, come concordato in sede disopralluogo con i tecnici del Settore Viabilità della Provincia.

2.3. <u>Consistenza quantitativa.</u> C

3 **C1** - Nuova edificazione in 01RN01con i seguenti indici:

a - densità territoriale:.....mc./mq. -,---
a1 - densità fondiaria: .....mc./mq. -,-- volume predefinito mc. 8.147
b - rapporto di copertura: 33%
c - numero piani fuori terra:.....n. 2
d - altezza massima di edificazione fuori terra: .....m. 7,50
e - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate minimo .....m. 10,0
0
f - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a.....m. 5,00
g - distanze da strade: .....m. 6,00

C2 - Nuova edificazione con le consistenze quantitative previste dal P.E.C. riconfermati dal precedente P.R.G. o già approvato e vigente in 03RN01con i seguenti indici:

a - densità territoriale:.....mc./mq. 0,875
a1 - densità fondiaria: .....mc./mq. 1,50
b - rapporto di copertura: 33%
c - numero piani fuori terra: .....n. 3
d - altezza massima di edificazione fuori terra: .....m. 10,00
e - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate minimo: .....m. 10,00
f - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a:.....m. 5,00
g - distanze da strade: .....m. 6,00

Sono esclusi dal calcolo dei volumi i piani terreni destinati al ricovero ed alla manovra dei veicoli ed i locali cantina per uso dei residenti o comunque pertinenziali, nonché i volumi relativi ai vani scala ed ai vani ascensori.

Limitatamente alla zona retrostante l'area per edilizia economica popolare esistente, l'altezza massima viene ridotta a m. 7,50; in tale zona sarà possibile edificare su due piani fuori terra oltre al piano sottotetto ove quest'ultimo presenti i requisiti igienico sanitari e tecnico funzionali per essere considerato abitabile ed agibile. In tali casi l'altezza massima del fabbricato sarà comunque da intendersi come quella massima fra quelle delle varie fronti del fabbricato misurata tra la quota del marciapiede o del terreno sistemato e la quota dell'intersezione tra il piano verticale di facciata ed il piano, ancorché inclinato nella falda del tetto, coincidente con l'intradosso del solaio di copertura.

La cessione delle aree a servizi dovrà avvenire a titolo gratuito nella misura atta ad assicurare la dotazione minima degli standards di cui all'art. 21, 1° comma, L.R. 56/77, per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali (25 mq. per abitante insediabile) e a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria per la parte eccedente tale misura.

C3 - Nuova edificazione con P.C.C. in 03RN02, con i seguenti indici:

a - densità territoriale:.....mc./mq. 0,60
a1 - densità fondiaria: .....mc./mq. 0,60
b - rapporto di copertura: 25%

c - numero piani fuori terra:.....n. 2
d - altezza massima di edificazione fuori terra: .....m. 7,50
e - distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate minimo .....m. 10,00
f - distanze dai confini del lotto, ove non in aderenza, non inferiore a.....m. 5,00
g - distanze da strade: m. 6,00

C4 - Per le zone che ricadono in Classe II e III di pericolosità geomorfologica, ove la normativa vieti la realizzazione di piani seminterrati, sono esclusi dai volumi anche i piani terreni destinati al ricovero ed alle manovre dei veicoli ed i locali cantina per uso dei residenti o comunque pertinenziali.

C5 - Costruzione di bassi fabbricati adibiti a garage entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ma non prospicienti spazi pubblici.

C6 - Costruzione di porticati, pensiline, coperture ad uso pubblico, con rapporto di copertura, di cui al punto C1b, fino al 50%.

C7 - Interventi pubblici per servizi e infrastrutture di interesse generale con indici di densità di cui al punto C1a, fino a mc./mq. 1,50.

C8 – Le aree RN ad interventi attuati con capacità insediativa esaurita ed a PdCC/ SUE completati, vengono disciplinate ai sensi dell'art.27 Norme per le aree residenziali esistenti.

Art. 28

3.0. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

3.0.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari.

Q3 - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere.

Q4.- Assetto tipologico di edifici per usi sociali, culturali, plurifunzionali.

Q5 - Assetto tipologico di edifici per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative.

Q6 - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi e agli usi produttivi ammessi.

Q7 - Aree tipologicamente complementari agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero.

3.0.2. Caratteri formali e materiali

Q8 - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., devono essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.
L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze urbane con spazi di relazione sociale, conferendo anche alla tipologia residenziale un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade. Negli ambiti delle piazze le costruzioni possono essere previste a filo strada con marciapiede.

3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti. :
- P.E.C. ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77.

3.2. I limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; a tal proposito la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti

3.3. Le aree per servizi all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 5 punti 1.2 e 1.3 delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi riservate a parcheggi e verde pubblico di quartiere da prevedersi ai sensi di legge.
Si devono inoltre confermare le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze nonché individuare le aree per parcheggi e verde privato secondo gli artt. 38, 39 e 21 punto C e B delle presenti Norme.
In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi riservate a parcheggi e verde pubblico di quartiere da prevedersi ai sensi di legge.

3.4. A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito di S.U.E., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della volumetria edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

3.5 Potrà essere prevista l'attuazione anche per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area, previa presentazione di uno schema progettuale generale di coordinamento e previa comunicazione dell'avvenuta presentazione dello stesso ai proprietari delle aree non comprese nella parte di proposta di attuazione.
Lo schema progettuale generale di coordinamento deve contenere le indicazioni relative a: localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, posizione e dimensione delle aree a standard (in modo da soddisfare proporzionalmente alla parte di intervento proposta in attuazione quanto prescritto dal P.R.G.), morfologia e quote dell'area complessiva nello stato di fatto e a seguito degli interventi proposti, localizzazione di costruzioni e manufatti completa di indicazioni per accessi e recinzioni. L'accettazione da parte dell'Amministrazione comunale di tale schema, contemporaneamente alla verifica di compatibilità rispetto all'attuazione successiva delle parti in esso non incluse, è condizione preliminare per la presentazione dello S.U.E..

Art. 28

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art. 15 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 17 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 21 punto Q, nonché gli articoli 38 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.

Norme per le aree residenziali:

Nuclei Frazionali.

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dai nuclei insediativi frazionali di antica origine agricola, con le annesse aree di pertinenza e con attuali connotazioni residenziali, in cui si rende necessaria la stabilizzazione del rapporto abitativo-occupazionale per attività del settore primario di tipo part-time o similari, che comportano sia il miglioramento dei raccordi con il concentrico sia interventi di recupero e ristrutturazione, aventi per finalità il mantenimento delle tipologie edilizie e il miglioramento della qualità abitativa, e per il quale sono ammessi limitati incrementi di volume, che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio urbano dei nuclei frazionali rurali, sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi, anche di tipo agricolo, e complementari, volti a soddisfare gli afferenti bisogni della popolazione residente nel territorio comunale.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima del 60%:
r: residenza di tipo generale ed agricola;
s: servizi pubblici;
h: attività agricole in atto, impianti ed attrezzature connessi ad esse, non nocive, non rumorose né moleste; escluse nuove stalle.

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%:
g: attività di interesse generale.
t: attività direzionali, commerciali al dettaglio e di esercizi pubblici, ricettive, ricreative, escluso discoteche e sale da ballo, e agrituristiche.
pal: attività artigianale di produzione piccolo locale e di servizio, non nocive, non rumorose né moleste;

D3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi.

D4 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D5 - Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;

Art. 29

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia A B, ampliamento, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione o sostituzione, riqualificazione formale ambientale e completamento.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G. anche per edifici con volumetrie superiori all'indice fondiario sottoriportato dell'area RF.

C2 – Completamento e ampliamento delle volumetrie esistenti, inferiori alle consistenze ammesse per l'area, con i seguenti indici:

a) densità fondiaria: 1,00 mc./mq.
b) rapporto di copertura: 50%
c) numero piani fuori terra: 2
d) altezza massima di edificazione: m. 7,50 o pari all'esistente;
e) distanze tra fabbricati: in aderenza o confrontanza tra le fronti opposte con minimo di m. 10,00 tra pareti finestrate;
f) distanze dai confini della zona non inferiore a m. 5,00 ove non in aderenza;
g) distanza dalla strada m. 6,00 o in allineamento all'esistente.

C3 - Negli edifici residenziali esistenti, anche se presentano volumetrie superiori all'indice medio dell'area, sono ammesse ristrutturazioni edilizie con il recupero di tutti i volumi e tutte le superfici utili di calpestio esistenti (escluso tettoie e fabbricati precari), con la variazione del numero delle unità immobiliari.
Sono altresì ammessi recuperi dei sottotetti che abbiano le caratteristiche di abitabilità, secondo le norme per il recupero a fini abitativi di cui alla L.R. 21/98.

C4 - Recupero ad uso abitativo o per attività direzionali, terziarie e artigianali (autorizzate, funzionanti, non nocive né moleste) di annessi rurali o impianti produttivi dismessi o non occupati, costituiti da strutture fisse, coperte e delimitate da tamponamenti, con caratteristiche dimensionali, tipologiche e statiche congruenti con il contesto edilizio di riferimento e con la destinazione prevista.
E' ammesso con permesso di costruire diretto: qualora riguardi l'ampliamento o la formazione di un singolo alloggio o una singola unità terziaria o artigianale, all'interno dell'ingombro volumetrico, del rapporto di copertura e delle altezze esistenti e nel rispetto dell'inserimento ambientale.
E' condizionato alla preventiva formazione di Piano di Recupero, che definisca l'aumento della capacità insediativa e la quantificazione di servizi aggiuntivi che possono essere individuati in loco o monetizzati, qualora riguardi la realizzazione di più alloggi o unità terziarie o artigianali, o qualora implichi sensibili modificazioni all'assetto sociale ed economico; sempre nel rispetto degli esistenti limiti di ingombro volumetrico, di rapporto di copertura e di altezza e nel rispetto dell'inserimento ambientale.

C5 - Negli interventi di ristrutturazione anche su edifici esistenti che allo stato in atto presentano volumetrie superiori all'indice dell'area e ad esclusione di quelli che presentano volumetrie inferiori e per i quali sia possibile l'utilizzo di tali indici, sono ammessi modesti ampliamenti "una tantum" delle abitazioni o dei locali ad uso terziario, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 20% della superficie utile residenziale esistente o comunque di almeno mq. 25, con inserimenti ambientali omogenei, evitando aggregazioni deturpanti e senza variazione del numero delle unità/alloggi.
Tali ampliamenti, ammessi in via preferenziale se non prospicienti spazi pubblici di qualunque tipo, sono consentiti laddove non esistano altri volumi recuperabili, di cui ai precedenti punti C3, C4 e sono esclusi qualora si ricorra all'adeguamento delle altezze di cui al successivo punto C6.

C6 - Adeguamenti alle altezze minime interne di piano e alzamento sopra la quota stradale del piano terreno, quando si rendano necessari per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, senza aumento delle superfici utili calpestabili, e conseguente sopraelevazione della linea di gronda e del colmo del tetto, mantenendo le pendenze preesistenti, a seguito degli adeguamenti abitativi o terziari ammessi.
Sono ammessi con permesso di costruire: per sopraelevazioni fino a cm. 50.
Sono condizionati alla preventiva formazione di Piano di Recupero per sopraelevazioni fino a cm. 120, entro l'altezza massima di edificazione di m.7,50.
Sono comunque escluse demolizioni di soffittature, volte e orizzontamenti che presentino particolare pregio storico-artistico.

C7 - Interventi su edifici esistenti, con sopraelevazioni per adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

C8 - Costruzione di tettoie o bassi fabbricati accessori, entro il limite di mq. 50 di superficie coperta ed entro il rapporto di copertura del 50%, computata al lordo di quelli già esistenti, anche in aderenza, ma non prospicienti spazi pubblici, ovvero anche a confine, secondo l'art. 21 punto L delle presenti norme.

C9 - Per gli interventi ammissibili, ai fini dell'applicazione degli ampliamenti o delle sopraelevazioni consentite ai punti C5 e C6, le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati esistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore documentario o ambientale; le distanze dai confini devono rispettare le norme del Codice Civile.

Art. 29

C10 - Le esigenze supplementari, relative alle aziende agricole esistenti, per superfici di deposito, per sosta coperta o ricovero macchine o per necessità comunque richieste dall'attività svolta, possono essere soddisfatte mediante costruzioni di porticati, tettoie, bassi fabbricati, purché siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- il nuovo insediamento deve derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà dell'azienda e nell'ambito circostante, al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante chiusura di corti aperte, prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizione di edifici simmetrici;
- la superficie coperta computata su tutti i bassi fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti di proprietà ricadenti nell'area RF non dovrà essere superiore al 50% del totale;
- le altezze dei fabbricati e le pendenze dei tetti dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle dei fabbricati preesistenti.

C11 - La distanza minima di tutte le abitazioni dai locali di ricovero animali o dai recinti per la stabulazione permanente degli stessi è fissata in m. 10,00. La distanza dalle concimaie (che devono essere munite di apposito coperchio di chiusura) è fissata in m. 25,00 ad esclusione dell'abitazione del conduttore per cui è ammessa una riduzione a m. 10,00.

Sono vietate le baracche e le costruzioni improprie, le stie ed i box per l'allevamento intensivo di animali; sono ammessi i silos purché dotati di impianti antipolvere.

C12 – Gli edifici in pessime condizioni statiche ed igieniche, che causano degrado igienico e funzionale del nucleo, previo accertamento, possono essere demoliti e ricostruiti in sito, anche con parziale e limitato diverso assetto planivolumetrico, per ottenere usi e caratteristiche anche diversi, anche con ampliamento del 20% di cui al precedente punto C5, purché non si interrompa la continuità di cortine edilizie, sia verificato l'inserimento ambientale.

C13 – Nell'ambito delle perimetrazioni d'area sono ammesse costruzioni di: residenze rurali legate alla conduzione dei fondi e infrastrutture quali silos, serre, magazzini per deposito attrezzature e derrate agricole, necessarie al potenziamento e all'ammodernamento delle aziende agricole. Sono altresì ammesse costruzioni di impianti per la conservazione, lavorazione trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli od associati, derivanti dalle aziende locali. Non è ammessa la costruzione di edifici per l'immagazzinamento o la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente, né di attrezzature per l'allevamento.

2.4. <u>Assetto qualitativo</u>. Q

Q1 - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto e compatibile con le preesistenze.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici esistenti abitativi, per attività direzionali, per il commercio di vicinato, per attrezzature ricettive e ricreative e per attività agrituristiche, per attività artigianali, che non comportino sostanziali trasformazioni all'uso abitativo in atto.

Q3.- Assetto tipologico di edifici per servizi pubblici, per usi sociali e culturali.

Q4 - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere;

Q5 - Assetto tipologico di impianti ed attrezzature connesse all'esercizio dell'attività agricola, con l'esclusione degli allevamenti intensivi di animali;

Q6 - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, agli usi produttivi e terziari ammessi, agli usi sociali e per il tempo libero;

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q7 - Nelle aree frazionali è fatto divieto di:

a) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, ecc.);

b) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;

c) sostituire le coperture di particolare valore in pietra o in coppi con materiale di diverse caratteristiche;

d) eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi fontane, recinzioni della tradizione locale;

e) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche devono essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

Q8 – In sede di intervento edilizio interessante l'intero corpo di fabbrica è fatto obbligo di eliminazione e sostituzione degli elementi architettonici esistenti non tradizionali, quali: perlinature nelle sporgenze del tetto; cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; decorazioni angolari in finto bugnato, zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone a vista o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, serramenti in alluminio, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica, che dovranno essere sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo.

In sede di ampliamento per esigenze igienico-funzionali, o comunque contenuti incrementi di superficie e volume, dei fabbricati esistenti per i quali non si prevedono interventi consistenti sul corpo edilizio originario, si ammette la possibilità di omogeneizzare le nuove porzioni con quelle preesistenti, anche in presenza di elementi non tradizionali, previo comunque parere favorevole della Commissione Edilizia o della Commissione Locale per il Paesaggio nelle aree di competenza.

Q9 - In alcuni casi specifici è possibile discostarsi da quanto previsto dal Piano del Colore, proponendo soluzioni migliorative, demandando alla Commissione Locale per il Paesaggio le valutazioni di merito sulle alternative proposte.

Art. 29

2.4.2.1. Elementi tipologici:

Q9 – I nuovi interventi a fini abitativi, o per altri usi consentiti, dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei modelli di fabbricazione originari tradizionali, tipo cascine rurali, granai e porticati, dei primi anni del 900.
Gli interventi volti al riuso di parti "rustiche dovranno rispettare e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.

Q10 - Le parti di fabbricato non destinate ad abitazione devono avere aspetto decoroso, pertanto nell'ambito degli interventi, devono essere ripristinati gli intonaci sbrecciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali devono caricare in adeguato pozzetto.

2.4.2.2. Elementi strutturali:

Q11 - Per il recupero igienico funzionale e formale si devono rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio devono essere conservate, restaurate e consolidate.

2.4.2.2. Elementi di copertura:

Q12 - Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi; il manto di copertura deve essere in coppi, o in elementi similari, riutilizzando, in caso di rifacimento totale, quello preesistente. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda devono essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche. Eventuali nuove sporgenze devono essere realizzate in travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati o cornicioni con soprastanti passafuori, secondo un disegno d'epoca mantenendo la pendenza originale della copertura.
Nel caso di fabbricati interrati o seminterrati ad uso produttivo agricolo (strutture tecniche) le coperture possono essere piane se realizzate alla quota stradale, idoneamente pavimentate e adibibili a ricovero scorte e macchine agricole, parcheggio, giardino, ecc..

Q13 - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi o con tegole similari a quelle della copertura.

Q14 - Non sono ammesse aperture con infissi sul piano di falda; sono ammessi abbaini, in un solo ordine, con forme ricorrenti nell'ambito circostante e di dimensione di massima apertura non superiore a mq. 1,20 e arretrati di almeno m. 2,00 dal filo esterno del cornicione; la superficie finestrate complessiva non dovrà superare 1/8 della superficie utile di pavimento.

2.4.2.3. Elementi di facciata, rivestimenti:

Q15 - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, devono essere eseguite con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche; per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali, sono consentiti trattamenti a calce e cemento tirato a cazzuola o spruzzato.

Q16 - Le aperture dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti in legno; i portoncini di ingresso devono essere in legno. Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane o scuri di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona.

Q17 - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti devono essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm. 100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata.

Q18 - Le zoccolature, ove previste, devono essere eseguite con pietra a spacco naturale e spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura con altezza uguale a quella della zoccolatura stessa, da un minimo di cm. 40 ad un massimo di cm. 100.

Q19 - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, devono rispettare i colori tradizionali e devono essere concordate con l'Amministrazione in conformità a campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Q20 - Le eventuali nuove insegne luminose devono essere realizzate in lamiera con scritte e disegni dipinti, o altro materiale compatibile con il contesto, non luminose, e potranno essere illuminate con luce indiretta; sono ammesse lettere singole con caratteri in bronzo, ottone o acciaio in rilievo con sottostante luce, con l'esclusione di scatolati, materiali plastici e colori non ambientati; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non devono disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei. Le insegne ammesse devono essere mantenute e conservate in efficienza.

Art. 29

2.4.2.5. Aree inedificabili, accessi e recinzioni:

Q21 - La riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenza degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.

Q22 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione.

Q23 - Le recinzioni sono ammesse, anche per nuove delimitazioni fondiarie, quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a m. 6,00, con le prescrizioni di carattere formale e materiale. In ogni caso non sono consentiti muretti o recinzioni che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi).

2.4.2.6. Autorimesse e bassi fabbricati.

Q24 - L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a m. 2,50 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; la presenza di tali locali esclude la costruzione di bassi fabbricati accessori.
In assenza documentata di idonei locali al piano terra è consentito il riordino dei bassi fabbricati preesistenti ad uso accessorio, deposito o autorimesse, esclusi quelli vincolati al solo restauro o risanamento conservativo, con intervento di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, secondo la normativa per i bassi fabbricati.

In assenza documentata sia di idonei locali al piano terra che di bassi fabbricati preesistenti è consentita la formazione di bassi fabbricati per rimessa auto, con intervento di nuova costruzione, due posti, fino a mq. 30,00 di superficie, per unità immobiliare. Se tali autorimesse sono realizzate con parti seminterrate, il muro di contenimento e la sistemazione del terreno non devono superare m. 2,00 in elevazione. Gli interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative, a condizione che il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente e la situazione planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

2.4.2.7. Serbatoi gas:

Q25 - L'installazione di serbatoi per gas ad uso riscaldamento e domestico, ove non presenti controindicazioni di carattere funzionale (distanze e prescrizioni specifiche di sicurezza e prevenzione), intendendosi comunque vincolanti le specifiche normative e prescrizioni in materia di installazione, devono rispettare le condizioni di carattere ambientale e di assetto qualitativo del presente articolo e intorno ad esse dovrà essere prevista la piantumazione di cespugli o essenze locali.

2.4.2.8. Tutela anti-inquinamento:

Q26 - Le antenne paraboliche o satellitari, possibilmente una per fabbricato, devono essere sistemate sulle coperture in maniera defilata alla vista o inserite su terrazzi rientranti. L'impianto di ricezione televisiva deve essere possibilmente centralizzato per i fabbricati plurifamiliari e posizionato sulle falde del tetto non prospicienti spazi pubblici.

Art. 29

3. Condizioni.

3.1. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

3.2. Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.3. Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica Convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di dismissione e di realizzazione delle opere e delle urbanizzazioni, anche a carico dei proponenti.

3.4. Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 5 punti 1.2. e 1.3., nonché di parcheggi privati e verde privato secondo i punti C e B dell'art. 21 delle presenti Norme.

3.5. Sono comunque subordinati alla formazione di S.U.E. gli interventi di cui ai punti: C5 sopraelevazione fino a cm. 120 e C7 recupero di annessi rurali per più unità immobiliari.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionali di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art:15 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 17 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: l'articolo 21 punto Q, nonché gli articoli 38 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.

Norme per le aree residenziali e terziarie miste:

di Ristrutturazione

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento edilizio interno al contesto urbano, a carattere industriale di trasformazione, compromesso da interventi precedenti al P.R.G. e da ristrutturare, riqualificare e riutilizzare con interventi di nuovo impianto, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti, e con nuove destinazioni d'uso a carattere residenziale, di servizi pubblici e misto terziario commerciale e direzionale, ricettivo.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di progetto urbano di trasformazione di insediamenti produttivi industriali sono adibite agli usi abitativi e complementari infrastrutturali, volti a soddisfare il fabbisogno residenziale, pregresso ed emergente, integrato a funzioni di interesse generale, e a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche esistenti o aggiuntive in relazione alle previsioni socio-economiche comunali ed intercomunali, utilizzando le dotazioni infrastrutturali esistenti e potenziando quelle necessarie alle nuove esigenze della parte di tessuto edificato in cui ricadono. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 L.R. n. 56/77 e s.m.i. e della L.R. n. 37/03 in attuazione della D.L. n. 114/98 sul commercio.

2.0.1. In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree di ristrutturazione si individuano in comparti di SUE:
n. 1 = 02RR01-03, n. 2 = 02RR02-03b-04, n. 3 = 02RR05, n. 4 = Fa.G-H

2.1. <u>Destinazione d'uso</u>. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minima: 50%:
r : residenza di tipo generale;
s : servizi pubblici;

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 50%, escluso aree 02RR05:
t : attività amministrative direzionali, commerciali, attività espositive; ricettive, ricreative, pubblici esercizi;
pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose ne moleste.
r : residenza di servizio per il titolare dell'attività ammesse e/o del custode;
sa: attrezzature funzionali agli insediamenti direzionali commerciali e ricettivi ammessi.
g : attività di interesse generale;

Art. 30

Trattandosi di aree a destinazione mista, in sede di richiesta di intervento, l'A.C. potrà in ogni caso escludere l'insediamento di attività ed attrezzature che per le loro specifiche caratteristiche possano risultare pericolose, nocive o moleste nei confronti delle confinanti aree residenziali o dei settori di aree RR che si prevede di destinare alla residenza.

D3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi; nei limiti degli specifici piani di settore per quelli non residenziali.

D4 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

D5 - Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi e a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

D6 - Le aree, sulla base degli Indirizzi e Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, ai sensi del D.Lgs. 114/98, della L.R. 37/03, della D.C.R. 59-10831/06, e dell'art. 20 delle presenti norme, possono configurarsi come localizzazione urbana non addensata L1, in Comune Turistico.

In riferimento alla compatibilità territoriale delle strutture distributive sono ammesse le tipologie di cui alla Tabella A contenuta nella D.C.C. dei Criteri n. 37 del 26.11.2007.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
ristrutturazione edilizia, demolizione, sostituzione, nuova costruzione, condizionate alla formazione preventiva di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

2.3. <u>Consistenza quantitativa.</u> C

C1 - Sostituzione o nuova edificazione residenziale, fino al limite massimo di volume e superficie utile lorda indicati:

a) 02RR01/04 mc. 53.580 (mq. 21.430) residenziale 02RR01/04 mc. 3.000 (mq. 11.000) direzionale commerciale02RR05 mc 11.000 residenziale

Valori indicativi non prescrittivi con Superfici Territoriali e Fondiarie invariate:
02RR01/04 Sup. Terr. mq. 65.800 – Sup. Fond. mq. 29.700
02RR05 Sup. Terr. mq. 26.600 – Sup. Fond. mq. 22.100

corrispondente a densità territoriale: (valori indicativi non prescrittivi)
02RR01/04 mc./mq. 1,31 0,81 res. - 0,50 comm.)
02RR05 mc./mq. 0,41

corrispondente a utilizzazione territoriale: (valori indicativi non prescrittivi)
02RR01/04 mq./mq. 0,49 0,33 res. – 0,16 comm.)

corrispondente a densità fondiaria: (valori indicativi non prescrittivi)
02RR01/04 mc./mq. 2,92 1,80 res. – 1,12 comm.)
02RR05 mc./mq. 0,50

corrispondente a utilizzazione fondiaria: (valori indicativi non prescrittivi)
02RR01/04 mc./mq.1,09 (0,75 0,72 res. – 0,37 comm.)

b) Rapporto di copertura massimo, della superficie fondiaria:
02RR01/04 .....60%
02RR05.....40%

c) Altezza massima di edificazione fuori terra.: 02RR01/04……m. 10,00
02RR05…….m. 7,50

d) Numero piani fuori terra.: 02RR01/04……..n. 3
02RR05……n. 2

e) Distanza dai confini dell'area di pertinenza: ……m. 5,00

f) Distanze da fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto, con un minimo tra fronti finestrate di edifici o con edifici esterni all'area; di: …… ……m. 10,00

g) Distanze da strade: …… ……m. 6,00

C2 - Superficie utile di calpestio per 2 abitazioni, una del titolare e/o una del custode, fino ad un massimo complessivo di mq. 200 e non oltre mq. 150 per la singola unità abitativa, per unità di aziende commerciali.

C3 - Costruzione di bassi fabbricati adibiti a garage entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ma non prospicienti spazi pubblici.

C4 - Interventi pubblici per servizi e infrastrutture di interesse generale con indici di densità di cui al punto C1a, fino a mc./mq. 1,50.

Art. 30

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari e plurifamiliari tipo condominiale in 02RR01/04, tipo ville in 02RR05.

Q3 - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere.

Q4.- Assetto tipologico di edifici per usi sociali, culturali, plurifunzionali.

Q5 - Assetto tipologico di edifici per attività direzionali e amministrative in 02RR01/04.

Q6 - Assetto tipologico di edifici per attività ricreative o ricettive in 02RR01/04.

Q7 - Assetto tipologico di edifici per attività terziarie commerciali; i locali destinati ad attività commerciali al dettaglio o all'ingrosso dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 20 delle presenti norme, in 02RR01/04.

Q8 - Aree tipologicamente complementari agli usi abitativi, direzionali amministrativi e ricettivi ricreativi ammessi.

Q9 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi terziari ammessi e ai servizi di pertinenza in 02RR01/4.

Q10 - Aree tipologicamente complementari agli usi sociali e per il tempo libero.

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q11 - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., per le aree 02RR01/04 devono essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, l'individuazione dei percorsi pedonali o veicolari eventualmente aggiuntivi o alternativi, se ritenuti effettivamente migliorativi di quelli previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze urbane con spazi di relazione sociale, conferendo anche alla tipologia residenziale un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade. Negli ambiti delle piazze le costruzioni possono essere previste a filo strada con marciapiede.

La ricucitura dei due nuclei residenziali dell'abitato della "piana" deve tendere a formare una cerniera di attività propulsive per situazione economica locale, nel rispetto di un equilibrio insediativo tra residenza, servizi ed opportunità terziarie direzionali, evitando rigide settorializzazioni e consentendo soprattutto la formazione di un ambiente vitale, integrato nell'essere quotidiano, riconoscibile come identità tradizionale delle attività caratteristiche locali.

Q12 - Gli interventi di trasformazione urbanistica, per riqualificazione urbana dell'area, devono uniformarsi alle direttive proposte della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 28.9.2001.
La trasformazione da area industriale ad area prevalentemente residenziale, per servizi pubblici e attività terziarie e direzionali, comporta la rilocalizzazione degli impianti industriali in altro sito idoneo ed il riutilizzo delle aree rese libere ai fini di una ricomposizione della frattura urbanistica del centro abitato e di una riqualificazione urbana.
La soluzione si indirizza oltre che alla eliminazione di un impatto industriale ormai estraneo al contesto anche nella riconversione della grande area, con funzioni di cerniera e di giusto completamento dei borghi residenziali che costituiscono il centro abitato di Gallo e di Borgonuovo – Piana Gallo.

La progettazione urbanistica ed architettonica, integrate fra di loro, demandate ad uno strumento urbanistico esecutivo si atterranno ai migliori canoni della riqualificazione urbana ponendo, come obiettivo fondamentale, la qualità dell'abitare e del vivere, dentro e fuori casa perseguendo la realizzazione di un:

- quartiere "vivo": organizzazione ottimale degli spazi e delle destinazioni d'uso per favorire l'integrazione delle funzioni (abitare, lavorare, tempo libero, commercio) ed evitare "dormitori";
- quartiere "sano": materiali e soluzioni tecnico-tecnologiche di qualità, finalizzate al risparmio energetico ed alla riduzione degli inquinanti, organizzazione dei percorsi viabili e pedonali, che consentano basso carico di traffico inquinante e sicurezza per i pedoni;
- quartiere "verde": introduzione del verde in modo diffuso (giardino, parco, gioco privati e pubblici) anche attraverso un corretto uso quantitativo del suolo per gli edifici; realizzazione di filtri verso i fabbricati industriali circostanti;
- quartiere "aperto": integrazione dell'abitazione con spazi, edifici ed attrezzature per le diverse età e bisogni socio-culturali; apertura ai fabbisogni pregressi dell'abitato gallese esistente;
- quartiere "bello": l'aspetto architettonico formale e funzionale degli edifici e degli spazi esterni sarà elemento portante dell'operazione al fine di migliorare l'immagine e la promozione dell'abitato gallese."

Le scelte architettoniche saranno basate sulla:

- ✓ "varietà" per evitare modelli abitativi rigidi e ripetitivi, pur mantenendo un'identità d'insieme;
- ✓ "identità" per evitare le forme semplicistiche e l'anonimato della speculazione edilizia:
- ✓ "integrazione" con l'esterno, consapevoli che la qualità dell'abitare non dipende solo dall'aspetto e dal confort della propria abitazione, ma anche dalla qualità dell'ambiente circostante.
- ✓ "accoglibilità" per evitare fredde architetture che non ci appartengono.

Art. 30

Q13 - La progettazione urbanistica può subire aggiustamenti e modifiche rispetto all'indicazione proposta, purché siano mantenute: la viabilità di accesso; l'individuazione di una piazza centrale; la quantità delle consistenze d'uso; le caratteristiche tipologiche delle costruzioni, rivolte alla qualità ambientale, alla conformazione di centro urbano multifunzionale, ai segni insediativi; la stretta connessione ed equilibrio delle attività commerciali con la funzione residenziale e con i servizi pubblici integrati, per una continuità di presenze, di relazioni e di abitudini abitative e lavorative

Q14 – Nelle aree 02RR01/04 e 02RR05 sono previste strutture di parcheggi multipiano sotterranei di uso privato ed in parte pubblico

Q15 – Nell'area 02RR05 è prescritta una salvaguardia a fini ambientali di tipo paesaggistico o naturalistico e a fini di servizio tipo verde privato. L'edificazione a bassa densità è ammessa con carattere di costruzioni non concentrate e non continue, con volumetria mossa e con altezze che si adattano all'andamento altimetrico per non comportare visuali controproducenti il panorama esistente verso la collina; gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati; le recinzioni devono avere carattere preferibilmente arboreo, con siepi e piantumazioni tali da consentire a chi transita a piedi sulla via pubblica di osservare liberamente il paesaggio aperto.

Q16 – Nelle aree poste all'interno dei tre ambiti soggetti a S.U.E., comprendenti tra l'altro le aree normative 02RR01/04, 02RR05, 02SC04/05, 02SP06/08, 02SV02, FA.U nonché le aree FA.G, derivate dalla bonifica della zona della vecchia cava, la ricomposizione della frattura paesaggistica dovrà risultare da un progetto di rimodellamento, di recupero ambientale, la cui compatibilità dovrà essere verificata ai sensi della L.R. 40/98, articoli 20 e 10. Affinché la configurazione finale dell'area si reinserisca più agevolmente nell'ambiente naturale circostante, il pendio rimodellato dovrà avere un fronte unico con acclività, nelle aree di nuovo ampliamento, non superiore ai 25° circa e media di 18°, sia per la zona posta in posizione più elevata, all'estremità est come residuo di cava inattiva, circondata per tre lati da terreni agricoli o di rispetto ambientale, sia per quella immediatamente sottostante, rappresentata dalla parte più scoscesa dell'attuale cava.

Il comparto di SUE in fascia collinare, individuato con il nuovo n. 4, è inedificabile e non concorre alle valutazioni di territorialità, ma deve risultare parte integrante dello SUE attuativo, ai fini del convenzionamento per realizzazione contestuale alle opere.

3. Condizioni.

3.1. *L'attuazione dell'intera area RR è subordinata alla preventiva formazione di un unico Strumento Urbanistico Esecutivo, attuabile anche per comparti secondo la suddivisione degli Ambiti di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), individuata a livello cartografico, in modo da pervenire ad una organica e coordinata realizzazione di tutto il sistema infrastrutturale di progetto.*

3.2. I limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; a tal proposito la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti

3.3. Le aree disegnate all'interno degli ambiti soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dal P.R.G. solo a fini di esemplificazioni dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici per servizi previste dal Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 5 punti 1.2 e 1.3 delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi riservate a parcheggi e verde pubblico di quartiere da prevedersi ai sensi di legge. Non sono sostanzialmente modificabili, rispetto alle indicazioni di Piano, la viabilità di accesso e di collegamento principale con la rete esistente, la quantità delle consistenze d'uso; sono da confermare pur adeguabili la presenza di una piazza centrale, le caratteristiche tipologiche delle costruzioni rivolte alla qualità ambientale e alla conformazione di centro urbano, il rapporto di equilibrio tra le destinazioni d'uso. L'approvazione di ogni intervento è vincolata alla preventiva o contemporanea realizzazione di rotatoria di accesso sulla strada provinciale, o a soluzioni alternative tipo piazza con viabilità perimetrale a senso unico**.** Si devono inoltre individuare le aree per parcheggi e verde privato secondo l'art. 21 punto C e B delle presenti Norme. I parcheggi chiusi, privati o di uso pubblico, interrati o fuori terra non rilevano ai fini del calcolo delle superfici lorde di pavimento. *L'area 02SA01 è destinata alla realizzazione di parcheggio a raso e/o di parcheggi sotterranei.*

3.4. A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito di S.U.E., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della volumetria edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

3.4. Sono ammessi adeguamenti di limitata entità dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E., a norma dell'art. 17, 6° comma punto c) della L.R. 56/77.

3.5. Per consentire la rilocalizzazione dell'attività industriale attualmente esistente in loco, salvaguardando l'occupazione, il Comune di Grinzane Cavour, i Titolari delle aree e delle attività ed il Comune di destinazione, opereranno uniti a mezzo dello Sportello Unico per le attività produttive, attraverso una convenzione art. 53 L.R. 56/77 o qualsiasi altra forma di convenzionamento che permetta un agile tempismo.

3.6. Nel periodo di formazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, le attività produttive in corso potranno continuare ad operare secondo le condizioni esistenti.

Art. 30

Sono ammessi nell'intera area, esclusivamente nelle more di formazione dei SUE, interventi fino al risanamento conservativo per la manutenzione delle strutture esistenti. Per il solo mappale di cui al f.2 n. 89-3 sono ammessi cambi di destinazione per realizzazione di spogliatoi e locali di servizio connessi all'attività in essere.

Esclusivamente in tale periodo, sono ammessi per le aree ad ovest di Via Babellino, la conservazione delle attività in corso, alla data di adozione della VP n.7, o l'adeguamento delle stesse con soluzioni a minor impatto, ambientalmente più compatibili rispetto ai tessuti residenziali e terziari del contesto.

In generale le attività presenti nell'area dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- escludere modifiche che inducano ricadute ambientali negative di qualsiasi natura sia internamente che esternamente all'area,
- escludere ogni attività legata ai rifiuti (gestione, deposito, trasporto, lavorazioni, trattamento o altro),
- prevedere che lo stazionamento dei veicoli e dei mezzi di servizio e/o dei mezzi per le forniture e/o degli addetti avvenga esclusivamente entro i volumi edilizi chiusi e non negli spazi liberi esterni senza modificare il sistema attuale degli accessi, e nel rispetto delle normative di settore.

4.Vincoli.

3.5. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art. 15 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 17 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 21 punto Q, nonché gli articoli 38 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.

Norme per le aree per **Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale**

1.1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalla dotazione di aree per servizi sociali, assicurata dal P.R.G. ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77, che comprendono attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o in progetto.

1.2. La loro ubicazione è indicata nelle Tavole di Piano; in sede di Strumenti Urbanistici Esecutivi possono essere individuati spazi aggiuntivi da predisporre con la realizzazione degli interventi in programma, ai sensi delle presenti Norme.

1.3. Il Piano localizza, perimetrandole, le aree al servizio degli insediamenti residenziali, nelle quantità necessarie alla copertura degli standards inerenti; le aree al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, sono indicate nei casi di localizzazione urbanisticamente prescritta, intendendosi che, per tutti gli altri casi, il reperimento dovrà avvenire in sede di S.U.E. o di intervento diretto, secondo le modalità e le quantità prescritte all'art. 5 delle presenti norme.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate o confermate a servizi sociali e attrezzature pubbliche a livello comunale sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione comunale, in ordine alle funzioni pubbliche della vita associativa.

2.0.1. In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree per servizi si distinguono in:
SI: istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
SV: spazi pubblici a parco, gioco e sport;
SP: parcheggi pubblici;
SC: spazi pubblici di interesse comune;
SA: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e terziari;

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:
si. servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
sv: spazi pubblici a parco, gioco e sport;
sp: servizi pubblici per parcheggi;
sc: servizi di interesse comune: amministrativo, religioso, culturale, sanitario, sociale, assistenziale;
sa: servizi per impianti produttivi;
servizi per impianti commerciali e direzionali;

Art. 31

D2 - Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili:

r: residenza strettamente necessaria alla custodia e sorveglianza, o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività.

g: servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale.

D3 – La destinazione d'uso coerente specifica delle aree pubbliche può essere variata all'interno delle destinazioni a servizi di interesse pubblico con la deliberazione consiliare di approvazione del progetto dell'opera, previa verifica del rispetto delle dotazioni complessive e specifiche degli standard urbanistici.

2.2. <u>Tipologia di intervento</u>. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione per gli edifici esistenti; completamento, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione, ricostruzione, riqualificazione formale ambientale, ristrutturazione urbanistica.

I2 - L'area 03SC02 è destinata a servizi pubblici di interesse comune per utilizzazioni a verde, parcheggio o manifestazioni temporanee, senza modificazione dello stato dei luoghi, e che non richiedono la realizzazione di strutture fisse o di tipo precario o trasformazioni incompatibili con la locale situazione di pericolosità (Classe IIIA-1).

I3 Per le aree 03SV08 – 03SP06 - 03SC03 - 03SP05 – 03SV07**,** all'interno del perimetro di "Ambito di Applicazione del Progetto di Massima" allegato alle Linee Guida di Intervento per la Valorizzazione del Paesaggio di Langa":

- ✓ Ogni intervento di coloritura delle facciate e di manutenzione straordinaria riguardanti l'esterno degli edifici, nonché la ristrutturazione e ampliamento dovrà attuare le indicazioni contenute nel Progetto di Massima allegato alle "Linee Guida di Intervento", parte integrante del Regolamento Edilizio Comunale.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Sono consentiti incrementi o riduzioni di consistenza edilizia e la nuova edificazione necessari alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali e dell'inserimento ambientale.

C2 - In ogni caso le consistenze di nuove edificazioni o di ampliamenti e di modificazioni degli edifici esistenti non potrà superare i valori di:

a) densità territoriale: C1
b) rapporto di copertura: C1
c) altezza massima di edificazione: m. 8,00
in area 02SC01, salvo altezze maggiori per campanili o simili, m. 10,00
d) distanze dai confini: Codice Civile
e) distanze da fabbricati: m. 10,00
f) distanze da strade (in centro abitato): o allineamento o confine o: m. 5,00

C3 – Nelle aree del centro abitato è ammessa la costruzione di parcheggi posti al di sotto delle aree a servizi pubblici, purché sia garantita la piena fruibilità e funzionalità delle sovrastanti attrezzature. Tali parcheggi possono rimanere di proprietà privata purché l'area sovrastante a servizi pubblici sia ceduta al comune.

Art. 31

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici ordinati agli usi scolastici (asili nido, scuole materne, elementari e media dell'obbligo), per il tempo libero e servizi annessi (chioschi, locali di ristoro), per attività sociali plurifunzionali (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative).

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi suddetti.

Q4 - Assetto tipologico di edifici, attrezzature e aree per attività sportive.

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q5 - Gli interventi nelle aree di verde pubblico attrezzato devono prevedere la dotazione:
-del verde in genere, realizzabile sia con il nuovo impianto di essenze varie tipiche del luogo, sia con il rispetto e il riuso di quelle già esistenti, con definizione di percorsi pedonali e con la regolazione dei corsi d'acqua eventualmente presenti;
- di attrezzature per sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago, ecc.;
- di attrezzature per il gioco dei bambini quali: zone pavimentate, tappeti erbosi calpestabili, vasche di sabbia, giochi vari, piste ciclabili, ecc.;

Q6 - Gli interventi nelle aree verdi ad uso sportivo devono prevedere:
- il sistema dei percorsi veicolari e pedonali, i parcheggi e le aree a verde;
- la dislocazione degli impianti sportivi, di campi da gioco di ogni tipo e attività ginniche all'aperto;
- la dislocazione degli edifici di servizio ammissibili, costituiti di massima da bar, locali igienici, eventuale alloggio per il custode ed ogni locale per servizi accessori per impianti sportivi;

Q7 – Le aree per parcheggi pubblici con più di 5 posti auto devono essere sistemate a verde alberato.

Q8 – Manufatti tipo cabine di modeste dimensioni, per l'erogazione di pubblici servizi, possono essere edificate mediante acquisizione di pubblica utilità; nel Centro Storico devono essere possibilmente interrate o interne agli edifici; nelle altre aree devono essere osservate le norme sulle distanze e le tipologie di assetto qualitativo di zona.

Q9 - Gli interventi nell'area 02SC01b devono essere definiti da un progetto urbano che assicuri una qualità architettonica tale da: formare un ambito di piazza urbana, con connotati ambientali, tipologici, espressivi coordinati e armonizzati in funzione di spazi di relazione sociale; conferire alla tipologia architettonica un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade; integrare l'insieme delle funzioni previste con l'organizzazione dei volumi, degli spazi aperti, del tessuto edilizio circostante e dell'arredo urbano.

3. Condizioni.

3.1. La localizzazione delle aree per servizi è indicata nelle Tavole di Piano.
In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, anche se coinvolgenti aree residenziali, non sono ammesse variazioni di localizzazione e di organizzazione interna dei servizi stessi; sono ammessi invece incrementi di dotazione di servizi.

3.2. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è demandata alla Amministrazione Comunale. E' possibile tuttavia la realizzazione da parte dei privati quando le aree siano all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi. In tal caso, nella prescritta preventiva stipula della Convenzione, devono essere definite le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

3.3. In caso di assenza di localizzazione urbanisticamente prescritta o quando non sia possibile dismettere superfici funzionalmente collegate, il reperimento di aree al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, in sede di S.U.E. o di intervento diretto, secondo le modalità e le quantità prescritte all'art. 5 delle presenti norme, può essere sostituito con la monetizzazione, rapportata alla dotazione minima di standards, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione.
Per tutte le aree non di carattere storico ambientale, con particolare riguardo alle destinazioni d'uso commerciali, si dovrà comunque garantire una superficie di aree per servizi, specialmente per parcheggi, pari al 50% della dotazione minima di standard.

3.4. Nelle aree di nuovo insediamento da realizzarsi tramite S.U.E. per insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, nonché residenziali, le quantità di servizi da destinarsi a verde e parcheggi dovranno essere reperite in loco e non si ritengono pertanto ammissibili monetizzazioni.

3.5. La realizzazione dell'attrezzature sportive può essere concessa anche a cooperative, associazioni sportive o altri enti sportivi, su aree concesse in diritto di superficie, con modalità da definire in sede di stipula di una convenzione che ne regoli tutti gli aspetti gestionali e normativi; il progetto viene realizzato conformemente alle esigenze comunali e collettive; la gestione regolata dalla apposita convenzione ha durata non superiore a 25 anni.

3.6. Le aree SP sono acquisite ed attrezzate dalla pubblica amministrazione ad eccezione delle aree cedute in dismissione ed urbanizzate e di quelle destinate ad autorimesse, specificatamente segnalate nelle tavole di Piano, per la realizzazione da parte di cooperative, imprese, enti o privati, il cui intervento sulle aree cedute in diritto di superficie è subordinato alla stipula della convenzione di cui all'art. 7 e 8 della L.n.10/77, che garantisca l'uso pubblico di dette aree.

Art. 31

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni del P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale 1.3, 1.4, ecologica 2.2, 2.3 e funzionale 3.1, 3.2 di cui ai punti 1, 2, 3 dell'art. 15 e dei vincoli geologico-tecnici di cui all'art. 17 delle presenti Norme, salvo le deroghe di cui all'art. 31 della L.R. 56/77.

Norme per le aree produttive artigianali e industriali **esistenti**.

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle aree, esterne ed interne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo che si confermano nella loro ubicazione.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali esistenti sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto, in relazione alle previsioni economiche comunali.

2.0.1. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 della L.R. 56/77.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 60%
pi, pas, pam: attività industriali e artigianali di produzione;
pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;
r : residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.
tc: attività commerciali secondo le prescrizioni dell'art. 20 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; pubblici esercizi, esposizioni
sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%
td: attività amministrative e direzionali per recuperi consistenze esistenti;
g: attrezzature pubbliche di interesse generale.

D3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelle ammesse, nel rispetto delle percentuali coerenti e compatibili precedenti.

D4 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art, 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

D5 - Per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Unità Sanitaria Locale, è prescritta la predisposizione, entro limiti di tempo congrui, di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato in sede impropria, ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1° lett. e) della L.R. 56/77; in tal caso saranno ammissibili unicamente interventi di manutenzione con l'avvertenza che ogni altro intervento dovrà essere assoggettato a convenzionamento ex art. 53 L.R. 56/77

Art. 32

D6 - Cambiamenti di destinazione in attività commerciali all'ingrosso e/o al dettaglio sono ammessi a condizione che siano soddisfatti i relativi standards di cui all'art. 5 delle presenti norme.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, per gli edifici esistenti;
ampliamento, anche non contiguo, o sopraelevazione, a servizio ed uso delle aziende esistenti.

I2 - Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso od organizzazioni funzionali dell'attività produttiva, relative alla sicurezza sul lavoro, ai carichi di incendio, alla diversificazione dei cicli produttivi complementari o alternativi, alla suddivisione tra operatività e stoccaggio, alle tipologie costruttive di macchinari di produzione seriale, ecc.

I3 - In caso di nuove esigenze di riordino o di riconversione produttiva, che comportino modifiche, ristrutturazioni, cambiamenti anche parziali, integrazioni, sostanziali razionalizzazioni del ciclo produttivo, oltre il limite di incremento del 20% del personale addetto e della compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica, si pone inderogabile la localizzazione dell'insediamento, in base ai disposti dell'art. 53 L.R. 56/77.

I4 *Nelle aree produttive artigianali/industriali si potrà far riferimento alle "Linee Guida di Intervento per la Valorizzazione del Paesaggio di Langa":*

- ✓ *Ogni intervento di ristrutturazione, ampliamento dei fabbricati (e/o nuova costruzione ove necessario)* potrà far riferimento in modo non vincolante ai fini progettuali ai suggerimenti presenti nelle *indicazioni contenute nelle "Linee Guida di Intervento" parte integrante del Regolamento Edilizio Comunale.*

I5 *Per le aree 03PE01.02.03.04 – 03SA01.02.03.04, all'interno del perimetro di "Ambito di Applicazione del Progetto di Massima" allegato alle Linee Guida di Intervento per la Valorizzazione del Paesaggio di Langa":*

- ✓ *Ogni intervento di coloritura delle facciate e di manutenzione straordinaria riguardanti l'esterno degli edifici, nonché la ristrutturazione e ampliamento* potrà far riferimento in modo non vincolante ai fini progettuali ai suggerimenti presenti nelle *indicazioni contenute nel Progetto di Massima allegato alle "Linee Guida di Intervento", parte integrante del Regolamento Edilizio Comunale.*

2.3. <u>Consistenza quantitativa</u>. C

C1 - Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti ammessi con i seguenti indici:

a. Aumento fino al 50% delle superfici utili esistenti alla data di adozione del P.R.G., entro il limite massimo del 50% del rapporto di copertura dell'area di pertinenza, compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui all'art. 21, 1° comma punti 2 e 3 L.R. 56/77.

b. Altezza massima di edificazione fuori terra m. 8,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili.

c. Distanza dai confini almeno m. 5,00; in caso di accordo scritto tra i confinanti è ammessa la costruzione in aderenza o la assunzione di servitù per distanze inferiori.

d. Distanze da fabbricati: in aderenza, almeno m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici.

f. Distanze da strade.
per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m. 7,50 e m. 5,00 per le vicinali;
per gli edifici nelle aree 03PE01-02-03-04 m. 10,00.

C2 - Superficie utile di calpestio per 1 abitazione, del titolare o del custode, fino ad un massimo complessivo di mq. 150, riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 300. Nelle aree produttive esistenti definibili consolidate, escludendo quelle 03PE02 derivate da attuazione con strumenti urbanistici esecutivi, che ne hanno determinato la quantità costruttiva anche in rapporto ai volumi residenziali per la custodia e titolarità, è ammessa la formazione di due alloggi con superficie di mq. 150 caduna. Gli interventi di aumento di carico insediativo residenziale non sono ammessi in aree di Classe Geologica III A-1.

C3 – Nell'aree di Classe Geologica III A-1 è vietato sopraelevare il piano campagna attuale e realizzare recinzioni con muretti; sono consentite le recinzioni con rete a maglie larghe e le siepi naturali.

C4 – Nell'area 02PE05, è ammessa la demolizione e ricostruzione totale, comportante nuova sistemazione nel rapporto di copertura del 60%.

C5 – Nell'area 02PE05, è ammessa la demolizione e ricostruzione totale, comportante nuova sistemazione nel rapporto di copertura del 60%.
Per ristrutturazioni è ammesso l'ampliamento per sopraelevazione con i seguenti indici, in riferimento alla consistenza quantitativa di cui al punto C1:
a. *Aumento fino al 50% delle superfici utili esistenti alla data di adozione del P.R.G., entro il limite massimo del 50% del rapporto di copertura dell'area di pertinenza, compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui all'art. 21, 1° comma punti 2 e 3 L.R. 56/77, verifica del 10% della superficie fondiaria, destinata ad edificazione.*
b. *Altezza massima di edificazione fuori terra* m. 11,00, per utilizzo attuali sottotetti.
c. *Distanza dai confini: entro i limiti del fabbricato esistente.*
d. *Distanze da fabbricati: entro i limiti esistenti e almeno m. 10,00 tra fronti finestrate.*
f. *Distanze da strade: entro i limiti del fabbricato esistente.*

C6 – Nell'area 03PE01, esclusivamente a seguito della riduzione delle condizioni di rischio ed a latere dell'adeguamento delle classi di pericolosità e della disciplina geologica, è ammesso in deroga al punto C1, un incremento fino al 60% delle superfici utili esistenti alla data di adozione del P.R.G., entro il limite massimo del 50% del rapporto di copertura dell'area di pertinenza, nel rispetto delle restanti condizioni di cui al punto C1. E' ammessa inoltre l'accessibilità da ovest dalla futura strada prevista a partire dalla v. Parea.

2.4. <u>Assetto qualitativo</u>. Q

Q1 - Assetto tipologico confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri funzionali.

Q2 - Assetto tipologico di edifici esistenti per attività industriali e artigianali fino a 200 addetti;

Q3 - Assetto tipologico di edifici esistenti per il commercio fino a mq. 400 di superficie; con rispetto delle superfici di vendita di cui all'art. 20 delle presenti norme.

Q4 - Assetto tipologico di edifici direzionali;

Q5 - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;

Q6 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare e/o del custode dell'Azienda, accorpati all'edificio principale;

Q7 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi ammessi e ai servizi di pertinenza.

2.4.2. Caratteri formali e materiali.

Q8 - Dovranno essere realizzati gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa;

Q9 - Gli interventi dovranno garantire a spese dei concessionari, tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che di quelle nuove, adeguato rifornimento idrico ad uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, soggetti alle vigenti normative di settore, purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero delle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;

Q10 - Le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori secondo il Piano di Classificazione Acustica, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali, ad odori mal sopportabili. Per salvaguardare la salubrità e vivibilità dei fabbricati ad uso residenziale si prescrive una fascia perimetrale libera di almeno m. 10,00, esterna alla zona in cui sono localizzate attività produttive.

Q11 - Nell'ambito di un riordino complessivo, dovrà essere prevista per ogni singolo intervento di ampliamento o di completamento, una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto;
I singoli progetti devono specificare:
a) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area;
b) le aree destinate ad attrezzature di servizio;
c) la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi.
d) fasce di protezione antinquinamento.

Q12 – Per gli interventi nelle aree interne all'abitato sono prescritte, in sede attuativa e al fine di orientare la realizzazione della ristrutturazione o dell'ampliamento degli edifici, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti che consentano di prefigurare l'inserimento nel contesto, che tengano conto delle direzioni preferenziali di ampliamento intese ad uniformare l'aspetto formale del costruito, delle dimensioni dei corpi e dei volumi necessari al ciclo produttivo, del contenimento e/o della differenziazione delle altezze, dei materiali impiegabili.

Art. 32

3. Condizioni.

3.1. Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, trattandosi di aziende esistenti e risultando, quindi, già terminata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione.

3.2. In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.5 punti 1.2. e 1.3. delle presenti Norme, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, 10% della superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguata fascia verde di barriera piantumata tra impianti e confine dell'area; quando l'esiguità delle aree e degli interventi ammessi non giustifichino autonome localizzazioni di attrezzature, si ammette la monetizzazione nei modi e nelle forme previste dalla convenzione quadro di cui all'art. 53 L.R. 56/77 o nelle forme previste da atti deliberativi dell'Amministrazione comunale; non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.

3.3. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, nonché potrà individuare le aree con insediamenti da sottoporre alla disciplina di cui all'art. 53 L.R. 56/77 per la loro rilocalizzazione.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ecologica e funzionale di cui ai punti 2.2., 3.1. e 3.2. dell'art. 15 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 17 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 21 punto Q, nonché gli articoli 38 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.

Norme per le aree produttive artigianali e industriali **di riordino e di completamento**.

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle aree, a carattere artigianale, industriale o parzialmente commerciale, di riordino e di completamento, in parte compromesse da interventi precedenti al P.R.G. e nelle quali sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi o si trovano ancora lotti da edificare.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali o commerciali di completamento sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche esistenti o aggiuntive in relazione alle previsioni socio-economiche comunali ed intercomunali.

2.0.1. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 L.R. 56/77.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 60%
pi: attività industriali
pas, pam: attività artigianali di produzione, a livello superiore e medio;
pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;
r : residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode;
td: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;
sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%
tc: attività commerciali esistenti; attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato;
tr: attività ricettive e pubblici esercizi, bar, ristoranti a supporto di quanti operano nell'area;
g : attrezzature pubbliche di interesse generale;
s . servizi pubblici.

D3 - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelle ammesse, nel rispetto delle percentuali coerenti e compatibili precedenti.

D4 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art, 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

Art. 33

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione, ricostruzione, per gli edifici esistenti; completamento.

I2 Nelle aree produttive artigianali/industriali si applicano le "Linee Guida di Intervento per la Valorizzazione del Paesaggio di Langa":

- ✓ Ogni intervento di ristrutturazione, ampliamento dei fabbricati (e/o nuova costruzione ove necessario) dovrà essere progettato con specifico riferimento alle indicazioni contenute nelle "Linee Guida di Intervento" parte integrante del Regolamento Edilizio Comunale.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Ampliamenti e nuova edificazione di completamento con i seguenti indici:

a. Rapporto di copertura massimo: 60% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui ai punti 1.2. e 1.3. dell'art. 5;

b. Altezza massima di edificazione fuori terra m. 8,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili.

c. Distanza dai confini dell'area di pertinenza almeno m. 5,00.

d. Distanze da fabbricati: in aderenza, con un minimo di m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici.

e. Distanze da strade: attuali arretramenti da viale Europa.

C2 – Nell'area 03PC01 l'indice di rapporto di copertura è inteso al netto delle aree da destinare a servizi già individuate cartograficamente e di quelle già utilizzate per l'edificazione, per un completamento in ampliamento, da realizzare anche staccato dal corpo principale preesistente. Sono ammesse strutture e/o vani tecnici in aderenza all'esistente nei limiti del 70% del rapporto di copertura.

C3 - Nell'area 03PC01 è ammessa la Superficie utile di calpestio, per una nuova unità abitativa del titolare o del custode, nella misura di un ulteriore 50%, in aggiunta alla parte abitativa esistente. Le altezze potranno essere adeguate a quelle dei corpi di fabbrica esistenti ove superiori agli 8 m.. Si intendono non applicabili nell'area le indicazioni di cui al precedente c.2.2 punto I2.

C4 - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire su progetto unitario o formante oggetto di unico permesso di costruire; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite al punto C1 a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

C5 – Le aree PC ad interventi attuati con capacità insediativa esaurita ed a PdCC/SUE completati, vengono disciplinate ai sensi dell'art.32 Norme per le aree produttive artigianali e industriali esistenti.

2.4. <u>Assetto qualitativo</u>. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici per attività industriali e artigianali;

Q3 -Assetto tipologico di edifici per il commercio di vicinato, dei prodotti connessi con le aziende, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione; i locali destinati ad attività commerciali dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 20 delle presenti norme;

Q4 - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;

Q5 - Assetto tipologico per edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare e/o del custode dell'azienda, accorpati al fabbricato principale;

Q6 - Assetto tipologico di edifici direzionali;

Q7 - Assetto tipologico di edifici integrativi per laboratori, rimesse, stoccaggi, ecc.;

Q8 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi e commerciali ammessi e ai servizi di pertinenza;

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q9 - Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente;

Q10 - Dovrà essere garantito a spese dei Concessionari l'approvvigionamento idrico a uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;

Q11 - Nel quadro di un riordino complessivo, dovrà essere prevista per ogni singolo intervento di ampliamento o di completamento, una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto; tali aree dovranno essere sistemate con alberi. Si riserva all'Amministrazione la facoltà di richiedere la realizzazione di adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.

Art. 33

3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi è altresì subordinata alla preventiva formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi degli articoli 42 e 43 della L.R. 56/77, esteso agli ambiti individuati nelle Tavole di P.R.G. e realizzato anche per comparti.

3.2. Ove i limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti.

3.3. A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito di S.U.E., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della superficie edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

3.4. Le aree per i servizi e le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze all'interno degli S.U.E. sono individuate dal P.R.G. a fini dimensionali e di localizzazione, pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti, non sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, salvo le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 5 punti 1.2.e 1.3. delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi da prevedersi ai sensi di legge.

3.5. Ai sensi del 5° comma dell'art. 26 L.R. 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq. è subordinata alla preventiva autorizzazione regionale.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ecologica e funzionale di cui ai punti 2.2., 3.1. e 3.2. dell'art. 15 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 17 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 21 punto Q, nonché gli articoli 38 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.

Norme per le aree produttive artigianali e industriali **di nuovo impianto**.

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle aree di nuovo impianto destinate ad insediamenti artigianali ed industriali che devono garantire: il conseguimento di idonee condizioni di lavoro, l'efficienza dei processi produttivi, la salvaguardia ambientale e le misure antinquinamento, la realizzazione dell'urbanizzazione.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate o destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali di nuovo impianto sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche previste in relazione alle evoluzioni socioeconomiche comunali e intercomunali.

2.0.1. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 L.R. 56/77.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 50%
pi: attività industriali;
pas, pam: attività artigianali di produzione, a livello superiore e medio;
td: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;
r : residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode;
sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 50%
tc: attività commerciali, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato; attività espositive, secondo le prescrizioni dell'art. 20 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali.
tr: attività ricettive e pubblici esercizi, limitatamente a bar e ristoranti;
g : attrezzature pubbliche di interesse generale;
s : servizi pubblici.

D3 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art, 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

Art. 34

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di: nuova costruzione.

I3 Per le aree 03PN01 – 03SA08, all'interno del perimetro di "Ambito di Applicazione del Progetto di Massima" allegato alle Linee Guida di Intervento per la Valorizzazione del Paesaggio di Langa":

- ✓ Ogni intervento di coloritura delle facciate e di manutenzione straordinaria riguardanti l'esterno degli edifici, nonché la ristrutturazione e ampliamento potrà far riferimento in modo non vincolante ai fini progettuali ai suggerimenti presenti nelle indicazioni contenute nel Progetto di Massima allegato alle "Linee Guida di Intervento", parte integrante del Regolamento Edilizio Comunale.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione con i seguenti indici:

a. Rapporto di copertura massimo: 40% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui ai punti 1.2. e 1.3. dell'art. 5;

b. Altezza massima di edificazione fuori terra m. 8,00.

c. Distanza dai confini dell'area di pertinenza almeno m. 5,00.

d. Distanze da fabbricati: in aderenza, con un minimo di m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici;

e. Distanze da strade.
per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m. 10,00;
distanze da strade vicinali ad uso pubblico: m. 5,00.

C2 - Superficie utile di calpestio per 2 abitazioni, del proprietario o del custode, quando ne sia dimostrata la necessità; le unità abitative non dovranno comunque avere una superficie utile lorda residenziale massima complessiva superiore a mq. 250 per ogni singola azienda.

C3 – Le aree PN ad interventi attuati con capacità insediativa esaurita ed a SUE completati, vengono disciplinate ai sensi dell'art.32 Norme per le aree produttive artigianali e industriali esistenti.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici per attività industriali e artigianali;
Q3 -Assetto tipologico di edifici per il commercio, spazi per esposizione, i locali destinati ad attività commerciali dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 20 delle presenti norme;
Q4 - Assetto tipologico per locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione o alla commercializzazione;
Q5 - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi;
Q6 - Assetto tipologico per edifici abitativi unifamiliari per la residenza del titolare e/o del custode dell'azienda, accorpati all'edificio principale;
Q7 - Assetto tipologico di edifici direzionali;
Q8 - Assetto tipologico di edifici integrativi per laboratori, rimesse, stoccaggi, ecc.;
Q9 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi e commerciali ammessi e ai servizi di pertinenza;

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q10 - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., devono essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.
L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da conferire anche alla tipologia produttiva un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade.

Q11 - Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Q12 - Dovrà essere garantito a spese dei concessionari l'approvvigionamento idrico a uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché con verifica idrogeologica, preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;

Q13 - L'area libera da costruzioni dovrà essere sistemata, secondo le indicazioni di Piano, a verde con la messa a dimora di alberi di alto fusto. Si riserva all'Amministrazione la facoltà di richiedere la realizzazione di adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.

Art. 34

Q14 – L'attuazione delle aree 03PN01 e 03RN02 potrà avvenire mediante Permesso di Costruire Convenzionato con possibilità di monetizzare le aree a standard, ad esclusione di quelle cartografate, e obbligo di completamento della viabilità di accesso utilizzando quello già esistente, come concordato in sede di sopralluogo con i tecnici del Settore Viabilità della Provincia.

3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi è altresì subordinata alla preventiva formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi degli articoli 42 e 43 della L.R. 56/77, esteso agli ambiti individuati nelle Tavole di P.R.G. e realizzato anche per comparti.

3.2. Ove i limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti.

3.3. A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito di S.U.E., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della superficie edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

3.4. Le aree per i servizi e le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze all'interno degli S.U.E. sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. L'individuazione topografica delle aree a servizi in affaccio sulla strada provinciale è vincolante. Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 5 punti 1.2.e 1.3. delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale. Nel caso in cui il P.R.G. individui graficamente quantità in eccedenza rispetto al minimo stabilito dallo standard, a discrezione dell'Amministrazione Comunale può essere monetizzata la quota eccedente.

3.5. Per la parte <u>produttiva industriale ed artigianale</u> la dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, quali parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura minima del:

- 20% della superficie territoriale, ai sensi dell'art. 21, 1° comma punto 2) della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

3.6. Ai sensi dei comma 5° e 6° dell'art. 26 L.R. 56/77, il rilascio di permessi relativi alla realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq., è subordinato alla preventiva Autorizzazione regionale.

Art. 34

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1.3, 2.2., 2.4., 3.1, 3.2 dell'art. 15 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 17 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 21 punto Q, nonché gli articoli 38 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.

Norme per le aree turistiche e terziarie

ricettive alberghiere

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle aree interne al contesto urbano non edificate, in cui si localizzano interventi di tipo alberghiero, ai sensi dell'art. 6 della Legge n. 217/83; od esterne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere turistico ricettivo, che si intendono confermare.

2.Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate o confermate ad insediamenti turistici ricettivi sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle residenze temporanee, prevalentemente per il tempo libero e per la fruizione collettiva delle risorse ambientali e ricreative del territorio, nonché per il soggiorno in prevalente riferimento alle attrezzature di previsione comunale e regionale.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima 65%

tg, tc : attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere: alberghi, villaggi albergo, motel, residenze turistico alberghiere, centro congressi, secondo le definizioni della normativa regionale di settore (L.R. 14/95 e s.m.i.); centro di riabilitazione.

td: strutture socio-sanitarie per residenze assistenziali (DGR n. 42/2012): 03TA01: minima 78%; residenze assistenziali massima 82%.

r: residenze ad uso del titolare e/o del custode;

s: servizi pubblici in genere;

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 35%.

td: attività amministrative e direzionali;

tc: attività commerciali al dettaglio al servizio degli usi ammessi;

r : residenze di tipo generale; 03TA01: massima 18%

pal: attività artigianali di servizio, per lo svago il tempo libero e lo sport, collegate alla struttura ricettiva;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale.

D3 - Sono ammessi cambi di destinazioni d'uso tra quelle ammesse compatibili.

D4 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali quali: autorimesse private al servizio delle attrezzature ricettive, impianti privati per il gioco e lo sport.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di :

nuova costruzione.

Art. 35

2.3. <u>Consistenza quantitativa.</u> C

C1.1 - Nuova edificazione per l'area 03TA01 con i seguenti indici:

a. densità territoriale: ..... mc./mq. 0,636
densità fondiaria: .....mc./mq. 1,00
b. rapporto di copertura: .....% 25
c. numero piani fuori terra: .....n. 2
d. altezza massima di edificazione fuori terra: .....m. 7,50
e. distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate almeno a.....m. 10,00
f. distanze dai confini del lotto ove non in aderenza non inferiore a.....m. 5,00
g. distanze da strade: per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato .....m. 6,00

C1.2 - Nuova edificazione per l'area 03TA02 con i seguenti indici:

a. densità territoriale: ..... mc./mq. ---
densità fondiaria: ..... mc./mq. ---
volume esistente mc. 670, in ampliamento mc. 2.112 = volume predefinito ammesso mc. 2.782
b. rapporto di copertura: .....% 25
c. numero piani fuori terra: .....n. 2
d. altezza massima di edificazione fuori terra: .....m. 7,50
e. distanze tra fabbricati: in aderenza o tra fronti finestrate almeno a.....m. 10,00
f. distanze dai confini del lotto ove non in aderenza non inferiore a.....m. 5,00
g. distanze da strade: per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato .....m. 6,00

C2 - Costruzione di bassi fabbricati adibiti a garage entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ma non prospicienti spazi pubblici.

C3 - Interventi pubblici per servizi e infrastrutture di interesse generale con indici di densità di cui al punto C1a, fino a mc./mq. 1,50.

C4 - Superficie utile di calpestio per 1 abitazione, del titolare o del custode, fino ad un massimo complessivo di non oltre mq. 150 per la singola unità abitativa, in accorpamento all'edificio principale e riferita ad ogni singola azienda.

C5 – Gli interventi ammessi in area 03TA02 sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato.

Art. 35

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici per ricettività alberghiera e paralberghiera; per casa di riposo;

Q3 - Assetto tipologico di edificio abitativo unifamiliare per la residenza del titolare e/o del custode dell'azienda, accorpato all'edifico principale;

Q4 - Assetto tipologico di edifici per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive e ricreative; di edifici, assimilabili a quelli abitativi, per attività artigianali;

Q5 - I locali destinati ad attività commerciali di vicinato non possono superare, per ciascuna unità, un massimo di superficie lorda di pavimento (calcolata piano per piano) di mq. 150; e dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 20 delle presenti norme.

Q6 - Assetto tipologico di edifici e impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere;

Q7 - Assetto tipologico di edifici per usi sociali, culturali, plurifunzionali;

Q8 - Aree tipologicamente complementari agli usi ricettivi, agli usi produttivi e terziari ammessi, agli usi sociali e per il tempo libero.

Art. 35

2.4.2. Caratteri formali e materiali.

Q10 - Gli interventi, devono tendere alla realizzazione di un "luogo urbano" con particolare attenzione all'inserimento nell'assetto paesaggistico e naturale circostante ed essere definiti da un progetto con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito dell'area, riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali eventualmente aggiuntivi e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il contesto preesistente.
L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da conferire un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade.

Q11 - Per l'area 03TA01 l'intervento trova ragione d'essere nel conseguimento della gradevolezza architettonica dell'opera, sia per il posizionamento non invasivo in una zona panoramica, sia come continuità ai servizi del complesso sportivo. Le tipologie edilizie si dovranno integrare architettonicamente al restante complesso abitativo tradizionale e, nell'insieme, dovranno rappresentare una unica soluzione visiva per materiali, altezze, profili architettonici, ingombro dei volumi. I fabbricati dovranno avere una conformazione intrinseca articolata per ottenere un basso impatto ambientale, disponendosi in diversi volumi sulle curve di livello e con minor sbancamenti di terreno e minori altezze dei muri di sostegno per consentire un minor impatto visivo dalla zona diretta sottostante su tutta la struttura. La parte residenziale dell'intervento si dovrà integrare architettonicamente al restante complesso ricettivo e, nell'insieme, dovrà rappresentare una unica soluzione visiva in cui non si dovrà percepire la differenza fra le due destinazioni, per materiali di rivestimento esterno, altezza, profilo architettonico, ingombro dei volumi.

In sede di predisposizione di SUE, pur mantenendo la limitazione degli interventi posti alle quote elevate, la concentrazione dell'edificazione, con altezze e piani degradanti, può essere traslata dal piede del versante su via Parea alla restante parte dell'area edificabile in modo da minimizzare l'impatto visivo dal castello. L'edificazione dovrà essere localizzata il più possibile a ridosso dell'area IIIA di idoneità geologica per evitare il distacco percettivo dall'area edificata sottostante.
L'insediamento può essere servito da due viabilità: il percorso principale di accesso, dal piazzale del sottostante campo sportivo, utilizzando la strada che conduce agli spogliatoi, con efficace ampliamento e raccordo sia con via Parea che con il parcheggio dell'impianto sportivo; l'ingresso secondario per carico, scarico e soccorso, da via Belvedere. La strada collinare in progetto, di collegamento tra la Piana Gallo e Grinzane, inclusa nella perimetrazione dell'area, potrà anche non essere realizzata, ma il sedime dovrà comunque essere progettato. La Convenzione di PEC dovrà prevedere l'impegno alla sua cessione gratuita quando e se il Comune riterrà di riceverla. Da essa vanno comunque mantenute le distanze di fabbricazione e non saranno consentiti nuovi accessi all'area, fino a quando non verrà realizzata almeno la porzione inclusa nella perimetrazione stessa.

Q12 – Per l'area 03TA02, trattandosi di interventi localizzati su un crinale panoramico, le preesistenze dovranno conformarsi ad un ampio corpo rurale, con tipologia in linea, e gli ampliamenti dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei modelli di fabbricazione originari tradizionali locali.

Q13 - La composizione planimetrica dei nuovi edifici dovrà essere caratterizzata da linee semplici e da volumi composti tra di loro in modo da non creare momenti di contrasto con l'ambiente circostante, cercando invece di adeguarsi possibilmente alle tipologie esistenti. Dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di copertura ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente.

Q14 - Le coperture potranno essere a capanna semplice o a falde tra di loro composte, che dovranno però avere per quanto possibile pendenze uniformi. Sono consentite le coperture speciali atte ad utilizzare energie alternative, avendo cura di individuare le soluzioni tecniche che meglio rispondono alle caratteristiche architettoniche della zona. I camini dovranno essere di forma regolare, quadrata o rettangolare, in muratura intonacata o a faccia a vista come le facciate, sono ammessi i comignoli prefabbricati purché intonacati. I cornicioni dovranno essere lineari, potranno essere in cemento a visto o intonacati.

Q15 - Le facciate dovranno essere in muratura a faccia a vista oppure in intonaco semplice o pietrificante con graniglia di marmo o resina con tinteggiatura di qualità, tipo e colore; le campiture intonacate dovranno essere di colore uniforme e sono consentiti giochi di tono su supporti e rientranze; le facciate potranno avere parti rivestite in legno di colore naturale o marrone scuro od in pietra a vista; sono proibite tutte le imitazioni di materiali come finti pannelli in legno o finta muratura in pietra o finto mattone a vista. Le zoccolature delle facciate dovranno essere in pietra di forma regolare con giunti segnati o con intonaco civile lisciato o spruzzato.

Art. 35

Q15 - I serramenti, compresi i portoni di accesso, dovranno essere di linea semplice, possono essere lasciati a colore naturali o tinteggiati, non sono consentiti in alluminio anodizzato.
I balconi e le terrazze potranno avere parapetti pieni o ringhiere in ferro o in legno di linee semplici, possibilmente con aste verticali.

Q16 - La sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi edificatori. L'area destinata a parcheggio, a servizio dei singoli fabbricati, dovrà essere convenientemente pavimentata, anche solo con pietrisco, su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati permeabili ocon asfalto.
Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere sistemata a prato o a giardino.
Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti.

Q17 - Le antenne paraboliche o satellitari, possibilmente una per fabbricato, devono essere sistemate sulle coperture in maniera defilata alla vista o inserite su terrazzi rientranti. L'impianto di ricezione televisiva deve essere possibilmente centralizzato per i fabbricati plurifamiliari e posizionato sulle falde del tetto non prospicienti spazi pubblici.

Q18 - Per l'installazione di serbatoi per il gas, si fa riferimento al punto 2.4.2.8 - Q28 dell'art. 25 delle presenti norme.

3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi di nuovo impianto è subordinata alla preventiva formazione e approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi degli art. 38 (P.P.) o 42 (P.E.C.) della L.R. 56/77 e s.m.i., esteso all'ambito individuato nella tavola di P.R.G. e realizzato anche per comparti. Per l'area 03TA01 il PEC dovrà essere realizzato in un unico comparto: la relativa Convenzione dovrà stabilire che il Comune rilascerà i permessi di costruire relativi alla parte residenziale solo dopo il deposito del collaudo strutturale della porzione con destinazione d'uso coerente (residenze assistenziali).

3.2. Qualora i limiti di S.U.E. comprendano anche le aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G., la specifica convenzione dovrà definire chiaramente modalità e tempi di dismissione e di realizzazione delle opere e delle urbanizzazioni, anche a carico dei proponenti.

3.3. Le aree per i servizi all'interno di S.U.E. sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tale Strumento, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. Si devono confermare le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze.

3.4. Occorrerà inoltre provvedere, nell'elaborazione di S.U.E., a predisporre le necessarie urbanizzazioni e ad assicurare la dotazione minima di:

3.5. Occorrerà inoltre provvedere, nell'elaborazione di S.U.E., a predisporre le necessarie urbanizzazioni e ad assicurare la dotazione degli standard di cui all'art. 21 punto 3 della L.R. 56/77 e s.m.i: nello specifico:

- 100% della superficie utile lorda di attività commerciali quali negozi, sala conferenze, ristorante e bar, per attività direzionali quali uffici;

3.6. Gli interventi ammessi devono assicurare la dotazione di parcheggi privati e verde privato secondo i punti C e B dell'art. 21 delle presenti Norme.

3.7. - Il convenzionamento per le attrezzature ricettive sui costi delle prestazioni e sul criterio della loro revisione annua, che consente riduzione sulle tariffe in funzione della categoria di appartenenza, in misura non inferiore al 20%, determina l'esonero del pagamento della quota sul costo di costruzione documentato di cui all'art. 10, 2° comma, della Legge n. 10/77.

Art. 35

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art. 15 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 17 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 21 punto Q, nonché gli articoli 38 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.

Norme per le aree produttive **agricole**:

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle aree destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, dirette o connesse: colture, prati, boschi, incolti produttivi, attività agricole pastorali e forestali. Le aree destinate ad attività agricola sono intese non solo come funzione produttiva, ma come principale risorsa della salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico naturale.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree destinate o confermate ad attività produttive del settore primario sono adibite agli usi produttivi, abitativi e di servizio, atti a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori rurali.

2.0.1. Il P.R.G. richiama a tal fine i disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77.

2.0.2. In particolare secondo quanto indicato nelle tavole di Piano, le aree produttive agricole si distinguono in **H**: territorio comunale extraurbano.

2.0.3. Entro le superfici vitate esistenti ma non rilevate cartograficamente come aree FA.V dalle tavole n. 3 e 4 e normate dall'art.37, l'edificazione delle residenze, strutture ed infrastrutture rurali deve intendersi ammessa unicamente qualora sia documentata l'impossibilità di localizzazioni alternative; le predette edificazioni dovranno essere correttamente inserite nel contesto rurale mediante il rispetto delle norme sull'assetto qualitativo e la contemporanea predisposizione di idonee schermature a verde con alberature finalizzate al loro corretto inserimento nel paesaggio rurale.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:
h: attività agricole, zootecniche, forestali, colture specializzate;
r: residenza in funzione esclusiva della conduzione dei fondi.

D2 - Sono considerate compatibili:
s: servizi pubblici;
g: impianti di interesse generale
sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi del settore primario;
r: residenza esistente;
tr: attività ricettive, limitatamente a foresteria, per le strutture tecniche aziendali, con consistenza quantitativa massima del 30%.

D3 - E' consentito il mutamento di destinazione d'uso secondo i disposti dei commi 10 e 11 dell'art. 25 della L.R. 56/77 (pagamento degli oneri o non obbligo di permesso di costruire per famigliari ed eredi nei casi di cui al punto D6).

D4 - Non sono ammesse attività estrattive, di cava o torbiera e trasformazioni d'uso incompatibili con la destinazione agricola.

D5 - Nelle aree agricole immediatamente adiacenti alle fasce di rispetto alla viabilità, sono ammessi impianti per la distribuzione di carburante con i relativi servizi di pertinenza ad uso del traffico, subordinati alla specifica normativa di settore (art.2, commi 1 e 2, della L.R. 14/04 e D.G.R. n. 35-9132/2008).

Art. 36

D6 - Gli edifici:

a - rustici, in riferimento alla L.R. 9/03;

b - rurali, di abitazione e produttivi agricoli, che risultino abbandonati alla data di adozione del P.R.G. o non utilizzati a fini agricoli, dimostrando l'effettivo abbandono da oltre tre anni;

c - non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, in caso di morte, invalidità, cessazione o riduzione della attività agricola per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura;

anche se non individuati come tali nelle tavole, possono essere riutilizzati ad usi abitativi, anche per non coltivatori diretti e non imprenditori agricoli, o agrituristici, nonché a riutilizzi dell'esistente e nuovi interventi per destinazioni d'uso e dimensionamento compatibile con quanto previsto dall'art. 25, 2° c. lettera g) della L.R.56/77, secondo le prescrizioni di consistenza quantitativa di cui ai punti C1 e C2; sono pure ammessi usi connessi a servizi sociali pubblici e di interesse pubblico; tali edifici devono essere accatastati e/o autorizzati; in caso di dismissione da aziende agricole attive eventuali nuove costruzioni rurali aggiuntive, devono essere giustificate da una analisi economica complessiva dell'azienda e dei suoi prevedibili sviluppi, per un periodo di almeno dieci anni.

D7 - Per gli edifici individuati come residenziali in area agricola, o per quelli per cui risulti legittimamente acquisito l'uso abitativo extragricolo in conformità con la legislazione vigente, valgono le norme delle aree RE, residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto, di cui all'art. 26 delle presenti norme.

2.2. - <u>Tipologia di intervento</u>. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, per gli edifici esistenti;
ampliamento, sopraelevazione, ricostruzione, nuova costruzione.

I2 - Per tutti i fabbricati esistenti, fatte salve le diverse prescrizioni particolari contenute nelle presenti Norme, sono ammesse operazioni di ammodernamento dei fabbricati rurali, volte a conservare gli organismi edilizi e ad assicurare la funzionalità mediante opere che, nel rispetto degli elementi formali e strutturali, ne consentano la piena e soddisfacente utilizzazione.

I3 - Nelle aree per usi agricoli sono consentite opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio o di collegamento tra parti di esso.

I4 - Non sono consentiti interventi di nuova costruzione nelle aree boscate, sulle pendici dissestate e presso rilevanti movimenti franosi.

I5 - Per tutte le parti di territorio condotte a bosco, sono ammessi i seguenti interventi, nel rispetto della LR n. 27 del 12.8.1981

- opere di sistemazione idraulico-forestale;
- rimboschimenti e rinsaldamenti di terreni ed opere costruttive connesse;
- riqualificazione di boschi deteriorati;
- lavori di difesa di abitati e di strade da smottamenti frane e corrosioni;
- strade forestali di servizio;
- i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduazione, i diradamenti, le normali operazioni di fronda, scalvatura. potatura e quelle necessarie per le attività agricole ed i tagli del ceduo, dei frutteti e delle altre colture agrarie.
- le opere di pronto intervento successive a calamità naturali;
- capanni e tettoie temporanee in materiali tradizionali (con l'esclusione dell'impiego di prefabbricati in lamiera o cemento armato) nella misura strettamente indispensabile per il ricovero degli attrezzi e dei macchinari necessari nelle operazioni silvo colturali ed agricole;
- è vietato l'abbandono anche temporaneo di rifiuti e detriti di qualsiasi natura lungo le strade e le relative piazzole ed in ogni altro luogo pubblico, salvo che nei luoghi appositamente riservati ed indicati;
- è vietato compiere, con mezzi fuoristrada motorizzati, percorsi fuoristrada. I sentieri, nonché le strade forestali e le strade interpoderali sono considerati percorsi fuoristrada. Sono esclusi dall'osservanza del divieto i mezzi impiegati nei lavori agricoli. nelle utilizzazioni boschive, nelle opere idraulico-forestali, nelle operazioni di vigilanza forestale e antincendio.

I6 – Sono considerate inedificabili, anche per ampliamenti, ai sensi del 7° comma punto a) art. 13 L.R. 56/77 le aree di crinale per una fascia di m. 30 per ogni versante.

Art. 36

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - In sede di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti di volume non superiore al 20% del volume residenziale preesistente, da limitarsi all'adeguamento igienico-sanitario nel caso di costruzioni ad esclusivo uso residenziale; tali interventi sono concedibili "una tantum", qualora non sia possibile il recupero degli spazi interni di cui al punto C2 e potranno beneficiare di quanto previsto al punto D3.

C2 - Sono consentiti adeguamenti delle altezze di piano ai livelli minimi di legge, negli interventi di ristrutturazione, a condizione che siano realizzabili utilizzando il volume esistente; è altresì ammesso il recupero degli spazi interni alla sagoma volumetrica dei fabbricati rurali, definiti abbandonati di cui al punto D6, per la realizzazione di un alloggio o per ampliamenti di singoli alloggi se preesistenti, con unico accesso e senza modificarne il numero; le chiusure devono essere eseguite con strutture lignee, al filo interno delle murature e comunque a non meno di cm. 20 dal filo esterno. Questi recuperi escludono gli ampliamenti di cui al punto C1.

C3 - Nuova edificazione per abitazioni rurali, ai sensi del 12° comma dell'art.25 L.R. 56/77, con i seguenti indici:

a) densità fondiaria:

1 - mc./mq.0,06 per terreni a colture protette in serre fisse ;
2 - mc./mq.0,05 per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
3 - mc./mq.0,03 per terreni a colture legnose specializzate;
4 - mc./mq.0,02 per terreni a seminativo e prato;
5 - mc./mq.0,01 per terreni a bosco e coltivazioni industriali del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
6 - mc./mq.0,001 per terreni a pascolo e prato pascolo di aziende silvo pastorali, per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.

Tali indici sono riferiti alle colture in atto o in progetto, adeguatamente documentate in sede di presentazione di istanza di permesso di costruire.
In ogni caso le cubature per le residenze al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di mc. 1.500.

b) Rapporto di copertura della superficie direttamente asservita: 30%;

c) Distanza minima dai confini: m. 5,00 ove non in aderenza ad altre costruzioni.

d) Distanza da fabbricati: in aderenza o a m. 10,00 tra fronti finestrate; a distanza m. 3,00 da bassi fabbricati accessori e porticati.

e) Piani fuori terra: 2.

f) Altezza massima di edificazione fuori terra: m. 8,00.

g) Si richiamano i disposti dei commi 15, 16, 17, 18, 19 e 20 dell'art. 25 L.R.56/77, per quanto riguarda:
il computo dei volumi (al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti, senza conteggiare le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g del 2° comma dello stesso articolo); la utilizzazione degli appezzamenti (tutti quelli componenti l'Azienda anche non contigui e in Comuni diversi), entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua nella misura di km. 5; a condizione che il lotto sul quale si effettua l'intervento abbia un'ampiezza non inferiore al 30% della superficie necessaria complessiva; cambiamenti di classe di coltura; il trasferimento delle cubature.

h) Per la composizione dell'azienda possono essere utilizzati tutti gli appezzamenti sia in proprietà che in affitto, con l'obbligo, nel secondo caso, della presentazione, in sede di rilascio di permesso di costruire del contratto d'affitto registrato e di una dichiarazione della proprietà del terreno attestante il consenso all'utilizzo dell'area a fini edificatori.

i) In caso che la maggior consistenza dell'azienda sia in diverso Comune, il lotto sul quale si effettua l'intervento deve avere un'ampiezza non inferiore al 30% della superficie necessaria complessiva per l'edificazione.

C4 - Nuova edificazione di infrastrutture, strutture, attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli e di fabbricati al servizio dell'attività agricola quali: silos, stalle, serre, magazzini, tettoie e bassi fabbricati, con le seguenti prescrizioni:

a) rapporto massimo di copertura: 30% calcolato sul lotto o lotti contigui di insistenza, comprese le consistenze residenziali;

b) distanze dai confini pari a metà delle altezze con un minimo di m. 5,00; anche in aderenza al confine di proprietà per i bassi fabbricati adibiti a box auto o di superficie fino a mq. 12,00; per le strutture e gli impianti tecnologici funzionali all'attività agricola, la distanza dai confini non deve essere inferiore all'altezza raggiunta.

c) distanze minime da pareti finestrate di edifici: m. 10,00; in aderenza o a m. 3,00 da fabbricati accessori e bassi fabbricati (per uso agricolo, escluso stalle, concimaie, box);

d) altezza massima di edificazione fuori terra: m. 8,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili e sili;

e) allineamenti stradali subordinati alle fasce di rispetto previste dal P.R.G.;

Art. 36

f1) allevamenti a basso impatto igienico sanitario, a carattere famigliare o poderale (intendendosi le stalle che insistono su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola) ovvero: un massimo di 30 bovini adulti, 50 vitelli con peso non superiore a kg. 220, 30 equini, 50 suini, 50 ovini, 200 avicoli, 100 conigli

- m. 20,00 dalle abitazioni del proprietario
- m. 50,00 dalle altre abitazioni di terzi
- m. 75,00 dai confini degli abitati residenziali, o produttivi e terziari,

f2) allevamenti a medio alto impatto igienico sanitario: un massimo di 100 bovini adulti, 150 vitelli con peso non superiore a kg. 220, 100 equini, 200 suini, 200 ovini, 5.000 avicoli, 1.000 conigli:

- m. 20,00 dall'abitazione del proprietario;
- m. 50,00 dalle abitazioni di tipo rurale
- m. 100,00 dalle case sparse di abitazione di tipo civile, occupate cioè da persone che non esercitano attività agricola, è fissata in.
- m. 150,00 dal limite degli abitati residenziali frazionali
- m. 300,00 dal limite degli abitati residenziali, produttivi o terziari.

f3) qualora si superino limiti f1) e f2), gli allevamenti sono considerati industriali intensivi e quindi non sono ammessi come nuovo insediamento ai sensi dei successivo punti i) ed l).

Sono fatte salve le strutture esistenti alla data di adozione del Piano; per queste sono ammessi incrementi della superficie coperta fino al 50% dell'esistente, sempre però nel rispetto e compatibilmente con i parametri propri dell'area produttiva agricola, con le distanze di cui al punto f2) e con con un rapporto di auto-approvvigionamento che non superi i 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola.

f4) concimaie, vasche liquami: stesse distanze previste per le stalle di cui risultano pertinenze con un minimo di m. 25,00 come dettato dall'art. 54 DPR 303/56 e s.m.i., fatti salvi eventuali maggiori arretramenti da prevedersi in ottemperanza a specifiche norme di settore e dell'art. 11 del DPGR 29 ottobre 2007, n. 10/R e s.m..i.

g) Le dimensioni massime delle strutture per allevamento, sono stabilite dalle capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole od associate, che devono garantire direttamente parte considerevole del fabbisogno alimentare del bestiame allevato. Ai fini dello spandimento dei liquami prodotti in azienda, come norma di tutela delle acque e del suolo dall'inquinamento, il rapporto massimo ammesso, quale indice di auto-approvvigionamento è fissato in 40 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo, esclusi gli incolti non produttivi ed i boschi, facente capo all'azienda agricola e compreso nei confini comunali o anche in terreni situati su altri comuni, ma che non distino più di km. 5 dal centro aziendale.

Per quanto concernente alle caratteristiche degli allevamenti e all'utilizzazione agronomica degli effluenti zootecnici e delle acque reflue, si richiamano le vigenti normative e regolamenti di settore.

h) Le stalle e i capannoni per gli allevamenti devono avere caratteristiche adeguate agli standard richiesti dalle vigenti normative sul benessere animale e sulle misure antinquinamento

i) Non è ammessa la costruzione di attrezzature per gli allevamenti industriali intensivi, ai sensi della lettera h) del 2° comma dell'art. 25 L.R. 56/77, né di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente.

l) Le attrezzature di tipo speciale quali: impianti per l'allevamento intensivo industriale del bestiame o per la produzione di uova e latticini, locali per il ricovero temporaneo degli animali da macellazione in transito o simili, impianti connessi all'industria della pesca e simili, ove non assimilati ad impianti industriali, dovranno essere localizzati in aree da individuarsi, con apposita variante di P.R.G., sentito il parere della competente autorità sanitaria e compatibilmente con le esigenze di tutela e decoro dell'ambiente, ad almeno m. 500 dai perimetri dei nuclei abitati, avuto riguardo del regime dei venti, a distanza dai canali, dai corsi d'acqua e dai pozzi di captazione, nel rispetto di eventuali altri vincoli di inedificabilità; si dovrà altresì prevedere la sistemazione delle aree libere con vegetazione e piantamenti atti a svolgere funzione di filtro, defilazione e raccordo ambientale agricolo circostante.

Art. 36

C5 - Nelle aree limitrofe alle parti di territorio destinate ad uso residenziale, per una fascia di profondità di m. 100 non è permesso edificare silos, magazzini, ecc. che producano per il loro uso rumori, odori o comunque creino molestia e nocività agli insediamenti.

C6 - Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente ed effettivamente incolti e al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi, degli imprenditori agricoli singoli o associati.

C7 – Per tutti i fabbricati, in caso di ristrutturazione, ampliamento o nuova realizzazione, è' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire su progetto unitario, formante oggetto di unico permesso di costruire; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite al punto C2 e C3 a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

C8 - Le aree definite inedificabili, ai sensi del comma 7 dell'art. 13 della L.R. 56/77, e indicate graficamente nelle Tavole di Piano, possono essere utilizzate per il trasferimento della cubatura secondo la coltura in atto, trascritto nei registri della proprietà immobiliare, come gli altri trasferimenti ammessi all'art. 25 comma 11 e 12 della L.R. 56/77.

C9 - Per le serre e i tunnel, soggette a permesso di costruire, valgono le seguenti prescrizioni: rapporto di copertura massimo 30%; distanza minima dai confini: m. 5,00 per le serre; m. 3,00 per i tunnel. Dovranno essere tra loro distanziati di una misura pari a 2/3 dell'altezza e l'area interposta dovrà essere mantenuta a verde.

C10 - Indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola e del titolo dell'interessato, è ammessa la costruzione di bassi fabbricati, anche a servizio di edifici residenziali esistenti, aventi superficie non superiore a mq. 15. Sono concessi solo su appezzamenti con superfici maggiori di mq. 1.000 e debbono essere realizzati con muratura in mattoni faccia a vista o intonacati, altezza massima interna di m. 2,50 e muniti di copertura con tetto a falde.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze e conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici abitativi unifamiliari o plurifamiliari;

Q3 - Assetto tipologico di edifici ordinati ad attività economiche del settore primario;

Q4 - Assetto tipologico di edifici ordinati ad usi sociali plurifunzionali;

Q5 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi del settore primario;

Q6 - Aree tipologicamente complementari agli usi sociali;

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q7 - In sede di rilascio del permesso di costruire si dovrà dare garanzia che gli impianti, anche per le parti esistenti, non risultino nocivi o inquinanti e vengano realizzate, qualora non esistenti, le necessarie opere per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, nonchè quelle idonee alla sistemazione dei luoghi e alla opportuna schermatura degli edifici con alberature ove risulti necessario.

Q8 - Non è consentito l'insediamento di tende o roulottes in aree agricole.

Q9 - Non è ammessa l'utilizzazione di prefabbricati monoblocco scatolati o tipo container; il fabbricato agricolo dovrà presentare elementi formali nonché materiali consoni all'ambiente, con tetti a due falde in cotto e pareti in muratura di mattoni.

Art. 36

Q10 - Nelle aree agricole è fatto divieto di:

a) impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali, lesene, stucchi, pantalere, ecc.);

b) sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;

c) sostituire le coperture in pietra o in coppi con materiale di diverse caratteristiche;

d) eliminare manufatti di arredo ambientale quali: pozzi fontane, recinzioni della tradizione locale;

e) modificare i rapporti spaziali e dimensionali tipici delle aperture esterne quali porte, porte balcone, finestre.

Le parti eventualmente compromesse dovranno essere ripristinate in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito di successivi interventi di recupero o di manutenzione; tutti gli elementi decorativi, facenti parte integrante delle caratteristiche tipologiche devono essere conservati e restaurati con le tecniche proprie del restauro.

Q11 - In sede di intervento edilizio interessante l'intero corpo di fabbrica è fatto obbligo di eliminazione e sostituzione degli elementi architettonici esistenti non tradizionali, quali: perlinature nelle sporgenze del tetto; cornicioni, balconi, mensole, parapetti in cemento a vista; decorazioni angolari in finto bugnato, zoccolature e rivestimenti in piastrelle, cemento, mattone a vista o materiali diversi dalla pietra; avvolgibili, serramenti in alluminio, insegne luminose scatolate, tettoie in plastica, che dovranno essere sostituiti con altri tipologicamente coerenti con le presenti prescrizioni di assetto qualitativo. In sede di ampliamento per esigenze igienico-funzionali, o comunque contenuti incrementi di superficie e volume, dei fabbricati esistenti per i quali non si prevedono interventi consistenti sul corpo edilizio originario, si ammette la possibilità di omogeneizzare le nuove porzioni con quelle preesistenti, anche in presenza di elementi non tradizionali, previo comunque parere favorevole della Commissione Edilizia o della Commissione Locale per il Paesaggio nelle aree di competenza.

Q12 - In alcuni casi specifici è possibile discostarsi da quanto previsto dal Piano del Colore, proponendo soluzioni migliorative, demandando alla Commissione Locale per il Paesaggio le valutazioni di merito sulle alternative proposte.

2.4.2.1. Elementi tipologici:

Q12 - Gli interventi volti al riuso di parti "rustiche" a fini abitativi, o per altri usi consentiti, dovranno rispettare i caratteri architettonici e tipologici dei fabbricati originari e in particolare assicurare, con opportuni arretramenti, la leggibilità delle strutture caratterizzanti le facciate.

Q13 - Le parti di fabbricato non destinate ad abitazione devono avere aspetto decoroso, pertanto nell'ambito degli interventi, devono essere ripristinati gli intonaci sbrecciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali devono caricare in adeguato pozzetto.

2.4.2.2. Elementi strutturali:

Q14 - Per il recupero igienico funzionale e formale si devono rispettare le strutture originarie, con l'eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti; tutte le strutture portanti orizzontali ad archi e a volta o in legno, nonché quelle originali che evidenzino un significativo processo tecnologico e costruttivo dell'edificio devono essere conservate, restaurate e consolidate.

2.4.2.2. Elementi di copertura:

Q15 - Le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello le orditure piemontesi; il manto di copertura deve essere in coppi, o in elementi similari, riutilizzando, in caso di rifacimento totale, quello preesistente. Le esistenti strutture portanti delle coperture in legno e le sporgenze di gronda devono essere mantenute con le pendenze originali, secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie tipiche. Eventuali nuove sporgenze devono essere realizzate in travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati o cornicioni con soprastanti passafuori, secondo un disegno d'epoca mantenendo la pendenza originale della copertura.

Q16 - I camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi o con tegole similari a quelle della copertura.

Q17 - Non sono ammesse aperture con infissi sul piano di falda; sono ammessi abbaini, in un solo ordine, con forme ricorrenti nell'ambito circostante e di dimensione di massima apertura non superiore a mq. 1,20 e arretrati di almeno m. 2,00 dal filo esterno del cornicione; la superficie finestrate complessiva non dovrà superare 1/8 della superficie utile di pavimento.

2.4.2.3. Elementi di facciata, rivestimenti:

Q18 - Le facciate, ove non antiche in mattoni o in pietra a vista, devono essere eseguite con intonaci del tipo liscio e rasato di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata, escludendo i materiali falso rustici ruvidi, i lavorati graffiati, i bucciati di tipo e granulometria variabile; non sono altresì ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture se non già preesistenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche; per i cascinali riadattati a residenza e per edifici con caratteristiche rurali, sono consentiti trattamenti a calce e cemento tirato a cazzuola o spruzzato.

Q19 - Le aperture dovranno essere a taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti in legno; i portoncini di ingresso devono essere in legno. Il sistema di oscuramento esterno va realizzato in legno con persiane o scuri di fogge e caratteristiche costruttive correnti e consuete nella zona.

Art. 36

Q20 - Eventuali nuovi balconi esterni o il recupero di quelli esistenti devono essere realizzati con tecniche e disegno simili alle tipologie tradizionali, in pietra o ferro-pietra o legno, su mensole o passafuori, avere un aggetto non superiore a cm. 100 o rapportato ad altri balconi di facciata; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure simili a quelle antiche presenti in facciata.

Q21 - Le zoccolature, ove previste, devono essere eseguite con pietra a spacco naturale e spigoli arrotondati, in elementi di grossa pezzatura con altezza uguale a quella della zoccolatura stessa, da un minimo di cm. 40 ad un massimo di cm. 100.

Q22 - Le tinteggiature esterne, come pure il tipo di materiale di rivestimento, devono rispettare i colori tradizionali e devono essere concordate con l'Amministrazione in conformità a campioni depositati presso l'ufficio tecnico comunale.

Q23 - Le eventuali nuove insegne luminose devono essere realizzate in lamiera con scritte e disegni dipinti, o altro materiale compatibile con il contesto, non luminose, e potranno essere illuminate con luce indiretta; sono ammesse lettere singole con caratteri in bronzo, ottone o acciaio in rilievo con sottostante luce, con l'esclusione di scatolati, materiali plastici e colori non ambientati; la collocazione deve rispettare l'inserimento nelle tipologie architettoniche senza sovrapposizioni o posizionamenti casuali, non devono disturbare la lettura dell'ambiente e comunque danneggiare l'immagine degli edifici e dei nuclei. Le insegne ammesse devono essere mantenute e conservate in efficienza.

2.4.2.5. Aree inedificabili, accessi e recinzioni:

Q24 - La riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenza degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso di costruire; gli elementi non deturpanti potranno essere ripristinati o sistemati con l'impiego dei prescritti materiali sostitutivi; è fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.

Q25 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni esterne o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione.

Q26 - Le recinzioni sono ammesse, anche per nuove delimitazioni fondiarie, con le prescrizioni di carattere formale e materiale. In ogni caso non sono consentiti muretti o recinzioni che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino l'uso. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzioni di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorra a realizzare morfologicamente il contesto storico ambientale (cortine, viottoli ed antichi percorsi).

2.4.2.6. Autorimesse e bassi fabbricati.

Q27 - L'utilizzo dei locali a piano terra è consentito per la formazione di autorimesse ad uso privato, strettamente afferenti le residenze e le attività delle cellule edilizie interessate, quando le aperture non deturpino le linee architettoniche delle facciate e rispettino le tipologie architettoniche, restando inteso che tali aperture verso spazi pubblici esterni, non superiori a m. 2,50 di larghezza, sono ammesse solo in assenza di cortili interni accessibili; la presenza di tali locali esclude la costruzione di bassi fabbricati accessori.
In assenza documentata di idonei locali al piano terra è consentito il riordino dei bassi fabbricati preesistenti ad uso accessorio, deposito o autorimesse, esclusi quelli vincolati al solo restauro o risanamento conservativo, con intervento di ricomposizione volumetrica con recupero ambientale, secondo la normativa per i bassi fabbricati.
In assenza documentata sia di idonei locali al piano terra che di bassi fabbricati preesistenti è consentita la formazione di bassi fabbricati per rimessa auto, con intervento di nuova costruzione, destinati ad autorimesse, possono avere uno o due posti auto, per edificio unifamiliare, con dimensione non eccedente mq. 30 netti, per unità immobiliare e con i parametri di cui all'art. 21 punto L. Tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative, a condizione che il risultato finale sia nettamente migliorativo dell'esistente e la situazione planimetrica sia regolarizzata. Il sistema di chiusura delle autorimesse deve essere realizzato con rivestimento esterno in legno.

2.4.2.7. Serbatoi gas:

Q28 - L'installazione di serbatoi per gas ad uso riscaldamento e domestico, ove non presenti controindicazioni di carattere funzionale (distanze e prescrizioni specifiche di sicurezza e prevenzione), intendendosi comunque vincolanti le specifiche normative e prescrizioni in materia di installazione, devono rispettare le condizioni di carattere ambientale e di assetto qualitativo del presente articolo e intorno ad esse dovrà essere prevista la piantumazione di cespugli o essenze locali.

Art. 36

2.4.2.8. Tutela anti-inquinamento:

Q29 - Le antenne paraboliche o satellitari, possibilmente una per fabbricato, devono essere sistemate sulle coperture in maniera defilata alla vista o inserite su terrazzi rientranti. L'impianto di ricezione televisiva deve essere possibilmente centralizzato per i fabbricati plurifamiliari e posizionato sulle falde del tetto non prospicienti spazi pubblici.

3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi di ampliamento oltre i limiti di cui al punto C1, di ricostruzione e di nuova edificazione, è subordinata ai disposti dei commi 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 dell'art.25 della L.R. 56/77, a cui si fa riferimento, riguardanti in sintesi:

- il rilascio delle Concessioni per la edificazione delle residenze rurali: agli imprenditori agricoli, anche quali soci di cooperative (L. n 153/75 - L. n.352/76 - L.R. n.27/75 - L.R. n.18/82); ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art.2 della L.R. n.63/78 e successive modifiche e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata;
- il rilascio delle altre Concessioni previste ai proprietari dei fondi o aventi titolo;
- i casi eccezionali di destinazioni ad usi extra-agricoli dei suoli;
- la presentazione al Sindaco, per il rilascio del permesso di costruire, di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda: il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola; le classi di colture in atto e in progetto; il vincolo del trasferimento di cubatura; le sanzioni;
  l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, e a spese del Concessionario, sui registri della proprietà immobiliare; non è richiesta la trascrizione per gli interventi previsti dalle lettere d, e, f dell'art.9 della Legge n.10/77.

3.2. Il richiedente nella pratica edilizia deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per l'abitazione rurale.

3.3. La nuova edificazione agricola produttiva, di cui al punto C4, è subordinata all'impegno del mantenimento della destinazione d'uso agricola del terreno necessario per la consistenza quantitativa, al fine di garantire sia una connessione funzionale dell'azienda, sia per assicurare il rapporto necessario di auto-approvvigionamento, di cui al punto C5.

Art. 36

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale di cui ai punti 1, 2, e 3 dell'art. 15 delle presenti Norme.

4.2. Si richiamano in particolare i vincoli di cui al punto 1.1 e 1.3. relativi alle zone di particolare interesse ambientale, secondo i disposti del D.L. 42/04, anche ove i relativi limiti non siano indicati in cartografia.

4.3. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 17 delle presenti Norme. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione nelle aree boscate, sulle pendici dissestate e presso rilevanti movimenti franosi, con particolare riferimento alle aree rientranti nella classe IIIc.

4.4. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: l'articolo 21 punto Q, nonché gli articoli 38 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme e quanto indicato in cartografia.

Norme per aree **funzionali ambientali**:

- di tutela per interesse storico monumentale, pregio paesistico, naturalistico, archeologico
- per ambiti urbani e pedonali
- per vigneto
- giardini e verde privato

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dai luoghi e dalle aree, indicati in cartografia, per i quali è prescritta una salvaguardia a fini ambientali di tipo monumentale, paesaggistico, archeologico o naturalistico e a fini di servizio tipo urbano pedonale, verde privato, parchi pubblici urbani o comprensoriali.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate o individuate per salvaguardia a fini ambientali, monumentali, per verde privato o parco pubblico, sono destinate a garantire il pieno soddisfacimento delle esigenze di tutela dei luoghi caratteristici nel territorio comunale.

2.0.1. In particolare, secondo quanto indicato nella Tavola in scala 1:2.000 del presente P.R.G., le aree funzionali ambientali si distinguono in:

FA.T: di tutela per interesse storico monumentale o per pregio paesistico, naturalistico, archeologico;
FA.U: per ambiti urbani e pedonali;
FA.V: per vigneto;
FA.G: giardini e verde privato;

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

FA.T: r: residenza esistente;
sc: servizi di interesse comune;
sv: servizi per verde pubblico;
h: attività di giardinaggio per parco.

FA.U: tp: attività di relazione in ambiti pedonali, manifestazioni, mercatini ambulanti, attività ricreative all'aperto;

FA.V: si: attività agricola per la coltivazione della vite;

FA.G: h: attività agricola di tipo giardinaggio, forestale e colture specializzate,

Art. 37

D2 - Sono considerate compatibili:

FA.T: riferite alla sola area del castello e sue immediate pertinenze:

si: servizi per l'istruzione;

td: attività direzionali;

tr tg: attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi, al servizio degli edifici monumentali.

tc: attività direzionali, commerciali al dettaglio e di esercizi pubblici al servizio degli edifici monumentali;

r: residenza strettamente necessaria per sorveglianza e custodia.

FA.U: sv: servizi per verde pubblico

sc: zone pedonali attrezzate.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, riqualificazione formale ed ambientale; demolizione escluso FA.T, .

I2 – Nelle aree FA.T, gli edifici dotati di valore storico ambientale o documentario della tradizione insediativa, che nelle planimetria del P.R.G. sono individuati come beni culturali ed ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77, nonché gli edifici di interesse storico artistico compresi negli elenchi di cui al D.L. 42/04, (Castello e Fondazione) possono essere oggetto di interventi prescritti dalla Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici o solo di restauro, per gli edifici di valore storico artistico, o anche di risanamento conservativo, per gli edifici di valore ambientale documentario, subordinati al riassetto ambientale anche dell'area di pertinenza.

I3 - Non sono ammesse nuove costruzioni, modificazioni dell'uso del suolo e ogni altra opera, salvo quelle per la bonifica del suolo e per il passaggio delle urbanizzazioni a rete.
Nelle aree boscate e fluviali sono previste: aree verdi, percorsi pedonali e ciclabili.
Negli orti pertinenziali, nei giardini privati non sono consentiti interventi tali da alterare o pregiudicare la vita delle alberature esistenti; sono ammessi soltanto interventi volti al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale, senza modificazione dei caratteri e della configurazione delle masse arboree esistenti.

I4 - Nelle aree FA.V perimetrate ed individuate topograficamente come vigneti è obbligatorio il mantenimento ed il miglioramento delle colture in atto. E' consentita la costruzione di bassi fabbricati "ciabot" per il deposito degli attrezzi agricoli, con altezza massima m. 2,50; superficie coperta mq. 15; rapporto di copertura 1,5%; essi dovranno essere in muratura intonacata o a mattoni a vista, con copertura a falde in cotto e gli infissi in legno. Sono consentiti percorsi pedonali e ciclabili nelle capezzagne. Nella vigna denominata Gustava alla particella catastale n. 332 del Foglio n. 4, individuata con apposito segno grafico, di proprietà della Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo, è consentita la realizzazione di un punto panoramico la cui soluzione progettuale dovrà essere progettata secondo i dettami delle "*Linee guida per l'analisi, la tutela e la valorizzazione degli aspetti scenico-percettivi del paesaggio*" (Regione Piemonte) e comunque essere valutata favorevolmente dalla Commissione Locale per il Paesaggio.

I5. - Le aree FA.G., di verde privato, possono essere oggetto di interventi limitati all'esistente e per operazioni di manutenzione straordinaria o di demolizione. Non è ammessa l'introduzione di tettoie, depositi, letamai, fatto salvo quanto esistente e purché ritenuto idoneo secondo le vigenti disposizioni igienico-sanitarie; è ammessa la posa di serre, a tunnel asportabili, ed il loro accorpamento entro il rapporto di copertura del 30% del terreno asservito e la realizzazione di deposito attrezzi agricoli, in muratura intonacata o a mattoni a vista, con copertura a falde in cotto e gli infissi in legno.
La posa di serre è da intendersi di norma esclusa per il settore vitato dell'area FA.G di località Bricco, in quanto posto in diretto rapporto visivo con il centro storico ed anche nell'area FA.G censita a catasto al Fg. 1, mapp. 815,compresa tra la SP3, l'area residenziale 03RE14 e l'area produttiva 03PE03.

I6 - I manufatti e le strutture viarie di valore documentario potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria con l'interdizione alla rimozione de manufatti, alla sostituzione dei materiali, in definitiva all'esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei luoghi.

I7 - Le recinzioni, i muri di contenimento o altri manufatti esistenti e vetusti, sono soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria; eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale devono essere sostituite con il riempimento del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.

2.3. <u>Consistenza quantitativa</u>. C

C1 - Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G..

C2 – Nelle aree FA.T e FA.G di verde privato è ammessa la costruzione di bassi fabbricati "ciabot" per il deposito degli attrezzi agricoli, con altezza massima m. 2,50; superficie coperta mq. 15; rapporto di copertura 1,5%; essi dovranno essere in muratura intonacata o a mattoni a vista, con copertura a falde in cotto e gli infissi in legno.

Art. 37

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici monumentali per usi abitativi, sociali plurifunzionali e per servizi.

Q3 - Assetto tipologico di edifici esistenti, che non comportino sostanziali trasformazioni all'uso in atto.

Q4 - Assetto tipologico di edifici esistenti per attività direzionali, per il commercio, per attrezzature ricettive e ricreative, per attività artigianali, che non comportino sostanziali trasformazioni all'uso abitativo in atto.

Q5 - Aree tipologicamente complementari agli usi di servizio educativo e di interesse comune.

Q6 - Aree tipologicamente complementari agli usi di giardino e di parco urbano.

Q7 - Attrezzature di modeste dimensioni e a carattere provvisorio al servizio dell'attività di giardinaggio ammessa, nel rispetto ambientale dei luoghi.

Q8 - Attrezzature ed impianti idonei per usi sociali educativi e ricreativi, nel rispetto ambientale dei luoghi.

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q9 - Nelle aree da salvaguardare per il pregio paesistico naturalistico e nelle aree di interesse storico monumentale si applicano le prescrizioni di assetto qualitativo di cui al punto 2.42. dell'art. 24, dal punto Q8 al punto Q30, delle presenti norme.

Q10 - Sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura, percorsi pedonali, percorsi veicolari limitati all'accesso.

Q12 - Gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, anche degli edifici ubicati nella confinante area del Centro Storico, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini, orti, frutteti o prati, con la tutela delle alberature esistenti; le nuove pavimentazioni o quelle da ripristinare, in suolo pubblico o privato, devono essere realizzate con materiali litoidi o con elementi prefabbricati o con ghiaietto, secondo le specifiche indicazioni dell'Amministrazione;

Q13 - Non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, salvo per i casi di pericoli a persone o cose, a causa di malattie delle piante; le essenze abbattute saranno sostituite da essenze identiche; l'accertamento dello stato di pericolosità o malattia delle piante è effettuato dagli Uffici tecnici comunali.

Q14 - Le parti di fabbricato non destinate ad abitazione devono avere aspetto decoroso, pertanto nell'ambito degli interventi, devono essere ripristinati gli intonaci sbrecciati, sostituiti i canali di gronda deteriorati e le discese pluviali devono caricare in adeguato pozzetto.

Q15 - Le recinzioni ammesse nelle aree verdi sono unicamente del tipo a paletti in ferro, su plinti isolati, per una altezza di m.1,80 con l'obbligatoria associazione di siepe sempreverde del genere ligustro o lauro. Relativamente all'area cortiliva sita a catasto al Fg. 4, mapp. 120, individuata cartograficamente con apposito segno grafico, posta in parte in area residenziale 01RS01 ed inparte in area FA.T, è ammesso il completamento della pavimentazione dell'area pertinenziale all'abitazione esistente anche mediante realizzazione di muretti di recinzione/contenimento con materiali litoidi o con elementi prefabbricati previo parere favorevole della CommissioneLocale per il Paesaggio.

Art. 37

3. Condizioni.

3.1. Le attrezzature e gli impianti idonei per usi sociali in relazione alla funzione educativa e ricreativa dell'area, di cui al punto Q8, devono essere previsti all'interno di uno Strumento Urbanistico Esecutivo convenzionato con la Pubblica Amministrazione.

3.2. - Gli interventi ammessi, entro i limiti specifici di vincolo, sono subordinati all'ottenimento dell'autorizzazione preventiva di cui al D.L. 42/04.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale specificati al punto 1, ecologica di cui al punto 2.1. e funzionali di cui al punto 3 dell'art. 15 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 17 delle presenti Norme.

Norme per le aree **funzionali di rispetto**:

- per sponde fiumi,torrenti e sorgenti
- per viabilità e per ferrovie
- per ambiti cimiteriali e depuratori
- per elettrodotti e gasdotti
- per riassetto territoriale

0. Le aree normate nel presente articolo, identificate e delimitate a norma dell'art. 13 L.R. 56/77 come inedificabili, sono costituita dalle zone e dalle fasce di rispetto per specifiche destinazioni funzionali, in relazione all'uso di infrastrutture o di ambiti particolari non fabbricabili.

1. In particolare, secondo quanto indicato nelle Tavole del presente P.R.G., le aree funzionali di rispetto si distinguono in:
FR.S: per sponde fiumi, torrenti e sorgenti;
FR.V: per viabilità,
FR.C: per ambiti cimiteriali e depuratori;
FR.E: per elettrodotti e gasdotti

1.1. Per le sponde dei fiumi, torrenti e sorgenti.

E' fissata una fascia di rispetto di:

a – m. 10 di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e per quelli aventi sedime demaniale ai sensi del R.D. 25.7.1904 n. 523, anche all'interno dei centri abitati.

b - m. 200 da pozzi e sorgenti di captazione acqua per acquedotti pubblici e da zone umide, salvo le riduzioni in deroga previste dal D.P.R. 236/88 e s.m.i., art. 6., anche all'interno dei centri abitati.
Nelle zone di rispetto sono vietati gli insediamenti dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività specificati all'art. 6 del D.Lgs n. 152/99.

c - m. 100 per sponde di fiumi, torrenti e canali non arginati, in pianura, ex art. 29 comma 1 lett .a L.R. 56/77, fuori dagli abitati esistenti e comunque dagli ambiti della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione.

d - m. 25 dal piede esterno degli argini maestri per i fiumi, torrenti e canali arginati ex art. 29 L.R. 56/77.

Art. 38

Le prescrizioni del piano regolatore, conformi alle disposizioni dell'art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i., possono assumere l'efficacia di disciplina locale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 96, lett. f) del T.U. approvato con R.D. n 523/1904, integrativa, quindi, delle prescrizioni di detto art. 96, alla condizione che le norme del piano regolatore siano supportate da ampie e congrue motivazioni e valutazioni tecniche in ordine ai seguenti profili: la tutela del regime idraulico, la protezione del bene demaniale e la sicurezza. Circolare P.G.R. 8.10.1998 n. 14 LAP PET).

La presenza delle predette condizioni e valutazioni tecniche finalizzate alla riduzione dei vincoli di arretramento derivanti dal R.D. n. 523/1904 dovrà essere in ogni caso accertata in fase attuativa mediante la preventiva acquisizione di specifico parere del competente Settore Decentrato OO.PP. e Difesa Assetto Idrogeologico di Cuneo.

1.2. Per la viabilità urbana ed extraurbana.

Fuori del perimetro degli abitati e degli insediamenti previsti, come indicato in cartografia, le fasce presentano le seguenti distanze minime dai confini stradale esistenti e in progetto:

a - m. 30 per strade statali di media importanza e per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede uguale o superiore a m. 10,50 (Tipo C ex art. 2 D.L. 285/92);

b - m. 20 per strade provinciali o comunali aventi larghezza della sede inferiore a m. 10,50 (Tipo F ad eccezione delle strade vicinali ex art. 3 c. 1 n. 52 D.L.285/92);

c - m:10 per le rimanenti strade (strade tipo F ex art. 26 c. 2 lett.e D.P.R.495/92).

1.2.1. Si richiamano i disposti di cui al D.P.R. 26.04.1993 n. 147 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada) nonché le Condizioni e la classificazione di cui all'art. 32 delle presenti Norme.

1.2.2. Si intendono richiamare le disposizioni di cui all'art. 5 del D.M. 1.4.68 n. 1404 per le distanze in corrispondenza di incrocio.

1.2.3. Non sono ammessi accessi diretti per le nuove costruzioni sulle strade statali o provinciali all'esterno del perimetro degli abitati, se non attrezzati secondo le modalità dell'art. 28 L.R. 56/77.

1.3. Per i cimiteri e depuratori.

a - Per i cimiteri.

1. I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno m. 200 dal centro abitato.
   La costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti può avvenire ad una distanza inferiore a m. 200 dal centro abitato, purché non oltre il limite di m. 50, quando ricorrano, anche alternativamente, le condizioni che risulti accertato, per particolari condizioni locali, che non sia possibile provvedere altrimenti o l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da infrastrutture stradali, ferroviarie o da elementi naturali quali dislivelli rilevanti, fiumi, laghi.

2. E' fatto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di:

✓ *- m. 200 dai cimiteri, ai sensi dell'art. 27 commi 5, 6, 6bis, 6 ter e 6 quater.*
Una eventuale riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri può essere approvata dal Consiglio Comunale, previo parere favorevole della competente ASL, per consentire la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie, non oltre il limite di m. 50, tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti nell'area.

✓ Il P.R.G., oltre alla fascia di vincolo cimiteriale come da precedente pianificazione approvata, riporta in cartografia la fascia di rispetto di m. 200 come da art. 27 L.R. 03/2013.
Ai sensi dell'art. 89 (Disposizioni Transitorie) comma 4, della L.R. 03/13, sono fatte salve le perimetrazioni, le fasce, le previsioni urbanistiche e relative disposizioni contenute nel PRG vigente alla data di entrata in vigore della presente legge".

b - m. 100 dal perimetro di impianti pubblici di depurazione di acque luride e di discariche controllate.

1.4. Per gli elettrodotti di Alta Tensione.

In applicazione del D.P.R. n. 1062/68, *(D.P.C.M. 23.4.92)* le costruzioni di qualsiasi tipo, in prossimità dei conduttori di energia elettrica. dovranno osservare, fatte salve diverse distanze prescritte dalle leggi del settore, una fascia di rispetto minima dalla proiezione della linea al suolo di:
- m.10 per parte per impianti fino a 130.000 V.

Tali distanze saranno indicate dall'Ente gestore nel nullaosta che si dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio del permesso di costruire

1.5. Per i gasdotti.

Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete, nel nullaosta che si dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio del permesso di costruire.

1.8. Per riassetto territoriale.

1.8.1 L'individuazione delle Classi di Idoneità Geologica comporta l'osservanza delle relative specifiche norme, per l'ammissibilità ed il condizionamento attuativo degli interventi in tutte le aree.

2. Prescrizioni.

2.0. Le prescrizioni del presente articolo valgono su tutte le aree citate, anche se non indicate in cartografia, compreso in quelle che nella definizione territoriale eccedono i limiti precedentemente indicati, che si intendono quindi come minimi.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:
h: attività agricole, senza che comportino modifiche all'assetto naturale o alla viabilità.

D2 - Sono considerate compatibili, ad esclusione di FR.I.:
sv: servizi pubblici a verde;
sp. parcheggi pubblici;
r: residenza esistente.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Nelle fasce di rispetto di cui ai punti precedenti è esclusa qualsiasi nuova costruzione ad uso residenziale o produttivo di ogni settore; sono ammessi gli interventi di cui ai commi 3, 5, e 12 dell'art. 27 L.R. 56/77.

I2 – Nelle fasce di rispetto per la viabilità urbana ed extraurbana, per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia A e B, ampliamento demolizione.

I3 - E' ammessa l'utilizzazione delle fasce di rispetto con percorsi pedonali ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione allo stato di natura e delle coltivazioni agricole.

I4 - Attualmente le fasce di rispetto delle fonti idropotabili sul territorio comunale sono dimensionate in un raggio di m. 200 dalla fonte ai sensi del D.P.R. 236/88 e D.Lgs 152/99.

Per quei lotti che ricadono in tali fasce l'edificabilità rimane vincolata sino a quando non sarà ridefinita la zona di rispetto ai sensi del D.P.R. 236/88 e della L.R. n°22/96.

Per le edificazioni esistenti sarà possibile la manutenzione ordinaria e straordinaria in attesa del dimensionamento delle fasce e di opportuno regolamento regionale che dia indicazioni sulla normativa da applicare alle zone di rispetto fonti idropotabili.

Art. 38

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Per le costruzioni esistenti è ammesso il riutilizzo a fine residenziale, ove già esisteva tale destinazione, anche con aumento di superficie utile di calpestio e con mutamento di destinazione d'uso di locali accessori, ma senza aumento di volume.

C2 – Per gli edifici ricadenti entro le fasce di rispetto stradale non son ammessi ampliamenti ad esclusione di quanto eccezionalmente previsto per gli edifici rurali ad uso residenziale, dell'art. 27, 12° c., L.R. 56/77 (ampliamenti sino al 20% per sistemazioni igieniche e tecniche).
Gli ampliamenti anche dei volumi tecnici dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

C3 - I terreni, pur se inedificabili, possono essere computati per la determinazione delle cubature nelle aree agricole H.

C4 - Valgono altresì i disposti del 10° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 per demolizioni e ricostruzioni in aree agricole adiacenti.

C5 – Nelle aree a vincolo cimiteriale è ammessa la localizzazione di attrezzature verdi di interesse collettivo che non comportino l'elevazione di fabbricati, fatta eccezione per chioschi per fiori e piccole costruzioni tecniche, quali servizi igienici per il pubblico, in quanto costruiti per iniziativa pubblica.
Per gli eventuali edifici esistenti nella fascia di rispetto del cimitero sono ammessi unicamente ampliamenti non superiori al 10% (L. 166/2002).
Sono altresì ammessi ampliamenti dei cimiteri di pubblica realizzazione.

Il corpo di ingresso principale del cimitero di via IV Novembre risulta soggetto a vincolo di tutela ex D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Aree tipologicamente ordinate agli usi previsti dai commi 3 e 5 dell'art. 27 L.R. 56/77 quali: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura o delle coltivazioni agricole;

Q3 - Nelle aree di rispetto cimiteriale è ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici attrezzati e non;

Q4 - Nelle fasce di rispetto dei nastri stradali, risultanti dall'allineamento dell'edificazione rispetto al ciglio stradale, sono consentite soltanto:
- opere al servizio della strada e parcheggi scoperti;
- impianti per la distribuzione di carburante con i relativi servizi di pertinenza ad uso del traffico, subordinati alla specifica normativa di settore (art.2, commi 1 e 2, della L.R. 14/04 e D.G.R. n. 35-9132/2008).

Q5 - Sono ammessi impianti e infrastrutture di cui al 13° comma dell'art. 27 L.R. 56/77 relativi a pubblici servizi o energia.

Art. 38

3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata ai disposti dell'art. 27, 28, 29, 30 della L.R. 56/77.

3.2. Per le aree soggette a particolari vincoli dovranno essere prodotte opportune indagini a firma di tecnici abilitati, secondo i dettami delle leggi relative (L.R. 45/89 per il vincolo idrogeologico, Decreto Legislativo 42/04 per il vincolo ambientale), mentre per le zone non asservite da pubblica fognatura, le opere disperdenti dovranno essere dimensionate secondo i dettami della vigente legislazione.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica specificati ai punti 1., 2. e 3. dell'art. 15 delle presenti Norme.

4.2. Si richiama in particolare il vincolo di cui ai punti 1.1., 1.2., .3. e 1.4. relativi alle zone di particolare interesse ambientale secondo i disposti del D.L.vo 42/04, anche ove i relativi limiti non sono indicati in cartografia.

4.3. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 17 delle presenti Norme.

4.4. Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico valgono i disposti di cui all'art. 30 L.R. 56/77, per il rilascio dei permessi o delle autorizzazioni, nonché la L.R. n.45/89 e relativa Circolare PRG n. 2/AGR del 31.1.90.

4.5 I proprietari delle particelle catastali 2216 e 2205 del Foglio n.2, ricadenti nella zona destinata a viabilità pubblica in progetto di collegamento tra i due rami esistenti di Via 1 Maggio (porzione di area 01RN01 stralciata con la vp8) contrassegnata con apposito segno grafico, si obbligano a cedere gratuitamente al Comune, la superficie occupata dal citato sedime stradale e nello stato in cui si trova, in data precedente a quella dell'approvazione del Progetto Definitivo della Variante Parziale n.8

Norme per le aree funzionali alla **viabilità** e alle relative pertinenze.

1. L'area normata nel presente articolo è costituita dalle sedi viarie rappresentate nelle tavole di Piano, tenendo conto della loro funzione, dell'intensità di traffico attuale e futuro, della tipologia e della volumetria degli edifici serviti.

2. Prescrizioni.

2.0. Le sedi viarie sono destinate agli usi veicolari e/o pedonali, atti a consentire, nel rispetto delle Leggi vigenti e delle presenti norme, ogni accesso necessario o comunque ammissibile al territorio comunale, o il suo attraversamento.

2.0.1. In esse è consentita, con l'autorizzazione del Sindaco, la realizzazione dei manufatti strettamente occorrenti a garantire la sicurezza e l'efficienza delle stesse.

2.0.1. L'assetto delle sedi viarie è disciplinato dalle seguenti prescrizioni, secondo la classificazione in tipi di cui al D.L.n.285/92, Nuovo Codice della Strada, modificato dal D.L.n.360/93.

2.1. Sedi viarie esterne di interesse statale, regionale e provinciale (tipo C, strada extraurbana secondaria, ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine).
E' riconosciuto tale interesse al sistema costituito dalle strade provinciali:
SP n. 3 Alba - Barolo
SP n. 157 Gallo – Diano D'Alba
SP n. 130 Gallo – Sinio – Cerretta.

2.1.1. Il P.R.G. prescrive il loro adeguamento funzionale e tecnologico mediante:

a. qualificazione tipologica secondo le indicazioni del Piano Regionale dei Trasporti, le indicazioni del Programma Provinciale e dei tracciati esistenti.

b. disciplina degli innesti: incroci attrezzati a "livello" con isole direzionali sopraelevate) in corrispondenza degli insediamenti urbani e produttivi maggiori isole direzionali a raso e segnaletica agli innesti minori esistenti; nuovi accessi sono consentiti, all'esterno dei perimetri degli abitati, secondo i disposti dell'art. 28 L.R. 56/77.

c. varianti di nuovo tracciato e nuovi tracciati: la scelta e la definizione delle sedi esecutive per il tracciato e per gli svincoli potrà avvenire sulla base di progetti particolareggiati, senza che ciò comporti variante al Piano.

Art. 39

2.2. Sedi viarie esterne di interesse intercomunale provinciale (Tipo F strada locale, urbana o extraurbana).
Non è' riconosciuto tale interesse.

2.2.1. Ne sono prescritti:

a. qualificazione tipologica secondo i tracciati esistenti con i necessari adeguamenti.

b. disciplina degli innesti mediante isole direzionali a livello in corrispondenza degli insediamenti urbani e produttivi maggiori; isole direzionali a raso e segnaletica agli innesti minori.

c. l'adeguamento dei tracciati attuali con varianti di entità comunque contenuta da realizzare, in corrispondenza degli incroci, delle curve strette o a visibilità chiusa, delle livellette a pendenza eccessiva, delle aree dissestate, franose o soggette ad allagamento.

2.3. Sedi viarie esterne di interesse intercomunale locale (Tipo F strada locale, urbana o extraurbana; Tipo E strada urbana di quartiere).
E' riconosciuto tale interesse alle altre sedi viarie esterne non prima classificate.

2.3.1. Ne sono prescritti:

a. qualificazione tipologica secondo i tracciati esistenti con i necessariadeguamenti.

b. disciplina degli innesti mediante isole direzionali a raso e segnaletica.

c. tali sedi viarie dovranno altresì essere corredate in tratti opportuni, individuati in sede di strumento esecutivo, da: percorsi pedonali arborati, piste ciclabili, aree di sosta e riposo, piazzole di parcheggio.

2.4. Sedi viarie e piazze interne agli insediamenti abitativi e/o produttivi esistenti o previsti dal P.R.G. (Tipo E: strada urbana di quartiere, ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi).

2.4.1. Ne sono prescritti, per le sedi viarie:

a. salvo diverse indicazioni cartografiche o normative del P.R.G.:
   - larghezza della carreggiata: m. 6,00; numero delle corsie: 2;
   - larghezza della banchina o del marciapiede: m. 1,50.
   - larghezza della carreggiata: m. 4,00; numero delle corsie: 1;
   - larghezza della banchina o del marciapiede: m. 1,50.
   - Sono ammesse riduzioni alle dimensioni in sede di S.U.E., quando lo stato di fatto imponga salvaguardia di preesistenze ambientali e quando sia possibile realizzare percorsi pedonali in sede propria.

b. rete di raccolta e smaltimento acque di superficie;

c. illuminazione pubblica;

d. ripristino dei tratti di usura "storici" o "tradizionali" (lastricato, acciottolato, ecc.) per i tratti interni ai Centri Storici;

e. nuova ambientazione del collegamento viario “paesaggistico” tra il centro dell’abitato del Gallo ed il nucleo storico del Castello di Grinzane, con un’eventuale rotonda di svincolo atta a selezionare il traffico di passaggio da quello di accesso e con alberature ed illuminazione idonee a definire e valorizzare l’ambito pedonale, sia una sistemazione dell’asse della strada provinciale nella parte di più recente urbanizzazione, con aiuole, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi e verde privato.

Art. 39

2.6. Distanze.

In riferimento al D.P.R. n.147 del 26.04.93 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada e successive modifiche e integrazioni) le fasce di rispetto dalle strade come definite nelle Prescrizioni (distanza dal confine stradale) sono:

2.6.1. Fuori dei centri abitati, per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o per ampliamenti fronteggianti le strade:

- m. 30,00 per le strade di tipo C: SP n. 130 Gallo - Alba
  SP n. 157 Gallo Diano D'Alba
  SP n. 3 Alba - Barolo
- m. 20,00 per le strade di tipo F (strade comunali);
- m. 10,00 per le strade vicinali

2.6.2. Fuori dei centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal P.R.G., nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o per ampliamenti fronteggianti le strade:

- m. 10,00 per le strade di tipo C;
- m. 6,00 per le strade di tipo F.
- m. 5,00 per le strade vicinali ad uso pubblico.

2.6.3. Fuori dei centri abitati, per i muri di cinta:

- m. 3,00 per le strade di tipo C *e del tipo F strada locale e vicinale (o poderale o di bonifica)*

Per le recinzioni si richiama quanto disposto dal Nuovo Codice della Srada e dal relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione in riferimento alle loro specifiche caratteristiche.

2.6.4. Nei centri abitati, per nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o per ampliamenti fronteggianti le strade:

- non stabilite distanze minime per strade di tipo E e F., se non da norme specifiche di P.R.G.

2.6.5. Nei centri abitati, per i muri di cinta:

- m. 1,50 per strade tipo E e F.
- m. 1,50 per strade vicinali.

Per le costruzioni interrate, a seguito della realizzazione di un'opera pubblica quale il muro di contenimento stradale, anche se trattasi di strada vicinale, le distanze in interrato possono essere oggetto di specifica convenzione tra le parti, per una corretta esecuzione delle opere nel pubblico interesse, pur confermando la distanza di m. 1,50 per le strade vicinali ad uso pubblico all'esterno.

2.7. A norma all'art. 2 del D.M. 1/4/68 n. 1404 per "ciglio stradale" si intende la "linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili nonché la struttura di delimitazione non transitabile (parapetti, ringhiere e simili)"

2.8. A norma del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285. per "confine stradale" si intende "il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea".

2.9. In linea generale non saranno consentiti nuovi accessi sulle strade di competenza provinciale e neppure la trasformazione degli accessi agricoli esistenti in accessi industriali, residenziali, ecc,. Tutti i nuovi accessi alle aree individuate dal P.R.G., la regolazione delle intersezioni (rotatorie in progetto o nuovi svincoli, con strade di competenza provinciale), devono essere concordate e preventivamente approvate dall'Ufficio Tecnico Provinciale, adottando le tipologie previste dal D.M. 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".

2.10. Le strutture necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare (inquinamento acustico), nei limiti previsti dalle norme di settore, dovranno essere previste a carico dei proprietari all'atto dell'urbanizzazione delle nuove aree di espansione industriali e artigianali.

Art. 39

3. Condizioni.

3.1. Le sedi viarie esterne di interesse intercomunale o locale e quelle interne agli insediamenti abitativi e produttivi sono classificate come "opere di urbanizzazione primaria" ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R.56/77.

3.2. I nuovi tracciati indicati nelle tavole di Piano possono subire lievi rettifiche in sede di progetto esecutivo, senza che comportino variante al Piano.

3.3. Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva, potranno non essere acquisite dall'Ente pubblico; esse sono comunque inedificabili.

3.4. Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista: l'impegno è subordinato alla richiesta di permesso di costruire per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

4.Vincoli.

4.1. In deroga all'art. 16 delle presenti Norme, le previsioni del P.R.G. per il sistema viario possono essere attuate anche nelle aree soggette a vincoli culturali ecologici e funzionali di cui ai punti 1,4, 2.2, 2.3, 3.1 e 3.2 dell'art. 15, salvo i disposti dell'art. 31 L.R. 56/77.

4.2. Non sono invece derogabili i vincoli di tutela culturale di cui al punto 1 dell'art. 15 delle presenti Norme.

4.3. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 17 delle presenti Norme.

Specificazioni sulla protezione delle Buffer Zone

"I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe- Roero e Monferrato"

Patrimonio UNESCO

Al fine della tutela del territorio comunale compresa nella "buffer zone" della candidatura UNESCO dei paesaggi vitivinicoli del Piemonte, come stabilito dalla DGR n. 34-6436 del 30/09/2013, in riferimento alla pianificazione locale, viene inserito nelle Norme l'allegato 2 della stessa DGR.

Candidatura UNESCO "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato"
Specificazioni sulla protezione della buffer zone

La finalità di questo documento è quella di evidenziare le misure che garantiscono la protezione della *buffer zone* proposta per il sito seriale "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato", fornendo alle Amministrazioni comunali gli elementi utili per la redazione delle nuove varianti urbanistiche e per il rilascio di provvedimenti autorizzativi per le trasformazioni paesaggistiche nelle buffer zone del progetto di candidatura.

Di seguito si sintetizzano gli strumenti legislativi e normativi vigenti nelle buffer zone.

Vincoli di legge in materia paesaggistica e ambientale

Nella *buffer zone* sono presenti aree soggette a vincoli derivanti dalla legislazione italiana in materia di paesaggio e in materia ambientale.
Per i **vincoli paesaggistici** la legge italiana prevede il controllo da parte *del Ministero per i beni e le attività culturali e del turismo* (MiBACT) per il tramite delle Soprintendenze, suoi organi decentrati, su ogni intervento di trasformazione del territorio. Prevede in particolare che tutti gli interventi di modifica dello stato dei luoghi siano soggetti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte della Regione o del Comune, a seconda della tipologia dell'intervento, previo parere favorevole vincolante della Soprintendenza competente per territorio. A livello comunale la competenza in materia di autorizzazione paesaggistica è attribuita alla Commissione locale per il Paesaggio, organo collegiale multidisciplinare costituito a livello locale da esperti la cui competenza è verificata dalla Regione.
Per i **vincoli ambientali** (Direttiva habitat) le trasformazioni sono subordinate alla *Valutazione d'incidenza*: procedura multidisciplinare che decide sulla fattibilità degli interventi, verificando la presenza di eventuali impatti sulla risorsa tutelata e stabilendo le misure di mitigazione e compensazione.

Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), adottato dalla Regione Piemonte d'intesa con il Ministero per i beni e le attività Culturali e del turismo (MiBACT) nel 2009, è attualmente in via di revisione in un'attività congiunta tra Regione e Ministero. Dalla data di adozione (2009) sono già operative tuttavia tutte le norme che riguardano i vincoli paesaggistici.
Rispetto al progetto di candidatura UNESCO il PPR ha approfondito le analisi sul territorio collinare e ha costituito il **riferimento teorico e della conoscenza per la perimetrazione dei siti oggetto di candidatura e delle aree di protezione.**
La *buffer zone* proposta, infatti, è stata ricavata sulla base di 30 unità di paesaggio individuate all'interno di 4 Ambiti di paesaggio del Piano Paesaggistico Regionale. Tali porzioni omogenee di territorio sono oggetto di specifici obiettivi di qualità paesaggistica la cui attuazione avviene attraverso l'adeguamento degli strumenti di pianificazione sottordinati (al livello provinciale PTCP, al livello comunale il PRG). Tali obiettivi forniscono gli indirizzi di base su cui i singoli territori devono impostare la propria pianificazione, con una specifica attenzione nei confronti della dispersione

insediativa, dell'integrazione tra aree rurali e urbane, del consumo di suolo e della qualità visiva.

Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) tutela il territorio mediante la propria disciplina che deve essere recepita negli strumenti di pianificazione comunale. In particolare alcuni articoli delle Norme di Attuazione del piano riguardano specificatamente le **attenzioni relative ai territori di collina** (individuati nelle zone di Langhe, Roero e Monferrato), sia in termini di **attenzione per la loro vocazione turistica**, sia in termini di **tutela del paesaggio mediante la richiesta di particolari attenzioni negli interventi** (riduzione consumo di suolo – art. 31 Norme Ptr, valorizzazione e qualità architettonica – art. 23 e 28 Norme Ptr), nonché la necessità di limitare le trasformazioni nelle aree agricole (art. 25 e 26 Norme Ptr). **Tali norme devono pertanto essere rispettate da qualsiasi Variante ai Prg comunali**. Con l'approvazione del nuovo Ptr, inoltre, sono state comunque mantenute vigenti, in attesa della definitiva approvazione del Ppr, le norme del vecchio Ptr del 1997 relative ad alcune tutele, in particolare (art. 11 delle Norme di Attuazione) quelle relative alle aree con strutture colturali di forte dominanza paesistica (vigneti).

Altri provvedimenti regionali

In occasione della redazione del PPR sono stati predisposti degli **Indirizzi per la qualità paesaggistica** per garantire la tutela e valorizzazione del paesaggio in relazione agli interventi di trasformazione del territorio, approvate con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010. Tali Indirizzi contengono una **sezione dedicata ai territori collinari della produzione vinicola piemontese dove sono descritti e riportati esempi e modalità per il corretto inserimento delle trasformazioni edilizie e urbanistiche**. Gli Indirizzi, dalla loro approvazione, costituiscono un importante riferimento per la progettazione degli interventi.
Si raccomanda a **tutti i comuni inclusi nella *buffer zone* l'utilizzo sistematico di tali Indirizzi** ogni qual volta si intraprenda la progettazione di un nuovo edificio.

Di seguito si riporta la manualistica di riferimento, oltre agli Indirizzi di cui sopra, che può essere utile alle Amministrazioni comunali per revisionare il Regolamento Edilizio:

Linee guida sull'inserimento paesaggistico e sulla pianificazione e progettazione:
Regione Piemonte, Assessorato ai Beni Ambientali, *Criteri e Indirizzi per la tutela del Paesaggio,* D.G.R. n. 21-9251 del 05/05/03 – B.U.R. n. 23 del 05/06/03. *(disponibile sul sito http://www.regione.piemonte.it/territorio/documentazione.htm)*
Regione Piemonte, Assessorato Politiche Territoriali, a cura di DIPRADI, *Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la progettazione edilizia"* e *"Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti: Buone pratiche per la pianificazione locale"*, Torino 2010 *(già inviate ai Comuni nel 2010 ma comunque disponibili presso gli uffici regionali della Direzione Politiche Territoriale, Settore attività di valorizzazione e gestione del paesaggio)*
Regione Piemonte, Assessorato all'Urbanistica e alla Pianificazione Territoriale, Longhi A., Rolfo V., *La struttura storica del paesaggio: buone pratiche di interpretazione, pianificazione e orientamento,* Torino 2007. *(disponibile presso gli uffici regionali della Direzione Politiche Territoriale, Settore attività di valorizzazione e gestione del paesaggio)*
Regione Piemonte, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, *Sistema delle colline centrali del Piemonte. Langhe – Monferrato – Roero. Studio di inquadramento,* Torino 1999. *(disponibile sul sito http://www.regione.piemonte.it/territorio/documentazione.htm)*

Linee guida sul recupero edilizio
Daniela Bosia, *Guida al recupero dell'architettura rurale del GAL. Langhe Roero Leader,* 2006 Regione Piemonte, Provincia di Asti, a cura di Ivana Bologna, *Il recupero degli edifici rurali nella provincia di Asti,* Asti 2000. Regione Piemonte, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, a cura di Luciano Re, *Guida per gli interventi edilizi nell'area territoriale dei Comuni dell'Associazione del Barolo,* Torino 2000. *(disponibili sul sito http://www.regione.piemonte.it/territorio/documentazione.htm)* Regione Piemonte, Assessorato Urbanistica, Pianificazione Territoriale e dell'Area Metropolitana, Edilizia Residenziale, *Guida per gli interventi edilizi di recupero degli edifici agricoli tradizionali - Zone Bassa Langa e Roero,* Torino 1998. *(disponibile sul sito http://www.regione.piemonte.it/territorio/documentazione.htm)*
Linee guida per gli interventi ambientali
Regione Piemonte, Direzione Ambiente, Tecniche di sistemazione idrogeologica – naturalistica, Torino *(disponibile sul sito www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela_amb/documentazione.htm)*
Testi legislativi
Legge regionale 24 marzo 2000, n. 31, Disposizioni per la prevenzione e lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche *Legge regionale 29 aprile 2003, n. 9, Norme per il recupero funzionale dei rustici.* *Legge regionale 3 aprile 1995, n. 50, Tutela e valorizzazione degli alberi monumentali, di alto pregio naturalistico e storico, del Piemonte.* *Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.e i. "Tutela e uso del suolo"*

Con riferimento alle fonti di energia rinnovabile la Regione con DGR n. 3-1183 del 14.12.2010 ha individuato i criteri e i **limiti per l'installazione di impianti fotovoltaici a terra**. In tale provvedimento la *buffer zone* è individuata come *area di attenzione di rilevanza paesaggistica* per la quale eventuali interventi devono essere supportati da uno studio di compatibilità con il contesto paesaggistico e ambientale.
Nel marzo 2013 è stata approvata dal Consiglio regionale la riforma della legge urbanistica regionale che prevede la formazione dei Prg mediante **Conferenze di pianificazione e valutazione** cui partecipano Regione, Provincia e Comune interessato. La nuova legge regionale sull'urbanistica richiama inoltre la necessità di **garantire la riduzione del consumo di suolo, il corretto inserimento degli interventi e il recupero del patrimonio edilizio esistente**.

Provinciale: Piano territoriale provinciale (Ptp)

Le Province di Alessandria, Asti e Cuneo sono dotate di **Ptp** che riconoscono il valore dei territori interessati dalla Candidatura, prevedendo con diverse modalità misure di tutela dei territori collinari. Di tali disposizioni deve essere tenuto conto nella formazione di nuove varianti ai piani regolatori comunali.

Pianificazione locale

Ferme restando le indicazioni di tutela per le core zone indicate nella DGR n. 87-13582 del 16 marzo 2010, tutti i comuni che ricadono nella *buffer zone* dovranno, in sede di revisione dello strumento urbanistico e del regolamento edilizio, tenere conto di tutte le indicazioni dei Piani territoriali e Paesaggistici regionali e provinciali, degli Indirizzi per la qualità paesaggistica approvati dalla Regione con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010, delle indicazioni approvate con la DGR n. 3-1183 del 14.12.2010 sui criteri e i limiti per l'installazione di impianti fotovoltaici a terra.

Di seguito si forniscono alcune raccomandazioni per l'attuazione della pianificazione urbanistica vigente nelle buffer zone da tenere in considerazione dell'ambito del rilascio

dei titoli abilitativi per la realizzazione di interventi edilizi che comportano trasformazioni paesaggistiche, nonché le forme di collaborazione con l'Associazione per il patrimonio dei paesaggi vitivinicoli di Langhe-Roero e Monferrato .

Interventi edilizi

Si raccomanda ai Comuni la massima attenzione nell'autorizzare nel territorio della *buffer zone* la realizzazione di interventi di edifici o infrastrutture che possano creare impatti e ripercussioni negative.

Si consiglia pertanto di esaminare tutti gli strumenti esistenti sopra riportati e valutare la necessità o meno di adottare le misure che si ritenessero necessarie per conseguire i seguenti obiettivi:

1. garantire la tutela delle visuali dalla *buffer zone* alla *core zone* e viceversa,
2. garantire che le nuove costruzioni rispettino un alto livello qualitativo sia come inserimento nel contesto sia come materiali da costruzione.

Per consentire la tutela e il raggiungimento degli obiettivi sopra richiamati si ritiene opportuno che le Amministrazioni comunali si avvalgono, nell'ambito della redazione e approvazione dei progetti, della consulenza delle commissioni regionali e locali competenti in materia di paesaggio.
Ai fini operativi si consiglia, quindi, di sottoporre:

- alla Commissione locale per il paesaggio gli interventi soggetti al rilascio del permesso di costruire che possano interferire con gli obiettivi 1 e 2 sopra richiamati;
- alla Commissione regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario gli interventi di cui all'art. 3 della l.r. 32/2008 che possano interferire con gli obiettivi 1 e 2 sopra richiamati.

A tal fine è opportuno che gli elaborati progettuali relativi agli interventi di cui sopra, riportino contenuti analoghi a quelli previsti dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 12-12-2005.

Monitoraggio delle trasformazioni del territorio della candidatura e misure cautelari

L'Associazione per il patrimonio dei paesaggi vitivinicoli di Langhe-Roero e Monferrato coordina e collabora con la Regione Piemonte alla realizzazione del monitoraggio delle trasformazioni paesaggistiche del territorio della candidatura.

Eventuali interventi ritenuti incongrui con i valori del paesaggio, a seguito di segnalazione o di constatazione nell'ambito dell'attività di monitoraggio, potranno essere oggetto delle misure cautelari previste dall'art. 9 della legge urbanistica regionale n. 56/1977 e s.m.i., previa valutazione della Commissione regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario,

Annualmente sarà predisposto un rapporto sull'attività di monitoraggio che sarà approvato e divulgato contestualmente all'approvazione del Bilancio dell'Associazione. Il rapporto sarà inviato anche alla Commissione regionale per gli insediamenti d'interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario.

Art.41 – <u>QUALIFICAZIONE ENERGETICO–AMBIENTALE DEGLI EDIFICI E MISURE DI MITIGAZIONE</u>

Con la presentazione del Progetto esecutivo per l'acquisizione del permesso a costruire, con apposita relazione o nell'ambito della relazione tecnico illustrativa del progetto, il Progettista è tenuto a descrivere e documentare le modalità con cui il progetto presentato corrisponde alle prescrizioni:

- **del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, e s.m.i..**
- **della DGR 46-11968 del 4 agosto 2009, come modificata dalla DGR 29-3386 del 30 maggio 2016 - Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia". Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'articolo 21, lettere d), e) e f);**
- **della DGR 46-11967 del 4 agosto 2009 Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia". Disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere g) e p);**
- **del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", con specifico riferimento all'Allegato 1 allo stesso;**
- **del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici";**
- **del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 "Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti di prestazione energetica degli edifici";**
- **dell'art. 26 del D. Lgs. 199 del 8 novembre 2021, Attuazione della Direttiva (UE) 20118/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili;**
- **della normativa nazionale e regionale, successivamente promulgata, integrativa o sostitutiva delle disposizioni di cui ai suddetti atti.**

<u>RISPARMIO E TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE</u> - In ottemperanza delle indicazioni dell'art. 146 del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 42 del Piano regionale di tutela delle acque, per contribuire al risparmio di acqua potabile, il progetto presentato per l'acquisizione del permesso a costruire dovrà prevedere la costruzione di serbatoi interrati, dotati di idonei impianti di sollevamento, per la raccolta delle acque meteoriche ed il loro utilizzo per l'irrigazione del verde pertinenziale e/o per la manutenzione ordinaria delle aree a parcheggio e cortili.
Per favorire il razionale utilizzo delle risorse idriche si dovrà prevedere l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare o per ogni singola utenza.

Gli interventi riguardanti le risorse idriche:

- **dovranno essere coerenti con quanto previsto dalla normativa regionale vigente in merito alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile;**
- **non dovranno interferire con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;**

- **non dovranno prevedere la realizzazione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde, ai sensi dell'art. 2 c. 6 della l.r. 22/1996 e s.m.i.;**

- **non dovranno interferire con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;**

- **in caso di nuovi prelievi, dovranno acquisire la concessione di derivazione ai sensi del DPGR 10/R e s.m.i del 29/07/2003 in funzione della destinazione d'uso della risorsa;**

- **in caso di stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del DPGR 10/R e s.m.i., non sarà necessario acquisire una concessione di derivazione idrica.**

L'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e pertanto non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

<u>MITIGAZIONI AMBIENTALI</u> - Nella realizzazione degli interventi residenziali in progetto, previsti con la Variante Parziale n.8, che comportino nuovo consumo di suolo agricolo naturale si prevede di riservare una parte delle aree interessate per opere in verde, finalizzate ad incrementare la valenza ecologica del territorio in esame. Con la presentazione del progetto del permesso di costruire si richiede di prevedere la realizzazione di opere in verde nel rispetto delle seguenti quantità:
il mantenimento di almeno il 30% della superficie fondiaria non pavimentata, con un massimo del 20% mantenuto a prato o prato arborato e un minimo del 10% sistemato con piantumazioni arboree e arbustive addensate volte a realizzare zone o fasce di vegetazione naturale
Le specie arboree e arbustive di previsto impianto dovranno appartenere alla vegetazione locale, escludendo l'impiego di specie non autoctone nella formazione dei settori a vegetazione arboreo arbustiva addensata, e dovranno preferibilmente essere a chioma ampia e crescita veloce, al fine di favorire la presenza di entomofauna ed avifauna.
Si elencano di seguito le specie di riferimento per i suddetti interventi di sistemazione a verde:
- Alberi: Quercus robur, Carpinusbetulus, Acer campestre, Prunus avium, Populus alba, Tiliacordata;
- Arbusti: Crataegus monogyna, Ligustrumvulgare, Cornus sanguinea, Euonymus europaeus, Cornus mas, Viburnum opulus, Rosa canina.
Con l'attuazione degli interventi di sistemazione a verde si dovrà inoltre provvedere all'applicazione della D.G.R. 1-5738 del 7 ottobre 2022 in merito a quanto previsto riguardo alle specie esotiche invasive; in tal senso, ove possibile ai fini di quanto perseguito con la suddetta D.G.R., si dovrà attuare una preliminare eradicazione delle specie,eventualmente presenti nell'area di intervento, indicate negli elenchi (Black list) riportati in allegato alla citata D.G.R..

<u>PREVENZIONE E DIFESA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO</u>. Negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione occorre provvedere all'applicazione:

- **della DGR 46-14762 del 14-2-2005, Criteri per la redazione della valutazione di clima acustico;**

- **della DGR 9-11716 del 2-2-2004, Criteri per la redazione della valutazione di impatto acustico;**

- **del DPCM 5/12/1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici**

- **della normativa di settore successivamente promulgata**

Regione Piemonte Provincia di Cuneo

COMUNE DI GRINZANE CAVOUR

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

2010

N.B. Le schede allegate rappresentano un quadro sintetico e riassuntivo delle norme particolareggiate, alle quali comunque si deve far riferimento in forma prevalente e per interpretazioni o maggiori specificazioni.

GENERALITA' 1. **INSEDIAMENTI RESIDENZIALI** n. scheda 01
2. Di Interesse Ambientale e Storico Centro Storico
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 4 - 5** Norme di Attuazione **Art. 25** pag. 55

RS

CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): A 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. --

6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % --

4. Superficie Territoriale dell' Area : mq. **11.266**

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:

7. Volume (4x6x38): mc. **20.706** 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. ..... 9. Sup. utile lorda f.t. (4x6x41): mq.: .....

Capacità insediativa res.:	10. Esistente ab.:	**276**	11. Prevista ab.:	**- 46**	12. Totale ab.:	**230**
Consistenza fabbricativa:	13. Esistente mc.:	**20.706**	14. Prevista mc.:	----	15. Totale mc.:	**20.706**

D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO

16. COERENTE: 70%
- |* r: Residenza di tipo generale : Usi abitativi
- |* s: Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Parcheggi

17. COMPATIBILE: 30%
- |* s: Servizi di interesse pubblico: Servizi verde, gioco, sport; ;
- |* td |* tc |* tr |* tg: Att. prod. sett. terziario e direz. di tipo: Att. direz. e terziarie comm. al dettaglio, esercizi pubbl., attrezz. ricettive e ricreative.
- |_ pi |_ pas |_ pam |* pal: Attività prod. sett. secondario di tipo: Att.artigianali di prod. picc. loc. e di servizio compatibili (v:norme)
- |* g: Servizi e Attività tecniche di interesse generale.

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

|* 18. Manutenzione ordinaria	|* 25. Demolizione senza ric. o sost	|* 32. Ricomposizione volum. amb.
|* 19. Manutenzione straordinaria	|* 26. Demolizione con ricostruzione	|* 33. Riqualificazione formale amb.
|* 20. Restauro e risanamento cons.	|_ 27. Demolizione con sostituzione	
|* 21. Ristrutturazione ed. tipo A	|* 28. Ampliamento planimetrico f.t.	|_ 34. Intervento coordinato
|* 22. Ristrutturazione ed. tipo B	|* 29. Sopraelevazione	|* 35. Allineamenti
|_ 23. Ristrutturazione ed. tipo C	|_ 30. Nuova costruzione	|* 36. Facciate
|_ 24. Completamento insediativo	|_ 31. Ristrutturazione urbanistica	|* 37. Luogo

Interventi specifici ammessi: indicati in planimetria tav.n.13

C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile: confermata allo stato in atto |*
39. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: " |*
40. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: " |-
41. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile: " |*
42. Altezza massima fuori terra ammissibile: .....v.tav.n. 5 43. Piani fuori terra ammissibili: v.tav.n. 5
44. Ampliamento volumetrico ammesso: 20% es. - v.tav.n. 5 45. Superficie residenziale alloggi: ...---
46. Distanze da fabbricati: esist. 47. Distanza dai confini: esist.

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
|* confermato allo stato in atto |_ compatibile con le preesistenze |_ conforme agli usi previsti

49. CARATTERI FUNZIONALI
Edifici abitativi: |* unifamiliari |* bifamiliari |* plurifamiliari |* att. direzionali |* servizi pubbl. |* Aree tipologicamente complementari
Edifici per attività di settore: |_ primario |_ secondario |* terziario |* Aree tipologicamente complementari

50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
|* Luogo |* Preesistenze ed intorno |_ Prog. storico |* Prog. urbano |* Uso tipologie tradizionali |* Uso materiali tradizionali

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 * .....
52. Perimetrazione di Zona di Recupero: *
53. Strumento Urbanistico Esecutivo: -
54. Convenzionamento: -

VINCOLI

Culturali: 55. |* 1.1. 56. |* 1.2. 57. |* 1.3. |* 1.4.
Ecologici: 58. |_ 2.1. 59. |_ 2.2. 60. |_ 2.3. 61. |_ 2.4
Funzionali: 62. |_ 3.1. 63. |* 3.2. 64. |_ 3.3 art. 15 N.d.A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

..... assetto qualitativo: caratteri formali e materiali art. 25 - 2.4.2. (Q8/Q30)
v. Art 25, c.I3 per P C C in 01RS02
v. Art 25, c.D7 per realizzazione cantina ipogea in 01RS02

P.R.G. COMUNE DI **GRINZANE CAVOUR** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **INSEDIAMENTI RESIDENZIALI** n. scheda 02
2. Esistenti
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 4** Norme di Attuazione **Art. 26** pag. 70

RE

CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): B 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. **---**

6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % --

4. Superficie Territoriale dell' Area : mq. **288.839**

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:

7. Volume (4x6x38): mc. **403.834** 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. ……. 9. Sup. utile lorda f.t. (4x6x41): mq.: …….

Capacità insediativa res.:	10. Esistente ab.:	**4.061**	11. Prevista ab.:	**- 90**	12. Totale ab.:	**4.151**
Consistenza fabbricativa:	13. Esistente mc.:	**403.834**	14. Prevista mc.:	----	15. Totale mc.:	**403.834**

D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO

16. COERENTE: 60% |_* r: Residenza di tipo generale : Usi abitativi
|_* s Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde, gioco, sport; Parcheggi

17. COMPATIBILE: 40% |_* td |_* tc |_* tr |_* tg: Att. prod. sett. terziario e direz. di tipo:
Att. direz. e terziarie comm. al dettaglio, esercizi pubbl., attrezz. ricettive e ricreative.
|_ pi |_ pas |_ pam |_* pal: Attività prod. sett. secondario di tipo:
Att.artigianali di prod. picc. loc. e di servizio compatibili (v:norme)

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

|_* 18. Manutenzione ordinaria
|_* 19. Manutenzione straordinaria
|_* 20. Restauro e risanamento cons.
|_* 21. Ristrutturazione ed. tipo A
|_* 22. Ristrutturazione ed. tipo B
|_* 23. Ristrutturazione ed. tipo C
|_ 24. Completamento insediativo
|_* 25. Demolizione senza ric. o sost
|_* 26. Demolizione con ricostruzione
| 27. Demolizione con sostituzione
|_* 28. Ampliamento planimetrico f.t.
|_* 29. Sopraelevazione
|_ 30. Nuova costruzione
|_ 31. Ristrutturazione urbanistica
| 32. Ricomposizione volum. amb.
|_* 33. Riqualificazione formale amb.
| 34. Intervento coordinato
| 35. Allineamenti
| 36. Facciate
| 37. Luogo

C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile: confermata allo stato in atto |_*
39. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: " |_*
40. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: " |_-
41. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile: " |_*
42. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 10,00 43. Piani fuori terra ammissibili: esist.
44. Ampliamento volumetrico ammesso: 20% es. 45. Superficie residenziale alloggi: …---
46. Distanze da fabbricati: esist. 47. Distanza dai confini: esist.

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
|_* confermato allo stato in atto |_* compatibile con le preesistenze |_ conforme agli usi previsti

49. CARATTERI FUNZIONALI
Edifici abitativi: |_* unifamiliari |_* bifamiliari |_* plurifamiliari |_* att. direzionali |_* servizi pubbl. |_* Aree tipologicamente complementari
Edifici per attività di settore: |_ primario |_ secondario |_* terziario |_* Aree tipologicamente complementari

50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
|_ Luogo |_ Preesistenze ed intorno |_ Prog. storico |_ Prog. urbano |_ Uso tipologie tradizionali |_ Uso materiali tradizionali

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 * ……..
52. Perimetrazione di Zona di Recupero: -
53. Strumento Urbanistico Esecutivo: -
54. Convenzionamento: -

VINCOLI

Culturali: 55. |_ 1.1. 56. |_ 1.2. 57. |_ 1.3. |_* 1.4.
Ecologici: 58. |_ 2.1. 59. |_* 2.2. 60. |_* 2.3. 61. |_ 2.4
Funzionali: 62. |_* 3.1. 63. |_* 3.2. 64. |_ 3.3 art. 15 N.d.A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

…… Chiusura piani terra a pilotis ……..……..
……03RE14 = h. m. 7,50 – n. piani 2 ……
……..

P.R.G. COMUNE DI **GRINZANE CAVOUR** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **INSEDIAMENTI RESIDENZIALI** n. scheda 03
2. Completamento
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 4** Norme di Attuazione **Art. 27** pag. 75

RC

CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): B 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. **6.610 + 8.206**

6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % 100

4. Superficie Territoriale mq. **16.278** dell' Area : mq. **14.816**

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:

7. Volume (4x6x38): mc. **3.966+7.735** 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. ……. 9. Sup. utile lorda f.t. (4x6x41): mq.: …….

Capacità insediativa res.: 10. Esistente ab.: ---- 11. Prevista ab.: **44+86** 12. Totale ab.: **74+86**

Consistenza fabbricativa: 13. Esistente mc.: **----** 14. Prevista mc.: **3.966+7.735** 15. Totale mc.:**3.966+7.735**

D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO

16. COERENTE: 70%
|* r: Residenza di tipo generale : Usi abitativi
|* s Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde, gioco, sport; Parcheggi
_* td |* tc |* tr |* tg: Att. prod. sett. terziario e direz. di tipo: Att. direz. e terziarie comm. al dettaglio, esercizi pubbl., attrezz. ricettive e ricreative

17. COMPATIBILE: 30%
|_ pi |_ pas |_ pam |* pal: Attività prod. sett. secondario di tipo: Att.artigianali di prod. picc. loc. e di servizio compatibili (v:norme)
|* g: Servizi e Attività tecniche di interesse generale.

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

|* 18. Manutenzione ordinaria
|* 19. Manutenzione straordinaria
20. Restauro e risanamento cons.
|* 21. Ristrutturazione ed. tipo A
|* 22. Ristrutturazione ed. tipo B
|* 23. Ristrutturazione ed. tipo C
|* 24. Completamento insediativo
25. Demolizione senza ric. o sost
|* 26. Demolizione con ricostruzione
|* 27. Demolizione con sostituzione
28. Ampliamento planimetrico f.t.
29. Sopraelevazione
|* 30. Nuova costruzione
31. Ristrutturazione urbanistica
|* 32. Ricomposizione volum. amb.
33. Riqualificazione formale amb.
34. Intervento coordinato
35. Allineamenti
36. Facciate
37. Luogo

PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile: permessi convenzionati mc./mq. 0,80 (0,94 f)
39. Densità iaria massima i a issibile: mc./mq. 0,60
40. Occupazione liaria massima i a issibile: %: 40
41. Utilizzazione oriale massima i a issibile: mq./mq. ----
42. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 7,50/6,50 43. Piani fuori terra ammissibili: 2
44. Ampliamento volumetrico ammesso: -- 45. Distanze da strade: m. 6,00
46. Distanze da fabbricati: m. 10,00 o aderenza. 47. Distanza dai confini: m. 5,00 o aderenza

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
|_ confermato allo stato in atto |_ compatibile con le preesistenze |* conforme agli usi previsti
49. CARATTERI FUNZIONALI
Edifici abitativi: |* unifamiliari |* bifamiliari |* plurifamiliari |* att. direzionali |* servizi pubbl. |* Aree tipologicamente complementari
Edifici per attività di settore: |_ primario |_ secondario |* terziario |* Aree tipologicamente complementari
50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
|_ Luogo |_ Preesistenze ed intorno |_ Prog. storico |_ Prog. urbano |_ Uso tipologie tradizionali |_ Uso materiali tradizionali

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 * mq. 336
52. Perimetrazione di Zona di Recupero: -
53. Strumento Urbanistico Esecutivo: -
54. Convenzionamento: V.

VINCOLI

Culturali: 55. | 1.1. 56. | 1.2. 57. | 1.3. |_ 1.4.
Ecologici: 58. | 2.1. 59. | 2.2. 60. | 2.3. 61. | 2.4
Funzionali: 62. |* 3.1. 63. |* 3.2. 64. | 3.3 art. 15 N.d.A.
Geologici: 63. Art. 16 N.d.A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

Permesso convenzionato per le aree: 01RC01 – 01RC02 – 01RC03 - 02RC01 – 02RC09 ……..……..……..
……..……..……..
……..……..……..

GENERALITA' 1. **INSEDIAMENTI RESIDENZIALI** n. scheda 04
2. Completamento **01RC04**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 4** Norme di Attuazione **Art. 27** pag. 80

RC1

CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): B 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. quota RC

4. Superficie Territoriale dell' Area : quota RC

6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % ---

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:

7. Volume (4x6x38): mc. quota RC 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. ……. 9. Sup. utile lorda f.t. (4x6x41): mq.: …….

Capacità insediativa res.: 10. Esistente ab.: ---- 11. Prevista ab.: --- 12. Totale ab.: quota RC

Consistenza fabbricativa: 13. Esistente mc.: **----** 14. Prevista mc.: ------ 15. Totale mc.: quota RC

D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO

16. COERENTE: 70%
- |* r: Residenza di tipo generale : Usi abitativi
- |* s Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde, gioco, sport; Parcheggi
- * td |* tc |* tr |* tg: Att. prod. sett. terziario e direz. di tipo: Att. direz. e terziarie comm. al dettaglio, esercizi pubbl., attrezz. ricettive e ricreative

17. COMPATIBILE: 30%
- |_ pi |_ pas |_ pam |* pal: Attività prod. sett. secondario di tipo: Att.artigianali di prod. picc. loc. e di servizio compatibili (v:norme)
- |* g: Servizi e Attività tecniche di interesse generale.

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

|* 18. Manutenzione ordinaria
|* 19. Manutenzione straordinaria
20. Restauro e risanamento cons.
|* 21. Ristrutturazione ed. tipo A
|* 22. Ristrutturazione ed. tipo B
|* 23. Ristrutturazione ed. tipo C
|* 24. Completamento insediativo
25. Demolizione senza ric. o sost
|* 26. Demolizione con ricostruzione
|* 27. Demolizione con sostituzione
28. Ampliamento planimetrico f.t.
29. Sopraelevazione
|* 30. Nuova costruzione
31. Ristrutturazione urbanistica
|* 32. Ricomposizione volum. amb.
33. Riqualificazione formale amb.
34. Intervento coordinato
35. Allineamenti
36. Facciate
37. Luogo

PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile: mc./mq. 0,70
39. Densità iaria massima i a issibile: mc./mq. 0,90
40. Occupazione liaria massima i a issibile: %: 25
41. Utilizzazione oriale massima i a issibile: mq./mq. ----
42. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 8,00
43. Piani fuori terra ammissibili: 2
44. Ampliamento volumetrico ammesso: --
45. Distanze da strade: m. 6,00
46. Distanze da fabbricati: m. 10,00 o aderenza.
47. Distanza dai confini: m. 5,00

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
|_ confermato allo stato in atto |_ compatibile con le preesistenze |* conforme agli usi previsti

49. CARATTERI FUNZIONALI
Edifici abitativi: |* unifamiliari |* bifamiliari |* plurifamiliari |* att. direzionali |* servizi pubbl. |* Aree tipologicamente complementari
Edifici per attività di settore: |_ primario |_ secondario |* terziario |* Aree tipologicamente complementari

50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
|_ Luogo |_ Preesistenze ed intorno |_ Prog. storico |_ Prog. urbano |_ Uso tipologie tradizionali |_ Uso materiali tradizionali

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 * …….
52. Viabilità (indicativa): -
53. Strumento Urbanistico Esecutivo: * P.E.C.
54. Convenzionamento:

VINCOLI

Culturali: 55. | 1.1. 56. | 1.2. 57. | 1.3. |_ 1.4.
Ecologici: 58. | 2.1. 59. | 2.2. 60. | 2.3. 61. | 2.4
Funzionali: 62. |* 3.1. 63. |* 3.2. 64. | 3.3 art. 15 N.d.A.
Geologici: 63. Art. 16 N.d A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

E' ammessa la monetizzazione parziale delle aree per servizi pubblici ……

……

……

P.R.G. COMUNE DI **GRINZANE CAVOUR** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **INSEDIAMENTI RESIDENZIALI** n. scheda 05
2. Completamento **02RC03 -02RC04** PdR
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 4** Norme di Attuazione **Art. 27** pag. 80

RC2

CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): B 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. **4.568**

6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % 100

4. Superficie Territoriale dell' Area : mq. **6.293**

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:

7. Volume (4x6x38): mc. **18.880** 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. ……. 9. Sup. utile lorda f.t. (4x6x41): mq.: …….

Capacità insediativa res.:	10. Esistente ab.:	----	11. Prevista ab.:	**210**	12. Totale ab.:	**210**
Consistenza fabbricativa:	13. Esistente mc.:	**----**	14. Prevista mc.:	**18.880**	15. Totale mc.:	**18.880**

D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO

16. COERENTE: 70%
- |* r: Residenza di tipo generale : Usi abitativi
- |* s Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde, gioco, sport; Parcheggi
- _* td |* tc |* tr |* tg: Att. prod. sett. terziario e direz. di tipo: Att. direz. e terziarie comm. al dettaglio, esercizi pubbl., attrezz. ricettive e ricreative

17. COMPATIBILE: 30%
- |_ pi |_ pas |_ pam |* pal: Attività prod. sett. secondario di tipo: Att.artigianali di prod. picc. loc. e di servizio compatibili (v:norme)
- |* g: Servizi e Attività tecniche di interesse generale.

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

|* 18. Manutenzione ordinaria
|* 19. Manutenzione straordinaria
20. Restauro e risanamento cons.
|* 21. Ristrutturazione ed. tipo A
|* 22. Ristrutturazione ed. tipo B
|* 23. Ristrutturazione ed. tipo C
|* 24. Completamento insediativo
| 25. Demolizione senza ric. o sost
|* 26. Demolizione con ricostruzione
|* 27. Demolizione con sostituzione
| 28. Ampliamento planimetrico f.t.
| 29. Sopraelevazione
|* 30. Nuova costruzione
| 31. Ristrutturazione urbanistica
|* 32. Ricomposizione volum. amb.
| 33. Riqualificazione formale amb.
| 34. Intervento coordinato
| 35. Allineamenti
| 36. Facciate
| 37. Luogo

C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile: mc./mq. 3,00
39. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. 4,13
40. Occupazione territoriale massima fuori terra ammissibile: %: 50
41. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile: mq./mq. ----
42. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 13,00
43. Piani fuori terra ammissibili: 4
44. Ampliamento volumetrico ammesso: --
45. Distanze da strade: m. 5,00 o confine strade pubbliche
46. Distanze da fabbricati: m. 10,00 o aderenza.
47. Distanza dai confini: m. 5,00 o S.U.E.

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
|_ confermato allo stato in atto |_ compatibile con le preesistenze |* conforme agli usi previsti

49. CARATTERI FUNZIONALI
Edifici abitativi: |* unifamiliari |* bifamiliari |* plurifamiliari |* att. direzionali |* servizi pubbl. |* Aree tipologicamente complementari
Edifici per attività di settore: |_ primario |_ secondario |* terziario |* Aree tipologicamente complementari

50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
|_ Luogo |_ Preesistenze ed intorno |_ Prog. storico |_ Prog. urbano |_ Uso tipologie tradizionali |_ Uso materiali tradizionali

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 * mq. 1.725
52. Viabilità (indicativa): -
53. Strumento Urbanistico Esecutivo: * P.d.R (02RC03)
54. Convenzionamento:

VINCOLI

Culturali: 55. | 1.1. 56. | 1.2. 57. | 1.3. |_ 1.4.
Ecologici: 58. | 2.1. 59. | 2.2. 60. |_ 2.3. 61. | 2.4
Funzionali: 62. |* 3.1. 63. |* 3.2. 64. |_ 3.3 art. 15 N.d.A.
Geologici: 63. Art. 16 N.d.A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

Nel computo della superficie utile lorda sono escluse le superfici relative ai vani scala ed ai vani ascensori ……...

……..……..……..

P.R.G. COMUNE DI **GRINZANE CAVOUR** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **INSEDIAMENTI RESIDENZIALI** n. scheda 06
2. Completamento **02RC05** PEC
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 4** Norme di Attuazione **Art. 27** pag. 80

RC3

CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): B 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. **2.825**

6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % 100

4. Superficie Territoriale dell' Area : mq. **4.195**

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:

7. Volume (4x6x38): mc. **12.586** 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. ……. 9. Sup. utile lorda f.t. (4x6x41): mq.: …….

Capacità insediativa res.:	10. Esistente ab.:	----	11. Prevista ab.:	**140**	12. Totale ab.:	**140**
Consistenza fabbricativa:	13. Esistente mc.:	**----**	14. Prevista mc.:	**12.586**	15. Totale mc.:	**12.586**

D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO

16. COERENTE: 70%
- |* r: Residenza di tipo generale : Usi abitativi
- |* s Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde, gioco, sport; Parcheggi
- _* td |* tc |* tr |* tg: Att. prod. sett. terziario e direz. di tipo: Att. direz. e terziarie comm. al dettaglio, esercizi pubbl., attrezz. ricettive e ricreative

17. COMPATIBILE: 30%
- |_ pi |_ pas |_ pam |* pal: Attività prod. sett. secondario di tipo: Att.artigianali di prod. picc. loc. e di servizio compatibili (v:norme)
- |* g: Servizi e Attività tecniche di interesse generale.

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

|* 18. Manutenzione ordinaria
|* 19. Manutenzione straordinaria
20. Restauro e risanamento cons.
|* 21. Ristrutturazione ed. tipo A
|* 22. Ristrutturazione ed. tipo B
|* 23. Ristrutturazione ed. tipo C
|* 24. Completamento insediativo
25. Demolizione senza ric. o sost
|* 26. Demolizione con ricostruzione
|* 27. Demolizione con sostituzione
28. Ampliamento planimetrico f.t.
29. Sopraelevazione
|* 30. Nuova costruzione
31. Ristrutturazione urbanistica
|* 32. Ricomposizione volum. amb.
33. Riqualificazione formale amb.
34. Intervento coordinato
35. Allineamenti
36. Facciate
37. Luogo

PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile: mc./mq. 3,00
39. Densità iaria massima i a issibile: mc./mq. 4,60
40. Occupazione liaria massima i a issibile: %: 50
41. Utilizzazione oriale massima i a issibile: mq./mq. ----
42. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 12,00
43. Piani fuori terra ammissibili: 4
44. Ampliamento volumetrico ammesso: --
45. Distanze da strade: m. 6,00
46. Distanze da fabbricati: m. 10,00 o aderenza.
47. Distanza dai confini: m. 5,00 o aderenza

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
|_ confermato allo stato in atto |_ compatibile con le preesistenze |* conforme agli usi previsti

49. CARATTERI FUNZIONALI
Edifici abitativi: |* unifamiliari |* bifamiliari |* plurifamiliari |* att. direzionali |* servizi pubbl. |* Aree tipologicamente complementari
Edifici per attività di settore: |_ primario |_ secondario |* terziario |* Aree tipologicamente complementari

50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
|_ Luogo |_ Preesistenze ed intorno |_ Prog. storico |_ Prog. urbano |_ Uso tipologie tradizionali |_ Uso materiali tradizionali

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 * mq. 1.000
52. Viabilità (indicativa): mq. 370
53. Strumento Urbanistico Esecutivo: * P.E.C.
54. Convenzionamento: -

VINCOLI

Culturali: 55. |_ 1.1. 56. |_ 1.2. 57. |_ 1.3. |_ 1.4.
Ecologici: 58. |_ 2.1. 59. |_ 2.2. 60. |_ 2.3. 61. |_ 2.4
Funzionali: 62. |* 3.1. 63. |* 3.2. 64. |_ 3.3 art. 15 N.d.A.
Geologici: 63. Art. 16 N.d.A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

……
……
……

GENERALITA'
1. **INSEDIAMENTI RESIDENZIALI** n. scheda **06 bis**
2. Completamento **02RC11 DIR**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 4** Norme di Attuazione **Artt. 27,41** pag.

RC4

CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): B 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. **2.787**

6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % 100

4. Superficie Territoriale dell' Area : **2.787**

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:

7. Volume (4x6x38): mc. quota RC 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. ……. 9. Sup. utile lorda f.t. (4x6x41): mq.: …….

Capacità insediativa res.:	10. Esistente ab.:	----	11. Prevista ab.:	**19**	12. Totale ab.:	**19**
Consistenza fabbricativa:	13. Esistente mc.:	**----**	14. Prevista mc.:	**1.700**	15. Totale mc.:	**1.700**

D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO

16. COERENTE: 70%
- |* r: Residenza di tipo generale : Usi abitativi
- |* s Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde, gioco, sport; Parcheggi
- _* td |* tc |* tr |* tg: Att. prod. sett. terziario e direz. di tipo: Att. direz. e terziarie comm. al dettaglio, esercizi pubbl., attrezz. ricettive e ricreative

17. COMPATIBILE: 30%
- |_ pi |_ pas |_ pam |* pal: Attività prod. sett. secondario di tipo: Att.artigianali di prod. picc. loc. e di servizio compatibili (v:norme)
- |* g: Servizi e Attività tecniche di interesse generale.

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

|* 18. Manutenzione ordinaria
|* 19. Manutenzione straordinaria
20. Restauro e risanamento cons.
|* 21. Ristrutturazione ed. tipo A
|* 22. Ristrutturazione ed. tipo B
|* 23. Ristrutturazione ed. tipo C
|* 24. Completamento insediativo
25. Demolizione senza ric. o sost
|* 26. Demolizione con ricostruzione
|* 27. Demolizione con sostituzione
28. Ampliamento planimetrico f.t.
29. Sopraelevazione
|* 30. Nuova costruzione
31. Ristrutturazione urbanistica
|* 32. Ricomposizione volum. amb.
33. Riqualificazione formale amb.
34. Intervento coordinato
35. Allineamenti
36. Facciate
37. Luogo

PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile: mc./mq. -,--
39. Densità iaria massima a ıissibile: mc./mq. **0,61**
40. Occupazione liaria massima i a ıissibile: %: 50
41. Utilizzazione oriale massima i a ıissibile: mq./mq. ----
42. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 12,00
43. Piani fuori terra ammissibili: 4
44. Ampliamento volumetrico ammesso: --
45. Distanze da strade: m. 5,00 da via Cavour m. 2,00 da via Asilo
46. Distanze da fabbricati: m. 10,00 o aderenza.
47. Distanza dai confini: esistente o aderenza o Codice Civile

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
|_ confermato allo stato in atto |_ compatibile con le preesistenze |* conforme agli usi previsti

49. CARATTERI FUNZIONALI
Edifici abitativi: |* unifamiliari |* bifamiliari |* plurifamiliari |* att. direzionali |* servizi pubbl. |* Aree tipologicamente complementari
Edifici per attività di settore: |_ primario |_ secondario |* terziario |* Aree tipologicamente complementari

50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
|_ Luogo |_ Preesistenze ed intorno |_ Prog. storico |_ Prog. urbano |_ Uso tipologie tradizionali |_ Uso materiali tradizionali

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 * mq. 285
52. Viabilità (indicativa): -
53. Strumento Urbanistico Esecutivo: * P.d.R.
54. Convenzionamento: -

VINCOLI

Culturali: 55. |_ 1.1. 56. |_ 1.2. 57. |_ 1.3. |_ 1.4.
Ecologici: 58. | 2.1. 59. | 2.2. 60. |_ 2.3. 61. | 2.4
Funzionali: 62. |* 3.1. 63. |* 3.2. 64. |_ 3.3 art. 15 N.d.A.
Geologici: 63. Art. 16 N.d.A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

……

……

P.R.G. COMUNE DI **GRINZANE CAVOUR** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **INSEDIAMENTI RESIDENZIALI** n. scheda 07
2. Completamento **02RC08**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 4** Norme di Attuazione **Art. 27** pag. 80

RC4

CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): B 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. quota RC

6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % 100

4. Superficie Territoriale dell' Area : quota RC

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:

7. Volume (4x6x38): mc. quota RC 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. ……. 9. Sup. utile lorda f.t. (4x6x41): mq.: …….

Capacità insediativa res.: 10. Esistente ab.: ---- 11. Prevista ab.: --- 12. Totale ab.: quota RC

Consistenza fabbricativa: 13. Esistente mc.: **----** 14. Prevista mc.: ------ 15. Totale mc.: quota RC

D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO

16. COERENTE: 70%
- |* r: Residenza di tipo generale : Usi abitativi
- |* s Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde, gioco, sport; Parcheggi
- * td |* tc |* tr |* tg: Att. prod. sett. terziario e direz. di tipo: Att. direz. e terziarie comm. al dettaglio, esercizi pubbl., attrezz. ricettive e ricreative

17. COMPATIBILE: 30%
- |_ pi |_ pas |_ pam |* pal: Attività prod. sett. secondario di tipo: Att.artigianali di prod. picc. loc. e di servizio compatibili (v:norme)
- |* g: Servizi e Attività tecniche di interesse generale.

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

|* 18. Manutenzione ordinaria
|* 19. Manutenzione straordinaria
| 20. Restauro e risanamento cons.
|* 21. Ristrutturazione ed. tipo A
|* 22. Ristrutturazione ed. tipo B
|* 23. Ristrutturazione ed. tipo C
|* 24. Completamento insediativo
| 25. Demolizione senza ric. o sost
|* 26. Demolizione con ricostruzione
|* 27. Demolizione con sostituzione
| 28. Ampliamento planimetrico f.t.
| 29. Sopraelevazione
|* 30. Nuova costruzione
|_ 31. Ristrutturazione urbanistica
|* 32. Ricomposizione volum. amb.
|_ 33. Riqualificazione formale amb.
|_ 34. Intervento coordinato
|_ 35. Allineamenti
|_ 36. Facciate
|_ 37. Luogo

PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile: mc./mq. 3,00
39. Densità iaria massima a ıissibile: mc./mq. -,--
40. Occupazione liaria massima i a ıissibile: %: 50
41. Utilizzazione oriale massima i a ıissibile: mq./mq. ----
42. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 12,00
43. Piani fuori terra ammissibili: 4
44. Ampliamento volumetrico ammesso: --
45. Distanze da strade: m. 5,00 da via Cavour m. 2,00 da via Asilo
46. Distanze da fabbricati: m. 10,00 o aderenza.
47. Distanza dai confini: esistente o aderenza o Codice Civile

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
|_ confermato allo stato in atto |_compatibile con le preesistenze |* conforme agli usi previsti

49. CARATTERI FUNZIONALI
Edifici abitativi: |* unifamiliari |* bifamiliari |* plurifamiliari |* att. direzionali |* servizi pubbl. |* Aree tipologicamente complementari
Edifici per attività di settore: |_ primario |_ secondario |* terziario |* Aree tipologicamente complementari

50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
|_ Luogo |_ Preesistenze ed intorno |_ Prog. storico |_ Prog. urbano |_ Uso tipologie tradizionali |_ Uso materiali tradizionali

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 * ……..
52. Viabilità (indicativa): -
53. Strumento Urbanistico Esecutivo: * P.d.R.
54. Convenzionamento: -
54. Convenzionamento: -

VINCOLI

Culturali: 55. | 1.1. 56. | 1.2. 57. | 1.3. |_1.4.
Ecologici: 58. |_ 2.1. 59. |_ 2.2. 60. |_ 2.3. 61. | 2.4
Funzionali: 62. |* 3.1. 63. |* 3.2. 64. |_ 3.3 art. 15 N.d.A.
Geologici: 63. Art. 16 N.d.A. _
Geologici: 63. Art. 16 N.d.A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI
PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI ……
……
……
……

P.R.G. COMUNE DI **GRINZANE CAVOUR** Norme di Attuazione **Scheda dell'Area Normativa**

GENERALITA' 1. **INSEDIAMENTI RESIDENZIALI** n. scheda 08
2. Nuovo Impianto **01RN01**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 4** Norme di Attuazione **Art. 28** pag. 81

RN 1

CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): C 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. **8.745**

6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % 100

4. Superficie Territoriale dell' Area : mq. **12.866**

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:

7. Volume (4x6x38): mc . 8147 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. ……. 9. Sup. utile lorda f.t. (4x6x41): mq.: …….

Capacità insediativa res.: 10. Esistente ab.: -- 11. Prevista ab.: … **71** 12. Totale ab.: **71**

Consistenza fabbricativa: 13. Esistente mc.: -- 14. Prevista mc.: **6.415** 15. Totale mc.: **6.415**

D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO

16. COERENTE: 70%
- |_* r: Residenza di tipo generale : Usi abitativi
- |_* s Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde, gioco, sport; Parcheggi

17. COMPATIBILE: 30%
- |_* td |_* tc |_* tr |_* tg: Att. prod. sett. terziario e direz. di tipo: Att. direz. e terziarie comm. al dettaglio, esercizi pubbl., attrezz. ricettive e ricreative.
- |_ pi |_ pas |_ pam |_* pal: Attività prod. sett. secondario di tipo: Att.artigianali di prod. picc. loc. e di servizio compatibili (v:norme)
- |_* g: Servizi e Attività tecniche di interesse generale.

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

|_ 18. Manutenzione ordinaria		25. Demolizione senza ric. o sost	|_ 32. Ricomposizione volum. amb.
|_ 19. Manutenzione straordinaria		26. Demolizione con ricostruzione	|_ 33. Riqualificazione formale amb.
|_ 20. Restauro e risanamento cons.		27. Demolizione con sostituzione	
|_ 21. Ristrutturazione ed. tipo A		28. Ampliamento planimetrico f.t.	|_ 34. Intervento coordinato
|_ 22. Ristrutturazione ed. tipo B		29. Sopraelevazione	|_ 35. Allineamenti
|_ 23. Ristrutturazione ed. tipo C	|_* 30. Nuova costruzione	|_ 36. Facciate
|_ 24. Completamento insediativo		31. Ristrutturazione urbanistica	|_* 37. Luogo

C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile: mc./mq. -,--
39. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. -,-- **mc.6.415**
40. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: %: 33
41. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile: mq./mq. ----
42. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 7,50 43. Piani fuori terra ammissibili: 2
44. Ampliamento volumetrico ammesso: -- 45. Distanze da strade: m. 6,00
46. Distanze da fabbricati: m. 10,00 o aderenza. 47. Distanza dai confini zona: m. 5,00 o aderenza

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
|_ confermato allo stato in atto |_compatibile con le preesistenze |_* conforme agli usi previsti

49. CARATTERI FUNZIONALI
Edifici abitativi: |_* unifamiliari |_* bifamiliari |_* plurifamiliari |_* att. direzionali |_* servizi pubbl. |_* Aree tipologicamente complementari
Edifici per attività di settore: |_ primario |_ secondario |_* terziario |_* Aree tipologicamente complementari

50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
|_* Luogo |_ Preesistenze ed intorno |_ Prog. storico |_* Prog. urbano |_ Uso tipologie tradizionali |_ Uso materiali tradizionali

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 * **mq. 2.774**
52. Viabilità (indicativa): **mq. 1.347**
53. Strumento Urbanistico Esecutivo: *
54. Convenzionamento: -

VINCOLI

Culturali: 55. |_ 1.1. 56. |_ 1.2. 57. |_ 1.3. |_1.4.
Ecologici: 58. |_ 2.1. 59. |_ 2.2. 60. |_ 2.3. 61. |_ 2.4
Funzionali: 62. |_* 3.1. 63. |_* 3.2. 64. |_ 3.3 art. 15 N.d.A.
Geologici: 63. Art. 16 N.d.A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

……
……
……

GENERALITA' 1. **INSEDIAMENTI RESIDENZIALI** n. scheda 09
2. Nuovo Impianto **RC(03RN01); 03RN01**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 4** Norme di Attuazione **Art. 28** pag. 81

RN 2

CAPACITA' INSEDIATIVA

Superficie fondiaria edificabile RC: mq. **1.246**

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): C 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. **8.814**

6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % 100

4. Superficie Territoriale dell' Area : mq. **17.280**

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:

7. Volume (4x6x38): mc. **15.120** 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. ..... 9. Sup. utile lorda f.t. (4x6x41): mq.: .....

Capacità insediativa res.: 10. Esistente ab.: **156** 11. Prevista ab.: ... **12** 12. Totale ab.: **168**

Consistenza fabbricativa: 13. Esistente mc.: **14.071** 14. Prevista mc.: **1.049** 15. Totale mc.: **15.120**

D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO

16. COERENTE: 70%
- |* r: Residenza di tipo generale : Usi abitativi
- |* s Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde, gioco, sport; Parcheggi

17. COMPATIBILE: 30%
- |* td |* tc |* tr |* tg: Att. prod. sett. terziario e direz. di tipo: Att. direz. e terziarie comm. al dettaglio, esercizi pubbl., attrezz. ricettive e ricreative.
- |_ pi |_ pas |_ pam |* pal: Attività prod. sett. secondario di tipo: Att.artigianali di prod. picc. loc. e di servizio compatibili (v:norme)
- |* g: Servizi e Attività tecniche di interesse generale.

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

|_ 18. Manutenzione ordinaria
|_ 19. Manutenzione straordinaria
|_ 20. Restauro e risanamento cons.
|_ 21. Ristrutturazione ed. tipo A
|_ 22. Ristrutturazione ed. tipo B
|_ 23. Ristrutturazione ed. tipo C
|_ 24. Completamento insediativo
|_ 25. Demolizione senza ric. o sost
|_ 26. Demolizione con ricostruzione
|_ 27. Demolizione con sostituzione
|_ 28. Ampliamento planimetrico f.t.
|_ 29. Sopraelevazione
|* 30. Nuova costruzione
|_ 31. Ristrutturazione urbanistica
|_ 32. Ricomposizione volum. amb.
|_ 33. Riqualificazione formale amb.
|_ 34. Intervento coordinato
|_ 35. Allineamenti
|_ 36. Facciate
|* 37. Luogo

C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile: mc./mq. 0,875
39. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. 1,50
40. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: %: 33
41. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile: mq./mq. ----
42. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 7,50
43. Piani fuori terra ammissibili: 2
44. Ampliamento volumetrico ammesso: --
45. Distanze da strade: m. 6,00
46. Distanze da fabbricati: m. 10,00 o aderenza.
47. Distanza dai confini zona: m. 5,00 o aderenza

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
|_ confermato allo stato in atto |_ compatibile con le preesistenze |* conforme agli usi previsti

49. CARATTERI FUNZIONALI
Edifici abitativi: |* unifamiliari |* bifamiliari |* plurifamiliari |* att. direzionali |* servizi pubbl. |* Aree tipologicamente complementari
Edifici per attività di settore: |_ primario |_ secondario |* terziario |* Aree tipologicamente complementari

50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
|* Luogo |_ Preesistenze ed intorno |_ Prog. storico |* Prog. urbano |_ Uso tipologie tradizionali |_ Uso materiali tradizionali

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 * mq. 5.700
52. Viabilità (indicativa): mq. 1.520
53. Strumento Urbanistico Esecutivo: *
54. Convenzionamento: -

VINCOLI

Culturali: 55. |_ 1.1. 56. |_ 1.2. 57. |_ 1.3. |_ 1.4.
Ecologici: 58. |_ 2.1. 59. |_ 2.2. 60. |_ 2.3. 61. |_ 2.4
Funzionali: 62. |* 3.1. 63. |* 3.2. 64. |_ 3.3 art. 15 N.d.A.
Geologici: 63. Art. 16 N.d.A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

Calcolo volumi esclusi piani terreni per ricovero veicoli, cantine e locali pertinenziali (vedi norme) .....
Edilizia ec. pop. esist. altezza max. m. 7,00, 2 p.f.t. e sottotetto (vedi norme) .....
Cessione aree per servizi (vedi norme) .....
Il lotto RC, all'interno dell'area 03RN01, è soggetto ad intervento diretto.

GENERALITA' 1. **INSEDIAMENTI RESIDENZIALI** n. scheda 10
2. Nuovo Impianto **03RN02**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 4** Norme di Attuazione **Art. 28** pag. 81

RN 3

CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): C 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. **4.870**

6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % 100

4. Superficie Territoriale dell' Area : mq. **4.870**

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:

7. Volume (4x6x38): mc. **2.922** 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. ..... 9. Sup. utile lorda f.t. (4x6x41): mq.: .....

Capacità insediativa res.:	10. Esistente ab.:	--	11. Prevista ab.: ...	**32**	12. Totale ab.:	**32**
Consistenza fabbricativa:	13. Esistente mc.:	--	14. Prevista mc.:	**2.922**	15. Totale mc.:	**2.922**

D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO

16. COERENTE: 70%
- [*] r: Residenza di tipo generale : Usi abitativi
- [*] s Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde, gioco, sport; Parcheggi

17. COMPATIBILE: 30%
- [*] td [*] tc [*] tr [*] tg: Att. prod. sett. terziario e direz. di tipo: Att. direz. e terziarie comm. al dettaglio, esercizi pubbl., attrezz. ricettive e ricreative.
- [ ] pi [ ] pas [ ] pam [*] pal: Attività prod. sett. secondario di tipo: Att.artigianali di prod. picc. loc. e di servizio compatibili (v:norme)
- [*] g: Servizi e Attività tecniche di interesse generale.

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

[ ] 18. Manutenzione ordinaria	[ ] 25. Demolizione senza ric. o sost	[ ] 32. Ricomposizione volum. amb.
[ ] 19. Manutenzione straordinaria	[ ] 26. Demolizione con ricostruzione	[ ] 33. Riqualificazione formale amb.
[ ] 20. Restauro e risanamento cons.	[ ] 27. Demolizione con sostituzione	
[ ] 21. Ristrutturazione ed. tipo A	[ ] 28. Ampliamento planimetrico f.t.	[ ] 34. Intervento coordinato
[ ] 22. Ristrutturazione ed. tipo B	[ ] 29. Sopraelevazione	[ ] 35. Allineamenti
[ ] 23. Ristrutturazione ed. tipo C	[*] 30. Nuova costruzione	[ ] 36. Facciate
[ ] 24. Completamento insediativo	[ ] 31. Ristrutturazione urbanistica	[*] 37. Luogo

C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile: mc./mq. 0,60
39. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. 0,60
40. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: %: 25
41. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile: mq./mq. ----
42. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 8,00
43. Piani fuori terra ammissibili: 2
44. Ampliamento volumetrico ammesso: --
45. Distanze da strade: m. 6,00
46. Distanze da fabbricati: m. 10,00 o aderenza.
47. Distanza dai confini zona: m. 5,00 o aderenza

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
[ ] confermato allo stato in atto [ ] compatibile con le preesistenze [*] conforme agli usi previsti

49. CARATTERI FUNZIONALI
Edifici abitativi: [*] unifamiliari [*] bifamiliari [*] plurifamiliari [*] att. direzionali [*] servizi pubbl. [*] Aree tipologicamente complementari
Edifici per attività di settore: [ ] primario [ ] secondario [*] terziario [*] Aree tipologicamente complementari

50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
[*] Luogo [ ] Preesistenze ed intorno [ ] Prog. storico [*] Prog. urbano [ ] Uso tipologie tradizionali [ ] Uso materiali tradizionali

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 * mq. --
52. Viabilità (indicativa): -
53. Strumento Urbanistico Esecutivo:
54. Convenzionamento: PCC

VINCOLI

Culturali: 55. [ ] 1.1. 56. [ ] 1.2. 57. [ ] 1.3. [ ] 1.4.
Ecologici: 58. [ ] 2.1. 59. [ ] 2.2. 60. [ ] 2.3. 61. [ ] 2.4
Funzionali: 62. [*] 3.1. 63. [*] 3.2. 64. [ ] 3.3 art. 15 N.d.A.
Geologici: 63. Art. 16 N.d.A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

v. Art. 28, c. 12 per viabilità e servizi

GENERALITA' 1. **INSEDIAMENTI RESIDENZIALI** n. scheda 11
2. Completamento
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3** e **4** Norme di Attuazione **Art. 29** pag. 86

RF

CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): B 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. 8.020

6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % 20

4. Superficie Territoriale dell' Area : mq. **36.100**

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:

7. Volume (4x6x38): mc. ------ 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. ……. 9. Sup. utile lorda f.t. (4x6x41): mq.: …….

Capacità insediativa res.:	10. Esistente ab.:	**104**	11. Prevista ab.:	---	12. Totale ab.:	**104**
Consistenza fabbricativa:	13. Esistente mc.:	**----**	14. Prevista mc.:	------	15. Totale mc.:	------

D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO

16. COERENTE: 60%
- |* r: Residenza di tipo generale : Usi abitativi civili ed agricoli
- |* s Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde, gioco, sport; Parcheggi
- |* h Attività agricole in atto: Impianti ed attrezzature connessi

17. COMPATIBILE: 40%
- | pi | pas | pam |* pal: Attività prod. sett. secondario di tipo: Att.artigianali di prod. picc. loc. e di servizio compatibili (v:norme)
- * td |* tc |* tr |* tg: Att. prod. sett. terziario e direz. di tipo: Att. direz. e terziarie comm. al dettaglio, esercizi pubbl., attrezz. ricettive e ricreative, agrituristiche
- |* g: Servizi e Attività tecniche di interesse generale.

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

- |* 18. Manutenzione ordinaria
- |* 19. Manutenzione straordinaria
- | 20. Restauro e risanamento cons.
- |* 21. Ristrutturazione ed. tipo A
- |* 22. Ristrutturazione ed. tipo B
- |* 23. Ristrutturazione ed. tipo C
- |* 24. Completamento insediativo
- | 25. Demolizione senza ric. o sost
- |* 26. Demolizione con ricostruzione
- |* 27. Demolizione con sostituzione
- |* 28. Ampliamento planimetrico f.t.
- |* 29. Sopraelevazione
- |* 30. Nuova costruzione
- | 31. Ristrutturazione urbanistica

C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile: mc./mq. -,--
39. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. 1,00
40. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: %: 50
41. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile: mq./mq. ----
42. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 7,50 o esistente
43. Piani fuori terra ammissibili: 2
44. Ampliamento volumetrico ammesso: --
45. Distanze da strade: m. 6,00
46. Distanze da fabbricati: m. 10,00 o aderenza.
47. Distanza dai confini: m. 5,00 o aderenza

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
|_ confermato allo stato in atto |* compatibile con le preesistenze |_ conforme agli usi previsti

49. CARATTERI FUNZIONALI
Edifici abitativi: |* unifamiliari |* bifamiliari |* plurifamiliari |* att. direzionali |* servizi pubbl. |* Aree tipologicamente complementari
Edifici per attività di settore: |_ primario |_ secondario |* terziario |* Aree tipologicamente complementari

50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
|_ Luogo |_ Preesistenze ed intorno |_ Prog. storico |_ Prog. urbano |_ Uso tipologie tradizionali |* Uso materiali tradizionali

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 * ……..
52. Perimetrazione di Zona di Recupero: -
53. Strumento Urbanistico Esecutivo: -
54. Convenzionamento: -

VINCOLI

Culturali: 55. | 1.1. 56. | 1.2. 57. _ 1.3. |_1.4.
Ecologici: 58. | 2.1. 59. | 2.2. 60. _ 2.3. 61. | 2.4
Funzionali: 62. |* 3.1. 63. |* 3.2. 64. |_ 3.3 art. 15 N.d.A.
Geologici: 63. Art. 16 N.d A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

…… assetto qualitativo: caratteri formali e materiali art. 29 - 2.4.2. (Q7/Q26)
……
……

GENERALITA' 1. **INSEDIAMENTI RESIDENZIALI** n. scheda 12
2. Completamento **02RR01/04**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 4** Norme di Attuazione **Art. 30** pag. 96

RR1

CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): B 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. **29.700**

6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % 100

4. Superficie Territoriale dell' Area : mq. **65.800**

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:

7. Volume (4x6x38): mc. **55.960** 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. ……. 9. Sup. utile lorda f.t. (4x6x41): mq.: **22.320** comm. dir.

Capacità insediativa res.:	10. Esistente ab.:	----	11. Prevista ab.:	**622**	12. Totale ab.:	**622**
Consistenza fabbricativa:	13. Esistente mc.:	**----**	14. Prevista mc.:	**55.960**	15. Totale mc.:	**55.960**

D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO

16. COERENTE: 50%
- |* r: Residenza di tipo generale : Usi abitativi
- |* s Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde, Gioco, Sport; Parcheggi

17. COMPATIBILE: 50%
- |* td |* tc |* tr |* tg: Att. prod. sett. terziario e direz. di tipo: Att. Amm. direz. e terziarie comm., esercizi pubbl., attrezz. ricettive e ricreative
- | pi |_ pas | pam |* pal: Attività prod. sett. secondario di tipo: Att.artigianali di prod. picc. loc. e di servizio compatibili (v:norme)
- |* g: Servizi e Attività tecniche di interesse generale.
- |* r: Residenza di servizio : Per il titolare e/o del custode.
- |* sa: Attrezzature funzionali a insediamenti direzionali, commerciali e ricettivi

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

|_ 18. Manutenzione ordinaria	| 25. Demolizione senza ric. o sost	| 32. Ricomposizione volum. amb.
| 19. Manutenzione straordinaria	|_ 26. Demolizione con ricostruzione	| 33. Riqualificazione formale amb.
| 20. Restauro e risanamento cons.	|* 27. Demolizione con sostituzione	
|* 21. Ristrutturazione ed. tipo A	|_ 28. Ampliamento planimetrico f.t.	| 34. Intervento coordinato
|* 22. Ristrutturazione ed. tipo B	|_ 29. Sopraelevazione	| 35. Allineamenti
|* 23. Ristrutturazione ed. tipo C	|* 30. Nuova costruzione	| 36. Facciate
|_ 24. Completamento insediativo	| 31. Ristrutturazione urbanistica	|* 37. Luogo

C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Volume e superficie utile lorda predefiniti massimi: residenziale: mc. 55.960 mq. 22.320
39. Volume e superficie utile lorda predefiniti massimi: direzionale commerciale: mc. 33.000 mq. 11.000
40. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: %: 60
41. Densità e utilizzazione territoriale, densità e utilizzazione fondiaria: vedi norme
42. Altezza massima fuori terra ammissibile: 10-00 - 43. Piani fuori terra ammissibili: 3
44. Ampliamento volumetrico ammesso: -- 45. Distanze da strade: m. 6,00
46. Distanze da fabbricati: aderenza o ribaltamento o m. 10,00 47. Distanza dai confini dell'area: m. 5,00

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
|_ confermato allo stato in atto |_ compatibile con le preesistenze |* conforme agli usi previsti

49. CARATTERI FUNZIONALI
Edifici abitativi: |* unifamiliari |* bifamiliari |* plurifamiliari |* att. direzionali |* servizi pubbl. |* Aree tipologicamente complementari
Edifici per attività di settore: |_ primario |_ secondario |* terziario |* Aree tipologicamente complementari

50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
|* Luogo |_ Preesistenze ed intorno |_ Prog. storico |* Prog. urbano |_ Uso tipologie tradizionali |_ Uso materiali tradizionali

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 * mq.27.600
52. Viabilità (indicativa): mq. 8.500
53. Strumento Urbanistico Esecutivo: P.E.C.
54. Convenzionamento: -

VINCOLI

Culturali: 55. | 1.1. 56. | 1.2. 57. |_ 1.3. |_ 1.4.
Ecologici: 58. | 2.1. 59. | 2.2. 60. |_ 2.3. 61. | 2.4
Funzionali: 62. |* 3.1. 63. |* 3.2. 64. |_ 3.3 art. 15 N.d.A.
Geologici: 63. Art. 16 N.d.A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

…… assetto qualitativo: caratteri formali e materiali art. 30 - 2.4.2. (Q11/Q16)
……
……

GENERALITA' 1. **INSEDIAMENTI RESIDENZIALI** n. scheda 13
2. Completamento **02RR05**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 4** Norme di Attuazione **Art. 30** pag. 96

RR2

CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): B 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. **22.100**

6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % 100

4. Superficie Territoriale dell' Area : mq. **26.600**

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:
7. Volume (4x6x38): mc. **11.000** 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. ……. 9. Sup. utile lorda f.t. (4x6x41): mq.: …….

Capacità insediativa res.:	10. Esistente ab.:	----	11. Prevista ab.:	**122**	12. Totale ab.:	**122**
Consistenza fabbricativa:	13. Esistente mc.:	**----**	14. Prevista mc.:	**11.000**	15. Totale mc.:	**11.000**

D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO

16. COERENTE: 50%
|* r: Residenza di tipo generale : Usi abitativi
|* s Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde, Gioco, Sport; Parcheggi

17. COMPATIBILE: 50%
| ____ |td _ tc | tr | tg:
| ____ |pi _ pas | pam | pal:
|_ g: Servizi e Attività tecniche di interesse generale.
|_ r: Residenza di servizio : Per il titolare e/o del custode.
|_ sa: Attrezzature funzionali a insediamenti direzionali, commerciali e ricettivi

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

|_ 18. Manutenzione ordinaria
| 19. Manutenzione straordinaria
| 20. Restauro e risanamento cons.
|* 21. Ristrutturazione ed. tipo A
|* 22. Ristrutturazione ed. tipo B
|* 23. Ristrutturazione ed. tipo C
|_ 24. Completamento insediativo
| 25. Demolizione senza ric. o sost
|_ 26. Demolizione con ricostruzione
|* 27. Demolizione con sostituzione
|_ 28. Ampliamento planimetrico f.t.
|_ 29. Sopraelevazione
|* 30. Nuova costruzione
| 31. Ristrutturazione urbanistica
| 32. Ricomposizione volum. amb.
| 33. Riqualificazione formale amb.
| 34. Intervento coordinato
| 35. Allineamenti
| 36. Facciate
|* 37. Luogo

C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Volume predefinito massimo: residenziale: mc. 11.000
39. Volume e superficie utile lorda predefiniti massimi: direzionale commerciale: mc. --------
40. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: %: 40
41. Densità e utilizzazione territoriale, densità e utilizzazione fondiaria: vedi norme
42. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 7,50 43. Piani fuori terra ammissibili: 2
44. Ampliamento volumetrico ammesso: -- 45. Distanze da strade: m. 6,00
46. Distanze da fabbricati: aderenza o ribaltamento o m. 10,00 47. Distanza dai confini dell'area: m. 5,00

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
|_ confermato allo stato in atto |_ compatibile con le preesistenze |* conforme agli usi previsti
49. CARATTERI FUNZIONALI
Edifici abitativi: |* unifamiliari |* bifamiliari |* plurifamiliari |_ att. direzionali |* servizi pubbl. |* Aree tipologicamente complementari
Edifici per attività di settore: |_ primario |_ secondario |_ terziario |_ Aree tipologicamente complementari
50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
|* Luogo |_ Preesistenze ed intorno |_ Prog. storico |* Prog. urbano |_ Uso tipologie tradizionali |_ Uso materiali tradizionali

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 * mq. 2.800
52. Viabilità (indicativa): mq. 1.700
53. Strumento Urbanistico Esecutivo: P.E.C.
54. Convenzionamento: -

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

…… assetto qualitativo: caratteri formali e materiali art. 30 - 2.4.2. (Q11/Q16)
……
……

GENERALITA' 1. **SERVIZI SOCIALI A LIVELLO LOCALE** n. scheda 14
2. Istruzione, Interesse Comune,Verde gioco e sport, parcheggi **SI SC SV SP**
Attrezzature funzionali a insediamenti produttivi secondari e terziari **SA**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3 - 4** Norme di Attuazione **Art. 31** pag. 104

S

CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): S 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. ---
6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % --

4. Superficie Territoriale S mq. **166.067**
dell' Area : SA mq. **13.363**

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:
7. Volume (4x6x38): mc. ---- 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. ---- 9. Sup. utile lorda f.t. (4x6x41): mq.: --

Capacità insediativa res.:	10. Esistente ab.:	----	11. Prevista ab.:	----	12. Totale ab.:	----
Consistenza fabbricativa:	13. Esistente mc.:	----	14. Prevista mc.:	----	15. Totale mc.:	----

D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO

16. COERENTE: |_* s Servizi di interesse pubblico locale: Istruzione, Interesse Comune, Verde, gioco, sport; Parcheggi Attrezzature funzionali a insediamenti produttivi secondari e terziari

17. COMPATIBILE: |_* r: Residenza : Usi di custodia
|_* g: Servizi e Attività tecniche di interesse generale.

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

|_* 18. Manutenzione ordinaria
|_* 19. Manutenzione straordinaria
|_* 20. Restauro e risanamento cons.
|_* 21. Ristrutturazione ed. tipo A
|_* 22. Ristrutturazione ed. tipo B
|_* 23. Ristrutturazione ed. tipo C
|_* 24. Completamento insediativo
|_* 25. Demolizione senza ric. o sost
|_* 26. Demolizione con ricostruzione
| 27. Demolizione con sostituzione
|_* 28. Ampliamento planimetrico f.t.
|_* 29. Sopraelevazione
|_* 30. Nuova costruzione
|_* 31. Ristrutturazione urbanistica
| 32. Ricomposizione volum. amb.
|_* 33. Riqualificazione formale amb.
| 34. Intervento coordinato
| 35. Allineamenti
| 36. Facciate
|_* 37. Luogo

PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile: mq./mq. ----
39. Densità iaria massima a ıissibile: mc./mq. ----
40. Occupazione liaria massima i a ıissibile: %: --
41. Utilizzazione oriale massima i a ıissibile: mq./mq. ----
42. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 8,00/10,00 SC 43. Piani fuori terra ammissibili: -
44. Ampliamento volumetrico ammesso: -- 45. Distanze a strade: m. 5,00 o all. o conf.
46. Distanze da fabbricati: m. 10,00 47. Distanza dai confini zona: Codice civile

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
|_ confermato allo stato in atto |__compatibile con le preesistenze |_* conforme agli usi previsti
49. CARATTERI FUNZIONALI
Edifici abitativi: |_* unifamiliari |_ bifamiliari |_ plurifamiliari |_ att. direzionali |_* servizi pubbl. |_* Aree tipologicamente complementari
Edifici per attività di settore: |_ primario |_ secondario |_ terziario |_ Aree tipologicamente complementari
50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
|_* Luogo |_ Preesistenze ed intorno |_ Prog. storico |_* Prog. urbano |_ Uso tipologie tradizionali |_ Uso materiali tradizionali

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 - ……..
52. Perimetrazione di Zona di Recupero: -
53. Strumento Urbanistico Esecutivo: -
54. Convenzionamento: -

VINCOLI

Culturali: 55. |_* 1.1. 56. | 1.2. 57. |_* 1.3. |_* 1.4.
Ecologici: 58. | 2.1. 59. |_* 2.2. 60. |_* 2.3. 61. | 2.4
Funzionali: 62. |_* 3.1. 63. |_* 3.2. 64. | 3.3 art. 15 N.d.A.
Geologici: 63. Art. 16 N.d A. —

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

……

……

……

GENERALITA' 1. **AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI** n. scheda 15
2. Esistenti
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 4** Norme di Attuazione **Art. 32** pag. 109

PE

CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): D 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. **12.066**

6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % 10

4. Superficie Territoriale dell' Area : mq. **126.567**

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:

7. Volume (4x6x38): mc. ---- 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. **66.328** 9. Sup. utile lorda f.t. (4x6x41): mq.: --

Capacità insediativa res.:	10. Esistente ab.:	(P)	11. Prevista ab.:	**25**	12. Totale ab.:	(P)	**25**
Consistenza fabbricativa:	13. Esistente mq.:	**60.332**	14. Prevista mq.:	**5996**	15. Totale mq.:		**66.328**

D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO

16. COERENTE: 60%
- |_* pi |_* pas |_* pam |_* pal: Attività prod. sett. secondario di tipo: industriale, artigianale, artigianale di produzione e di servizio
- |_* r: Residenza di tipo: per il titolare dell'attività ammessa e/o per custode
- * tc |_* tr |_ tg: Att. prod. sett. terziario di tipo: commercio e pubblici esercizi, esposizioni **secondo le prescrizioni dell'art. 20 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri R egionali**
- |_* sa Servizi e attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali

17. COMPATIBILE: 40%
- |_* td Attività amministrative e direzionali connesse
- |_* g: Servizi e Attività tecniche di interesse generale.

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

|_* 18. Manutenzione ordinaria
|_* 19. Manutenzione straordinaria
|_* 20. Restauro e risanamento cons.
|_* 21. Ristrutturazione ed. tipo A
|_* 22. Ristrutturazione ed. tipo B
|_* 23. Ristrutturazione ed. tipo C
|_ 24. Completamento insediativo
|_* 25. Demolizione senza ric. o sost
| 26. Demolizione con ricostruzione
| 27. Demolizione con sostituzione
|_* 28. Ampliamento planimetrico f.t.
|_* 29. Sopraelevazione
| 30. Nuova costruzione
|_ 31. Ristrutturazione urbanistica
|_ 32. Ricomposizione volum. amb.
|_ 33. Riqualificazione formale amb.
|_ 34. Intervento coordinato
|_ 35. Allineamenti
|_ 36. Facciate
|_ 37. Luogo

C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile: mc./mq. ----
39. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. ----
40. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: ampliamento fino al 50% delle superfici utili esistenti %: 50
41. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile: mq./mq. ----
42. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 8,00
43. Piani fuori terra ammissibili: -
44. Ampliamento volumetrico ammesso: ------.
45. Superficie residenziale alloggi: mq. tot. 150 n. 1/az.
46. Distanze da fabbricati: m.10,00 o aderenza.
47. Distanza dai confini: m. 5,00
47 bis. Distanze da strade: nell'abitato: m. 7,50 - vicinali: m. 5,00 - nelle aree 03PE01-02-03-04 m. 10,00

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
|_ confermato allo stato in atto |_* compatibile con le preesistenze |_ conforme agli usi previsti

49. CARATTERI FUNZIONALI
Edifici abitativi: |_* unifamiliari |_ bifamiliari |_ plurifamiliari |_* att. direzionali |_* servizi pubbl. |_* Aree tipologicamente complementari
Edifici per attività di settore: |_ primario |_* secondario |_* terziario < mq.400 |_* Aree tipologicamente complementari

50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
| Luogo | Preesistenze ed intorno | Prog. storico | Prog. urbano | Uso tipologie tradizionali | Uso materiali tradizionali
_ _ _ _ _ _

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 * ……..
52. Viabilità (indicativa): -
53. Strumento Urbanistico Esecutivo: -
54. Convenzionamento: -

VINCOLI

Culturali: 55. | 1.1. 56. | 1.2. 57. |_ 1.3. |_ 1.4.
Ecologici: 58. | 2.1. 59. |_* 2.2. 60. |_ 2.3. 61. | 2.4
Funzionali: 62. |_* 3.1. 63. |_* 3.2. 64. |_ 3.3 art. 15 N.d.A.
Geologici: 63. Art. 16 N.d A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

Nel caso dell'area 02PE05 il rapporto di occupazione fondiaria massima conseguibile deve intendersi esteso al 60% come previsto dall'art. 32 delle N.d.A.

Gli interventi di aumento di carico insediativo residenziale non sono ammessi in aree di Classe Geologica III A-1. Per le aree ricadenti nella zona 03PE01, oggetto di riduzione di superfici in sede di Variante semplificata n.6, si intendono confermate le possibilità edificatorie previgenti a tale Variante..

GENERALITA' 1. **AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI** n. scheda 16
2. Di riordino e di completamento
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 4** Norme di Attuazione **Art. 33** pag. 115

PC

CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): D 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. **1.318**

6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % 20

4. Superficie Territoriale dell' Area : mq. **6.593**

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:

7. Volume (4x6x38): mc. ---- 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. **2.324** 9. Sup. utile lorda f.t. (4x6x41): mq.: --

Capacità insediativa res.: 10. Esistente ab.: (P) 11. Prevista ab.: **25** 12. Totale ab.: (P) **25**

Consistenza fabbricativa: 13. Esistente mq.: **1.533** 14. Prevista mq.: **791** 15. Totale mq.: **2.324**

D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO

16. COERENTE: 60%
- |_* pi |_* pas |_* pam |_* pal: Attività prod. sett. secondario di tipo: industriale, artigianale, artigianale di produzione e di servizio
- |_* r: Residenza di tipo: per il titolare dell'attività ammessa e/o per custode
- |_* td Attività amministrative e direzionali connesse con le aziende
- |_* sa Servizi e attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali

17. COMPATIBILE: 40%
- |_* tc |_* tr |_ tg: Att. prod. sett. terziario di tipo: commercio vicinato connesso; bar ristoranti **secondo le prescrizioni dell'art. 20 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali**
- |_* g: Servizi e Attività tecniche di interesse generale
- |_* s Servizi pubblici di interesse locale.

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

|_* 18. Manutenzione ordinaria
|_* 19. Manutenzione straordinaria
|_* 20. Restauro e risanamento cons.
|_* 21. Ristrutturazione ed. tipo A
|_* 22. Ristrutturazione ed. tipo B
|_* 23. Ristrutturazione ed. tipo C
|_* 24. Completamento insediativo
|_* 25. Demolizione senza ric. o sost
|_* 26. Demolizione con ricostruzione
| 27. Demolizione con sostituzione
|_* 28. Ampliamento planimetrico f.t.
|_* 29. Sopraelevazione
| 30. Nuova costruzione
|_ 31. Ristrutturazione urbanistica
|_ 32. Ricomposizione volum. amb.
|_ 33. Riqualificazione formale amb.
|_ 34. Intervento coordinato
|_ 35. Allineamenti
|_ 36. Facciate
|_ 37. Luogo

C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile: mc./mq. ----
39. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. ----
40. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: %: 60
41. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile: mq./mq. ----
42. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 8,00
43. Piani fuori terra ammissibili: -
44. Ampliamento volumetrico ammesso:----------.
45. Superficie residenziale alloggi: mq. tot. 150 n. 1/az. (v.)
46. Distanze da fabbricati: m.10,00 o aderenza.
47. Distanza dai confini: m. 5,00
47 bis. Distanze da strade: nell'abitato: m. 7,50

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
|_ confermato allo stato in atto |_* compatibile con le preesistenze |_ conforme agli usi previsti

49. CARATTERI FUNZIONALI
Edifici abitativi: |_* unifamiliari |_ bifamiliari |_ plurifamiliari |_* att. direzionali |_* servizi pubbl. |_* Aree tipologicamente complementari
Edifici per attività di settore: |_ primario |_* secondario |_* terziario < mq.400 |_* Aree tipologicamente complementari

50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
|_ Luogo |_ Preesistenze ed intorno |_ Prog. storico |_ Prog. urbano |_ Uso tipologie tradizionali |_ Uso materiali tradizionali

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 * mq. 1.960
52. Viabilità (indicativa): mq. 760
53. Strumento Urbanistico Esecutivo:
54. Convenzionamento:

VINCOLI

Culturali: 55. | 1.1. 56. | 1.2. 57. |_ 1.3. |_ 1.4.
Ecologici: 58. | 2.1. 59. |_* 2.2. 60. |_ 2.3. 61. | 2.4
Funzionali: 62. |_* 3.1. 63. |_* 3.2. 64. |_ 3.3 art. 15 N.d.A.
Geologici: 63. Art. 16 N.d.A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

Assetto qualitativo Q14 ……

……

GENERALITA' 1. **AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI** n. scheda 17
2. Di nuovo impianto **03PN01**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 4** Norme di Attuazione **Art. 34** pag. 119

PN

CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): D 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. **1.321**

6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % 100

4. Superficie Territoriale dell' Area : mq. **1.913**

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:

7. Volume (4x6x38): mc. ---- 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. **528** 9. Sup. utile lorda f.t. (4x6x41): mq.: --

Capacità insediativa res.: 10. Esistente ab.: (P) 11. Prevista ab.: **1** 12. Totale ab.: (P) **1**

Consistenza fabbricativa: 13. Esistente mq.: ---- 14. Prevista mq.: **528** 15. Totale mq.: **528**

D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO

16. COERENTE: 50%
- |_* pi |_* pas |_* pam |_ pal: Attività prod. sett. secondario di tipo: industriale, artigianale, artigianale di produzione a livello superiore o medio e di servizio
- |_* r: Residenza di tipo: per il titolare dell'attività ammessa e/o per custode
- |_* td Attività amministrative e direzionali connesse con aziende
- |_* sa Servizi e attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali

17. COMPATIBILE: 50%
- |_* tc |_* tr |_ tg: Att. prod. sett. terziario di tipo: commercio vicinato, espositivo; bar ristoranti **secondo le prescrizioni dell'art. 20 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali**
- |_* g: Servizi e Attività tecniche di interesse generale.
- |_* s Servizi pubblici di interesse locale.

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

|_ 18. Manutenzione ordinaria
|_ 19. Manutenzione straordinaria
|_ 20. Restauro e risanamento cons.
|_ 21. Ristrutturazione ed. tipo A
|_ 22. Ristrutturazione ed. tipo B
|_ 23. Ristrutturazione ed. tipo C
|_ 24. Completamento insediativo
|_ 25. Demolizione senza ric. o sost
|_ 26. Demolizione con ricostruzione
|_ 27. Demolizione con sostituzione
|_ 28. Ampliamento planimetrico f.t.
|_ 29. Sopraelevazione
|_* 30. Nuova costruzione
|_ 31. Ristrutturazione urbanistica
|_ 32. Ricomposizione volum. amb.
|_ 33. Riqualificazione formale amb.
|_ 34. Intervento coordinato
|_ 35. Allineamenti
|_ 36. Facciate
|_ 37. Luogo

C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile: mc./mq. ----
39. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. ----
40. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: %: 40
41. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile: mq./mq. ----
42. Altezza massima fuori terra ammissibile: m 8,00
43. Piani fuori terra ammissibili: -
44. Ampliamento volumetrico ammesso: ------.
45. Superficie residenziale alloggi: mq. tot. 150 n. 1/az (v.)
46. Distanze da fabbricati: m.10,00 o aderenza.
47. Distanza dai confini: m. 5,00
47 bis. Distanze da strade: nell'abitato: m. 7,50

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
|_ confermato allo stato in atto |_ compatibile con le preesistenze |_* conforme agli usi previsti

49. CARATTERI FUNZIONALI
Edifici abitativi: |_* unifamiliari |_ bifamiliari |_ plurifamiliari |_* att. direzionali |_* servizi pubbl. |_* Aree tipologicamente complementari
Edifici per attività di settore: |_ primario |_* secondario |_* terziario |_* Aree tipologicamente complementari

50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
|_ Luogo |_ Preesistenze ed intorno |_ Prog. storico |_ Prog. urbano |_ Uso tipologie tradizionali |_ Uso materiali tradizionali

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 * mq. **270**
52. Viabilità (indicativa): mq. **322**
53. Strumento Urbanistico Esecutivo:
54. Convenzionamento: **PCC**

VINCOLI

Culturali: 55. |_ 1.1. 56. |_ 1.2. 57. |_ 1.3. |_ 1.4.
Ecologici: 58. |_ 2.1. 59. |_* 2.2. 60. |_ 2.3. 61. |_* 2.4
Funzionali: 62. |_* 3.1. 63. |_* 3.2. 64. |_ 3.3 art. 15 N.d.A.
Geologici: 63. Art. 16 N.d.A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

v. Art. 34, c.Q14 per attuazione, servizi e viabilità

GENERALITA' 1. **AREE TURISTICHE E TERZIARIE** n. scheda 18
2. Ricettive alberghiere
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 4** Norme di Attuazione **Art. 35** pag. 125

TA

CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): D 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. **17.628**

6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % 100

4. Superficie Territoriale dell' Area : mq. **19.619**

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:

7. Volume (4x6x38): mc. **1.015** 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. ..... 9. Sup. utile lorda f.t. (4x6x41): **2.280**

Capacità insediativa res.: 10. Esistente ab.: ---- 11. Prevista ab.: **41** 12. Totale ab.: **41**

Consistenza fabbricativa: 13. Esistente mc.: ---- 14. Prevista mc. **9.460** 15. Totale mc.: **10.307**

D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO

16. COERENTE: 65%
- |_* tg |_* tc: Att. prod. sett. terziario di tipo: ricettive, ricreative, pubbl.esercizi, alberghi, res. turistico albergh.
- |_* s: Servizi pubblici in genere;
- |_* r: Residenza di tipo: uso custodia e sorveglianza, case di riposo.

17. COMPATIBILE: 35%
- |_* td |_* tc: Attività amministrative e direzionali; Attività commerciali di vicinato al servizio degli usi ammessi
- |_ pi |_ pas |_ pam |_* pal: Attività prod. sett. secondario di tipo: artigianale di servizio per lo svago, il tempo libero e lo sport, connesse;
- |_* g: Servizi e Attività tecniche di interesse generale.
- |_* r: Residenza di tipo: Usi abitativi

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

|_ 18. Manutenzione ordinaria
|_ 19. Manutenzione straordinaria
|_ 20. Restauro e risanamento cons.
|_ 21. Ristrutturazione ed. tipo A
|_ 22. Ristrutturazione ed. tipo B
|_ 23. Ristrutturazione ed. tipo C
|_ 24. Completamento insediativo
|_ 25. Demolizione senza ric. o sost
|_ 26. Demolizione con ricostruzione
|_ 27. Demolizione con sostituzione
|_ 28. Ampliamento planimetrico f.t.
|_ 29. Sopraelevazione
|_* 30. Nuova costruzione
|_ 31. Ristrutturazione urbanistica
|_ 32. Ricomposizione volum. amb.
|_ 33. Riqualificazione formale amb.
|_ 34. Intervento coordinato
|_ 35. Allineamenti
|_ 36. Facciate
|_* 37. Luogo

C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile: **02TA02** vol. predef. mc. 2.670 – **02TA01** mc./mq. 0,60
39. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. 1,00
40. Occupazione territoriale massima fuori terra ammissibile: % 25
41. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile: mq./mq. ----
42. Altezza massima fuori terra ammissibile: m. 7,50
43. Piani fuori terra ammissibili: 2
44. Ampliamento volumetrico ammesso: ----
45. Superficie residenziale alloggi: mq. tot. 180 n. +2/az (v.)
46. Distanze da fabbricati: m.10,00 o aderenza.
47. Distanza dai confini: m. 5,00 o in aderenza
47 bis. Distanze da strade: nell'abitato: m. 6,00

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
|_ confermato allo stato in atto |_ compatibile con le preesistenze |_* conforme agli usi previsti

49. CARATTERI FUNZIONALI
Edifici abitativi: |_* unifamiliari |_* bifamiliari |_* alberghiera |_* att. direzionali |_* servizi pubbl. |_* Aree tipologicamente complementari
Edifici per attività di settore: |_ primario |_ secondario |_* terziario |_* Aree tipologicamente complementari

50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
|_* Luogo |_ Preesistenze ed intorno |_ Prog. storico |_* Prog. urbano |_ Uso tipologie tradizionali |_* Uso materiali tradizionali

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 * mq. 4.018
52. Viabilità (indicativa): mq. 1.537
53. Strumento Urbanistico Esecutivo: * 03TA01
54. Convenzionamento: -

VINCOLI

Culturali: 55. |_ 1.1. 56. |_ 1.2. 57. |_ 1.3. |_ 1.4.
Ecologici: 58. |_ 2.1. 59. |_ 2.2. 60. |_ 2.3. 61. |_ 2.4
Funzionali: 62. |_* 3.1. 63. |_* 3.2. 64. |_ 3.3 art. 15 N.d.A.
Geologici: 63. Art. 16 N.d.A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

Assetto qualitativo: caratteri formali e materiali art. 35 - 2.4.2. (Q10/Q18) .....
Attuali arretramenti da viale Europa .....

GENERALITA' 1. **AREE PRODUTTIVE** n. scheda 19
2. Agricole **H**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3 - 4** Norme di Attuazione **Art. 36** pag. 132

H

CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): D 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. ----

6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % --

4. Superficie Territoriale dell'Area : mq. **2.195.126**

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:

7. Volume (4x6x38): mc. ---- 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. ---- 9. Sup. utile lorda f.t. (4x6x41): mq.: ----

Capacità insediativa res.: 10. Esistente ab.: -- 11. Prevista ab.: ---- 12. Totale ab.: --

Consistenza fabbricativa: 13. Esistente mc.: ---- 14. Prevista mc.: ---- 15. Totale mc.: ----

D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO

16. COERENTE:
- |_* h: Attività prod. sett. primario: agricole, zootecniche, forestali, colture specializzate
- |_* r: Residenza: in funzione esclusiva della conduzione dei fondi

17. COMPATIBILE:
- |_* r: Residenza: esistente
- |_* s: Servizi pubblici
- |_* sa: Attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi del settore primario
- |_* g: Impianti di interesse generale.

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

|_* 18. Manutenzione ordinaria
|_* 19. Manutenzione straordinaria
|_* 20. Restauro e risanamento cons.
|_* 21. Ristrutturazione ed. tipo A
|_* 22. Ristrutturazione ed. tipo B
|_* 23. Ristrutturazione ed. tipo C
|_ 24. Completamento insediativo

|_* 25. Demolizione senza ric. o sost
|_* 26. Demolizione con ricostruzione
|_ 27. Demolizione con sostituzione
|_* 28. Ampliamento planimetrico f.t.
|_* 29. Sopraelevazione
|_* 30. Nuova costruzione
|_ 31. Ristrutturazione urbanistica
26 28 29 30 esclusi in HI

|_ 32. Ricomposizione volum. amb.
|_ 33. Riqualificazione formale amb.
|_ 34. Intervento coordinato
|_ 35. Allineamenti
|_ 36. Facciate
|_ 37. Luogo

C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Consistenza fondiaria fuori terra confermata allo stato in atto: residenza non rurale esistente |_*
39. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: mc./mq. 0,06 – 0,05 – 0,03 - 0,02 - 0,01 – 0,001
40. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: %: 30
41. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile: mq./mq. -----
42. Altezza massima fuori terra ammissibile: 8,00
43. Piani fuori terra ammissibili: 2
44. Ampliamento volumetrico ammesso: 20% es.
45. Superficie residenziale alloggi: mq. ----
46. Distanze da fabbricati: m.10,00 o aderenza.
47. Distanza dai confini: m. 5,00 o aderenza
47 bis. Distanze da strade: v. norme

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
|_ confermato allo stato in atto |_* compatibile con le preesistenze |_ conforme agli usi previsti

49. CARATTERI FUNZIONALI
Edifici abitativi: |_* unifamiliari |_* bifamiliari |_* plurifamiliari |_ att. direzionali |_* servizi pubbl. |_* Aree tipologicamente complementari
Edifici per attività di settore: |_* primario |_ secondario |_ terziario |_* Aree tipologicamente complementari

50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
|_ Luogo |_ Preesistenze ed intorno |_ Prog. storico |_ Prog. urbano |_ Uso tipologie tradizionali |_ Uso materiali tradizionali

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 -* .....
52. Perimetrazione di Zona di Recupero: -
53. Strumento Urbanistico Esecutivo: -
54. Convenzionamento: -

VINCOLI

Culturali: 55. |_ 1.1. 56. |_ 1.2. 57. |_ 1.3. |_ 1.4.
Ecologici: 58. |_ 2.1. 59. |_ 2.2. 60. |_ 2.3. 61. |_ 2.4
Funzionali: 62. |_* 3.1. 63. |_* 3.2. 64. |_ 3.3 art. 15 N.d.A.
Geologici: 63. Art. 16 N.d.A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

Distanze di rispetto viabilità vedasi art. 35,37 e 42 Distanze da allevamenti C4 .....
Assetto qualitativo: caratteri formali e materiali art. 36 - 2.4.2. (Q7/Q30) .....

GENERALITA' 1. **AREE FUNZIONALI AMBIENTALI** n. scheda 20
2. Di tutela per interesse storico monumentale, paesistico naturalistico **FA.T.**
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3 . 4** Norme di Attuazione **Art. 37** pag. 148

FA 1

CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): - 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. ----

6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % --

4. Superficie Territoriale dell' Area : mq. **152.053**

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:

7. Volume (4x6x38): mc. ---- 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. ---- 9. Sup. utile lorda f.t. (4x6x41): mq.: ----

Capacità insediativa res.: 10. Esistente ab.: ---- 11. Prevista ab.: .....---- 12. Totale ab.: ----

Consistenza fabbricativa: 13. Esistente mc.: ---- 14. Prevista mc.: ---- 15. Totale mc.: ----

D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO

16. COERENTE:
- |_* sv: Servizi per verde pubblico
- |_* sc: Servizi di interesse comune;
- |_* r: Residenza: esistente
- |_* h: Attività prod. sett. primario: giardinaggio, forestale e colture specializzate riferite alla sola area del castello e sue immediate pertinenze

17. COMPATIBILE:
- |_* si: Servizi per l'istruzione
- |_ tc |_* td |_* tr |_* tg: Att. prod. sett. terziario di tipo: att. direzionali, attività ricettive e pubblici esercizi bar e ristoranti, att. ricettive, ricreative, agrituristiche
- |_* r: Residenza: strettamente necessaria per sorveglianza e custodia.

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

|_* 18. Manutenzione ordinaria
|_* 19. Manutenzione straordinaria
|_* 20. Restauro e risanamento cons.
|_ 21. Ristrutturazione ed. tipo A
|_ 22. Ristrutturazione ed. tipo B
|_ 23. Ristrutturazione ed. tipo C
|_ 24. Completamento insediativo
|_ 25. Demolizione senza ric. o sost
|_ 26. Demolizione con ricostruzione
|_ 27. Demolizione con sostituzione
|_ 28. Ampliamento planimetrico f.t.
|_ 29. Sopraelevazione
|_ 30. Nuova costruzione
|_ 31. Ristrutturazione urbanistica
|_ 32. Ricomposizione volum. amb.
|_* 33. Riqualificazione formale amb.
|_ 34. Intervento coordinato
|_ 35. Allineamenti
|_ 36. Facciate
|_ 37. Luogo

C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile: confermata allo stato in atto |_*
39. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: " |_*
40. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: " |_*
41. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile: " |_*
42. Altezza massima fuori terra ammissibile: ... ...esist.
43. Piani fuori terra ammissibili: esist.
44. Ampliamento volumetrico ammesso: --- esist.
45. Superficie residenziale alloggi: -----
46. Distanze da fabbricati: esist.
47. Distanza dai confini: esist.
47 bis. Distanze da strade: esist.

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
|_* confermato allo stato in atto |_ compatibile con le preesistenze |_ conforme agli usi previsti

49. CARATTERI FUNZIONALI
Edifici abitativi: |_* unifamiliari |_ bifamiliari |_ plurifamiliari |_ att. direzionali |_* servizi pubbl. |_* Aree tipologicamente complementari
Edifici per attività di settore: |_ primario |_ secondario |_* terziario |_ Aree tipologicamente complementari

50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
|_* Luogo |_* Preesistenze ed intorno |_ Prog. storico |_ Prog. urbano |_* Uso tipologie tradizionali |_* Uso materiali tradizionali

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 - .....
52. Perimetrazione di Zona di Recupero: -
53. Strumento Urbanistico Esecutivo: -
54. Convenzionamento: -

VINCOLI

Culturali: 55. |_* 1.1. 56. |_* 1.2. 57. |_* 1.3. |_* 1.4.
Ecologici: 58. |_* 2.1. 59. |_ 2.2. 60. |_ 2.3. 61. |_ 2.4
Funzionali: 62. |_ 3.1. 63. |_ 3.2. 64. |_ 3.3 art. 15 N.d.A.
Geologici: 63. Art. 16 N.d.A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

Assetto qualitativo: caratteri formali e materiali art. 37 - 2.4.2. (Q9/Q15) .....
v. Art. 37, c.Q15 per intervento di sistemazione su singolo mappale .....

GENERALITA' 1. AREE FUNZIONALI AMBIENTALI — n. scheda 21

2. Per ambiti urbani e pedonali — FA.U.
Giardini e verde privato Vigneto — FA.G. FA.V

3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3 - 4** — Norme di Attuazione **Art. 37** pag. 148

FA 2

CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea: - 5. Superficie territoriale: FA.U mq.**19.542** - FA.G: mq.**143.932** - FA.V: mq **638.951**

4. Superficie Territoriale dell' Area : mq. **802.425**

6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % --

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:

7. Volume (4x6x38): mc. --- 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. ---- 9. Sup. utile lorda f.t. (4x6x41): mq.: ----

Capacità insediativa res.: 10. Esistente ab.: ---- 11. Prevista ab.: .....---- 12. Totale ab.: ----

Consistenza fabbricativa: 13. Esistente mc.: ---- 14. Prevista mc.: ---- 15. Totale mc.: ----

D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO

16. COERENTE:
- FA.U.: Attività di relazione in ambiti pedonali, manifestazioni, mercatini ambulanti, attività ricreative all'aperto
- FA.G.: [*] h: Attività agricola di tipo giardinaggio, forestale e colture specializzate
- FA.V [*] h: Attività agricola: coltivazione della vite

17. COMPATIBILE:
- FA.U.: [*] sv: Servizi per verde pubblico
- [*] sc: Servizi per zone pedonali attrezzate

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

- [*] 18. Manutenzione ordinaria
- [*] 19. Manutenzione straordinaria
- [ ] 20. Restauro e risanamento cons.
- [ ] 21. Ristrutturazione ed. tipo A
- [ ] 22. Ristrutturazione ed. tipo B
- [ ] 23. Ristrutturazione ed. tipo C
- [ ] 24. Completamento insediativo
- [*] 25. Demolizione senza ric. o sost
- [ ] 26. Demolizione con ricostruzione
- [ ] 27. Demolizione con sostituzione
- [ ] 28. Ampliamento planimetrico f.t.
- [ ] 29. Sopraelevazione
- [ ] 30. Nuova costruzione
- [ ] 31. Ristrutturazione urbanistica
- [ ] 32. Ricomposizione volum. amb.
- [ ] 33. Riqualificazione formale amb.
- [ ] 34. Intervento coordinato
- [ ] 35. Allineamenti
- [ ] 36. Facciate
- [ ] 37. Luogo

C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile: confermata allo stato in atto [*]
39. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: " [*]
40. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: " [*]
41. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile: " [*]
42. Altezza massima fuori terra ammissibile: ... ...esist.
43. Piani fuori terra ammissibili: esist.
44. Ampliamento volumetrico ammesso: --- esist.
45. Superficie residenziale alloggi: -----
46. Distanze da fabbricati: esist.
47. Distanza dai confini: esist.
47 bis. Distanze da strade: esist.

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
[*] confermato allo stato in atto — [ ] compatibile con le preesistenze — [ ] conforme agli usi previsti

49. CARATTERI FUNZIONALI
Edifici abitativi: [ ] unifamiliari [ ] bifamiliari [ ] plurifamiliari [ ] att. direzionali [*] servizi pubbl. [*] Aree tipologicamente complementari
Edifici per attività di settore: [ ] primario [ ] secondario [ ] terziario [ ] Aree tipologicamente complementari

50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
[ ] Luogo [ ] Preesistenze ed intorno [ ] Prog. storico [ ] Prog. urbano [ ] Uso tipologie tradizionali [ ] Uso materiali tradizionali

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 - .....
52. Perimetrazione di Zona di Recupero: -
53. Strumento Urbanistico Esecutivo: -
54. Convenzionamento: -

VINCOLI

Culturali: 55. [ ] 1.1. 56. [ ] 1.2. 57. [ ] 1.3. [ ] 1.4.
Ecologici: 58. [ ] 2.1. 59. [ ] 2.2. 60. [ ] 2.3. 61. [ ] 2.4
Funzionali: 62. [ ] 3.1. 63. [ ] 3.2. 64. [ ] 3.3 art. 15 N.d.A.
Geologici: 63. Art. 16 N.d.A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

v. Art. 37, I5 per FA.G specifica

GENERALITA' 1. **AREE FUNZIONALI DI RISPETTO** n. scheda 22

2. Per sponde fiumi, torrenti e sorgenti **FR.S**
Per viabilità **FR.V**
Per ambiti cimiteriali, depuratori, elettrodotti e gasdotti **FR.C FR.E**

3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3 e 4** Norme di Attuazione **Art. 38** pag. 154

FR

CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): - 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. ----

6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % --

4. Superficie Territoriale dell' Area: quota agricolo

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:

7. Volume (4x6x38): mc. ---- 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. ---- 9. Sup. utile lorda f.t. (4x6x41): mq.: ----

Capacità insediativa res.: 10. Esistente ab.: ---- 11. Prevista ab.: ……---- 12. Totale ab.: ----

Consistenza fabbricativa: 13. Esistente mc.: ---- 14. Prevista mc.: ---- 15. Totale mc.: ----

D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO

16. COERENTE: |_* h: Attività agricole senza modifiche all'assetto naturale o alla viabilità

17. COMPATIBILE: |_* sv: Servizi per verde pubblico
|_* sp: Servizi per parcheggi pubblici
|_* r: Residenza: esistente

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

|_* 18. Manutenzione ordinaria
|_* 19. Manutenzione straordinaria
|_* 20. Restauro e risanamento cons.
|_* 21. Ristrutturazione ed. tipo A
|_* 22. Ristrutturazione ed. tipo B
|_23. Ristrutturazione ed. tipo C
| 24. Completamento insediativo
|_* 25. Demolizione senza ric. o sost
| 26. Demolizione con ricostruzione
| 27. Demolizione con sostituzione
|_* 28. Ampliamento planimetrico f.t.
| 29. Sopraelevazione
| 30. Nuova costruzione
| 31. Ristrutturazione urbanistica
|_ 32. Ricomposizione volum. amb.
|_ 33. Riqualificazione formale amb.
|_ 34. Intervento coordinato
|_ 35. Allineamenti
|_ 36. Facciate
|_ 37. Luogo

C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile: confermata allo stato in atto |_*
39. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: " |_*
40. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: " |_-
41. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile: " |_*
42. Altezza massima fuori terra ammissibile: … …esist. 43. Piani fuori terra ammissibili: esist.
44. Ampliamento volumetrico ammesso: 20% esist.V.norme 45. Superficie residenziale alloggi: -----
46. Distanze da fabbricati: esist. 47. Distanza dai confini: esist.
47 bis. Distanze da strade: esist. V. norme

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
|_ confermato allo stato in atto |_compatibile con le preesistenze |_* conforme agli usi previsti

49. CARATTERI FUNZIONALI
Edifici abitativi: |_ unifamiliari |_ bifamiliari |_ plurifamiliari |_ att. direzionali |_* servizi pubbl. |_* Aree tipologicamente complementari
Edifici per attività di settore: |_ primario |_ secondario |_ terziario |_ Aree tipologicamente complementari

50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
|_* Luogo |_* Preesistenze ed intorno |_ Prog. storico |_ Prog. urbano |_* Uso tipologie tradizionali |_* Uso materiali tradizionali

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 - ……..
52. Perimetrazione di Zona di Recupero: -
53. Strumento Urbanistico Esecutivo: -
54. Convenzionamento: -

VINCOLI

Culturali: 55. _ 1.1. 56. _ 1.2. 57. _ 1.3. |_* 1.4.
Ecologici: 58. _ 2.1. 59. _ 2.2. 60. _ 2.3. 61. | 2.4
Funzionali: 62. |_ 3.1. 63. |_ 3.2. 64. |_ 3.3 art. 15 N.d.A.
Geologici: 63. Ar . 16 N.d A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

……..
……..……..……..……

GENERALITA' 1. **AREE FUNZIONALI** n. scheda 23
2. Viabilità e relative pertinenze Strade
3. Documenti di P.R.G.: **Tav.n. 3 - 4** Norme di Attuazione **Art. 39** pag. 162

FV

CAPACITA' INSEDIATIVA

Zona Territoriale omogenea (D.M.n.1444/68 art. 2): - 5. Superficie fondiaria edificabile: mq. ----

6. Presumibile consistenza massima di superficie territoriale dell'Area trasformabile con fabbricazione nuova o sostitutiva, a capacità insediativa aggiuntiva: % --

4. Superficie Territoriale dell' Area: qt. agr. impr.

Consistenza territoriale aggiuntiva massima fuori terra ammissibile:

7. Volume (4x6x38): mc. ---- 8. Suolo occupato (4x6x40): mq. ---- 9. Sup. utile lorda f.t. (4x6x41): mq.: ----

Capacità insediativa res.: 10. Esistente ab.: ---- 11. Prevista ab.: ……---- 12. Totale ab.: ----

Consistenza fabbricativa: 13. Esistente mc.: ---- 14. Prevista mc.: ---- 15. Totale mc.: ----

D. PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D' USO

16. COERENTE: |* : Servizi per viabilità pubblica

17. COMPATIBILE: | :

I. PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO

|* 18. Manutenzione ordinaria
|* 19. Manutenzione straordinaria
|_ 20. Restauro e risanamento cons.
|_ 21. Ristrutturazione ed. tipo A
|_ 22. Ristrutturazione ed. tipo B
|_ 23. Ristrutturazione ed. tipo C
|_ 24. Completamento insediativo
| 25. Demolizione senza ric. o sost
| 26. Demolizione con ricostruzione
| 27. Demolizione con sostituzione
|_ 28. Ampliamento planimetrico f.t.
|_ 29. Sopraelevazione
|_ 30. Nuova costruzione
|_ 31. Ristrutturazione urbanistica
|_ 32. Ricomposizione volum. amb.
|_ 33. Riqualificazione formale amb.
|_ 34. Intervento coordinato
|_ 35. Allineamenti
|_ 36. Facciate
|_ 37. Luogo

C. PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA QUANTITATIVA

38. Indice territoriale massimo di fabbricabilità fuori terra ammissibile: confermata allo stato in atto |-
39. Densità fondiaria massima fuori terra ammissibile: " |-
40. Occupazione fondiaria massima fuori terra ammissibile: " |-
41. Utilizzazione territoriale massima fuori terra ammissibile: " |-
42. Altezza massima fuori terra ammissibile: … …------ 43. Piani fuori terra ammissibili: ------
44. Ampliamento volumetrico ammesso: --- ------ 45. Superficie residenziale alloggi: -----
46. Distanze da fabbricati: ------ 47. Distanza dai confini: ------

Q. PRESCRIZIONI DI ASSETTO QUALITATIVO

48. ASSETTO QUALITATIVO COMPLESSIVO:
|_ confermato allo stato in atto |_compatibile con le preesistenze |* conforme agli usi previsti

49. CARATTERI FUNZIONALI
Edifici abitativi: |_ unifamiliari |_ bifamiliari |_ plurifamiliari |_ att. direzionali |* servizi pubbl. |_ Aree tipologicamente complementari
Edifici per attività di settore: |_ primario |_ secondario |* terziario |_ Aree tipologicamente complementari

50. CARATTERI FORMALI E MATERIALI
|_ Luogo |_ Preesistenze ed intorno |_ Prog. storico |_ Prog. urbano |_ Uso tipologie tradizionali |_ Uso materiali tradizionali

CONDIZIONI

51. Dotazione minima unitaria di spazi d'uso pubblico: art. 5 - ……..
52. Perimetrazione di Zona di Recupero: -
53. Strumento Urbanistico Esecutivo: -
54. Convenzionamento: -

VINCOLI

Culturali: 55. |_ 1.1. 56. |_ 1.2. 57. |_ 1.3. |* 1.4.
Ecologici: 58. |_ 2.1. 59. |* 2.2. 60. |* 2.3. 61. |_ 2.4
Funzionali: 62. |* 3.1. 63. |* 3.2. 64. |_ 3.3 art. 15 N.d.A.
Geologici: 63. Art. 16 N.d.A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI

D.P.R. 26.04.93 n. 147 – Nuovo Codice della Strada - Vedasi Norme ……..……..
……..……..……..……..
……..