

REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI VIGNOLO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE N° 16

ai sensi dell'art. 17, c. 5, della L. R. 56/77 e s.m.i.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

S o m m a r i o

| | | |
|---------|---|-----|
| Art. 1 | Oggetto delle normative | 2 |
| Art. 2 | Finalità, contenuti, arco temporale di previsione ed efficacia del P.R.G.C. | 2 |
| Art. 3 | Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale | 3 |
| Art. 4 | Interventi soggetti a provvedimenti autorizzativi | 4 |
| Art. 5 | Condizioni per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi | 5 |
| Art. 6 | Parametri urbanistici | 6 |
| Art. 7 | Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente | 7 |
| Art. 8 | Definizioni: opere di urbanizzazione ed edilizie | 13 |
| Art. 9 | Capacità Insediativa Residenziale | 14 |
| Art. 10 | Incidenza delle opere di urbanizzazione | 14 |
| Art. 11 | Caratteristiche tipologiche e costruttive nelle nuove edificazioni | 15 |
| Art. 12 | Applicazione degli indici, asservimento all'edificazione ed incremento una-tantum | 16 |
| Art. 13 | Classificazione delle aree omogenee | 18 |
| Art. 14 | Aree per servizi pubblici S – disposizioni generali | 20 |
| Art. 15 | Area a destinazione Residenziale- disposizioni generali | 24 |
| Art. 16 | Aree residenziali esistenti con caratteristiche storiche - Zona R1 o Centro Storico - Edifici di particolare pregio ambientale ed architettonico. – (Zona A D.M. 2 aprile 1968) | 27 |
| Art. 17 | Aree residenziali a capacità insediativa esaurita "R2.n" (Zona B D.M. 2 aprile 1968) | 33 |
| Art. 18 | Aree residenziali di completamento e di sostituzione: "R3.n" - (Zona C D.M. 2 aprile 1968) | 39 |
| Art. 19 | Aree residenziali assoggettate a S.U.E. in fase di ultimazione edificatoria "R31.n" - (Zona C D.M. 2 aprile 1968) | 43 |
| Art. 20 | Aree residenziali di nuovo impianto: "R4.n" - (Zona C D.M. 2 aprile 1968) | 43 |
| Art. 21 | Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali "P1.n – P2.n – P4.n – P7n.1" - generalità - (Zona D D.M. 2 aprile 1968) | 488 |
| Art. 22 | Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti e confermati - Aree di completamento – “P1.n” (Zona D D.M. 2 aprile 1968) | 499 |

II

| | | |
|---------|--|-----|
| Art. 23 | Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali- Aree di nuova edificazione - Zona “P2.n” (Zona D D.M. 2 aprile 1968) | 50 |
| Art. 24 | Impianti produttivi artigianali e industriali esistenti situati in zona impropria | 533 |
| Art. 25 | Area per attività agro-zootecniche “P4.1” - Area per attività agro-industriale “P7n.1” | 533 |
| Art. 26 | Normative tecniche per le costruzioni in zona sismica | 566 |
| Art. 27 | Autorizzazione all'insediamento industriale | 577 |
| Art. 28 | Aree collinari da salvaguardare per il pregio paesaggistico, naturalistico ed interesse storico ambientale “I1” | 577 |
| Art. 29 | Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico | 588 |
| Art. 30 | Costruzioni temporanee | 599 |
| Art. 31 | Bassi fabbricati e strutture leggere | 60 |
| Art. 32 | Aree per il commercio | 611 |
| Art. 33 | Aree destinate all'attività agricola - Zona H1 - (Zona E D.M. 2 aprile 1968) | 688 |
| Art. 34 | Aree di salvaguardia ambientale - “H0.n” - (Zona E D.M. 2 aprile 1968) | 777 |
| Art. 35 | Distanze tra i fabbricati e dai confini di proprietà | 788 |
| Art. 36 | Pozzi di captazione acqua dal sottosuolo | 799 |
| Art. 37 | Rettifiche di allineamenti | 80 |
| Art. 38 | Aree di rispetto: cimiteri, impianti di depurazione, discariche, acquedotti, elettrodotti, corsi d'acqua e ripetitori telefonia mobile | 81 |
| Art. 39 | Viabilità veicolare esistente e di nuovo impianto, viabilità pedonale, fasce di rispetto stradale | 844 |
| Art. 40 | Aree di dissesto, aree inedificabili, vincolo idrogeologico, opere di consolidamento e vincolo geomorfologico | 888 |
| Art. 41 | Tutela dall'inquinamento acustico | 988 |
| Art. 42 | Valutazione impatto ambientale (V.I.A.) | 999 |
| Art. 43 | Domanda di atti autorizzativi all'edificazione | 999 |
| Art. 44 | Requisiti di agibilità | 100 |
| Art. 45 | Deroghe | 100 |
| Art. 46 | Norme in contrasto | 100 |
| Art. 47 | Norme transitorie | 101 |

| | |
|--|-----|
| SCHEDE NORMATIVE DELLE AREE | 102 |
| AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE | |
| A LIVELLO COMUNALE ART. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. | 154 |

COMUNE DI VIGNOLO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMPENDIO CONTENENTE LE DEFINIZIONI E LE PRESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI PER LA GESTIONE DEL P.R.G.C. ONNICOMPRESIVE DELLE VARIANTI.

P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 6-24581 del 18.05.1998

- V1 - VARIANTE art. 17, c. 7 L.R. 56/77 – approvata con D.C.C. n° 16 del 28/04/1999
- V2 - VARIANTE art. 17, c. 8 L.R. 56/77 – revocata con D.C.C. n° 02 del 24/01/2001
- V3 - VARIANTE art. 17, c. 8 L.R. 56/77 – approvata con D.C.C. n° 18 del 15/06/2001
- V4 - VARIANTE art. 17, c. 7 L.R. 56/77 – approvata con D.C.C. n° 19 del 15/06/2001
- V5 - VARIANTE art. 17, c. 8 L.R. 56/77 – approvata con D.C.C. n° 33 del 08/01/2001
- V6 - VARIANTE art. 17, c. 8 L.R. 56/77 – approvata con D.C.C. n° 09 del 13/03/2002
- V7 - VARIANTE art. 17, c. 8 L.R. 56/77 – approvata con D.C.C. n° 36 del 30/11/2002
- V8 - 1^ VARIANTE STRUTTURALE - approvato con D.G.R. n. 11-6360 del 09/07/07
- V9 - VARIANTE art. 17, c. 7 L.R. 56/77 – approvata con D.C.C. n° 2 del 15/02/08
- V10 - 2^ VARIANTE STRUTT.(L.R. 1 del 26/01/07) – appr con D.C.C. n° 18 del 27/06/12
- V11 - VARIANTE art. 17, c. 5 L.R. 56/77 – approvata con D.C.C. n° 12 del 20/03/14
- V12 - VARIANTE art. 17, c. 5 L.R. 56/77 - approvata con D.C.C. 33 del 9/6/2016
- V13 - VARIANTE art. 17, c. 5 L.R. 56/77 - approvata con D.C.C. 12 del 27/3/2018
- V14 - VARIANTE art. 17, c. 5 L.R. 56/77 - approvata con D.C.C. 40 del 27/11/2019
- V15 - VARIANTE art. 17, c. 5 L.R. 56/77 - approvata con D.C.C. 34 del 12/10/2022

Le modifiche introdotte con la presente variante sono evidenziate:

- con **carattere grassetto** per le parti aggiunte
- con **evidenziazione in grigio** per le parti stralciate

Art. 1 Oggetto delle normative

1 - Le presenti norme, costituenti parte integrante al P.R.G.C., con specifico riferimento alle allegate Tavole di Piano, definiscono per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti ed in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltreché i tipi di intervento previsti, con i relativi parametri e le modalità di attuazione, secondo le disposizioni delle Leggi Statali e Regionali in vigore.

In relazione all'entrata in vigore di parte del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, in caso di difformità tra le definizioni di cui al presente apparato normativo e il menzionato T.U., si ricorda che le disposizioni di quest'ultimo sono comunque da considerare prevalenti a norma dell'art. 3 del medesimo, che testualmente recita: "Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi".

Art. 2 Finalità, contenuti, arco temporale di previsione ed efficacia del P.R.G.C.

1 - La 1^ Variante Strutturale, comprensiva della Variante Strutturale in Itinere al P.R.G.C. del Comune di Vignolo redatte in conformità alle specifiche indicazioni della L.R. 56/77 e s.m.i., tende al conseguimento delle finalità previste dall'articolo 11, mediante i contenuti normativi e prescrittivi richiesti dall'articolo 12 della citata Legge Regionale.

2 - Il P.R.G.C. è sottoposto a revisione periodica ogni 10 (dieci) anni e comunque, in occasione della revisione del Piano Territoriale, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77.

3 - Ai sensi dell'art. 2 D.P.R. n° 380 del 06.06.2001, la disciplina urbanistica dell'intero territorio del Comune di Vignolo è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) per cui ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque attività subordinata al conseguimento di provvedimenti autorizzativi, deve essere compatibile con le presenti norme e prescrizioni.

4 - A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso e di aree ed edifici,

l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo le modifiche delle colture agricole in atto.

5 - Ai sensi dell'art. 18 della L.R. 56/77, norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque, soggetto pubblico o privato, proprietario od utente di immobile.

6 - Dalla data di adozione del progetto definitivo del P.R.G.C., così come degli strumenti urbanistici ed amministrativi di attuazione si applicano le relative misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77.

7 - Per gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 vale quanto stabilito dall'art. 85 della Legge Regionale n° 56/77.

Art. 3 Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale

- 1 - Il Piano Regolatore Generale Comunale viene attuato:
- a. con intervento diretto mediante semplice conseguimento del permesso di costruire;
 - b. con intervento convenzionato (E.C.O.) ai sensi dell'art. 49, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i., le proprietà circoscritte dal perimetro sono obbligate in solido alle dismissioni delle aree relative alle infrastrutture e spese inerenti;
 - c. con Strumento Urbanistico Esecutivo la cui approvazione è preliminare al rilascio del Permesso di Costruire.

Gli strumenti urbanistici amministrativi ed esecutivi del P.R.G.C. sono quelli espressamente elencati all'art. 32 punto 3 della L.R. 56/77.

Gli strumenti attuativi quali S.U.E. ed E.C.O., in aree residenziali o produttive artigianali potranno essere attuati in sub-comparti previa individuazione delle infrastrutture che verranno attuate per gradi nei singoli sub-comparti.

Sugli immobili esistenti e compresi nel perimetro del S.U.E. e/o dell'E.C.O., individuati nella cartografia di P.R.G.C., e sino alla loro approvazione e alla sottoscrizione della relativa convenzione, saranno consentiti esclusivamente interventi di :

- manutenzione ordinaria e straordinaria

- restauri e consolidamenti conservativi
 - ristrutturazioni
 - ampliamento con massimo del 20% delle superfici utili esistenti residenziali.”
- d. con denuncia di inizio attività (D.I.A.).

2 - Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti esecutivi sono delimitate cartograficamente dal P.R.G.C. oppure definite secondo le prescrizioni di cui al 2° comma art. 32 L.R.56/77 e s.m.i.

Art. 4 **Interventi soggetti a provvedimenti autorizzativi**

1 - A norma dell'articolo 2, comma 4 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati ai provvedimenti autorizzativi contemplati dalla normativa nazionale e regionale di settore.

In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione d'inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico - Tecnica. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso S.U.E. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la L.R. 26 marzo 1990, n. 13 “Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili”. Il permesso di costruire - o modalità diverse ammesse dalla legge - per le nuove costruzioni (es. Dichiarazione d'inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra

operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o d'atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.

Art. 5 **Condizioni per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi**

1 - Fatti salvi i casi gratuiti previsti dall'art. 17 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 i titoli autorizzativi sono subordinati alla corresponsione di un contributo precisato dalle leggi e regolamenti in vigore.

2 - In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria, non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il richiedente il permesso di costruire si impegna ad eseguire direttamente.

3 - Le opere di urbanizzazione eseguite direttamente dai richiedenti il permesso di costruire sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo.

4 - L'automatica corresponsione del contributo di cui al primo comma non comporta l'immediata realizzazione delle urbanizzazioni.

5 - Ai fini dell'applicazione del comma precedente, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle opere descritte nel punto b) dell'articolo 91 quinquies della L.R. 56/77 e cioè:

- idoneo sistema viario, pedonale, veicolare;
- idonea rete di distribuzione idrica;
- idonea rete per smaltimento rifiuti liquidi;
- idonea rete ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione.

Sono aree urbanizzate quelle che hanno accesso diretto al sistema viario, i relativi edifici sono allacciabili agli impianti esistenti od in progetto, e non distano dalle reti, esistenti od in progetto, più di m. 100 (cento), misurati dal confine più vicino.

Art. 6 Parametri urbanistici

I parametri urbanistici risultano essere quelli elencati nel Regolamento Edilizio adottato ed approvato dal Consiglio Comunale con provvedimento n° 35 del 26/09/2000 ed integrato con D.C.C. n° 22 del 19/06/200, ai sensi della L.R. n° 19 del 08/07/1999.

A tal uopo si dichiara che le seguenti definizioni risultano essere gli articoli del Regolamento Edilizio:

ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (H_f) Art. 13 (R.E.)

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

NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (N_p) Art. 15 (R.E.)

DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE
DAL CONFINE (D_c), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O
CONFINE STRADALE (D_s) Art. 16 (R.E.)

SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (S_c) Art. 17 (R.E.)

SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (S_{ul}) Art. 18 (R.E.)

SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (S_{un}) Art. 19 (R.E.)

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

SUPERFICIE FONDIARIA (S_f) Art. 21 (R.E.)

SUPERFICIE TERRITORIALE (S_t) Art. 22 (R.E.)

RAPPORTO DI COPERTURA (R_c) Art. 23 (R.E.)

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

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

INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (If) Art 26 (R.E.)

INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (It) Art 27 (R.E.)

Art. 7 **Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente**

1 - Richiamata la Circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB/ del 27 aprile 1984 “Definizioni dei tipi di intervento”, pubblicata sul B.U.R. n. 19 del 09/05/84 la quale fa fede per ogni eventualità, naturalmente dando la priorità alla disposizione di cui art. 3, c. 1 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, i tipi di intervento sono i seguenti:

- a. manutenzione ordinaria;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. restauro e risanamento conservativo;
- d. ristrutturazione edilizia;
- e. interventi di nuova costruzione;
- f. ristrutturazione urbanistica;
- g. riqualificazione formale;
- h. mantenimento caratteristiche tipologiche delle fronti degli edifici
- i. demolizione senza ricostruzione;
- j. mutamento di destinazione d’uso.
- l. Pertinenze;
- m. definizione della quota zero;
- n. strutture per ricovero e manovra dei veicoli;
- o. definizione di vano scala (art. 18 del R. E.)

A. **Interventi di manutenzione ordinaria**

1 - Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

B. Interventi di manutenzione straordinaria

1 - Si definiscono di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

C. Interventi di restauro e risanamento conservativo

1 - Sono interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, né consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

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

Restano ferme le disposizioni di cui al comma 4 dell'art. 29 D.Lgs. 24/03/06 n° 156 che recita: "...per *restauro* si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il *restauro* comprende l'intervento di miglioramento strutturale".

D. Interventi di ristrutturazione edilizia

1 - Sono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione, ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella

preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

E Interventi di nuova costruzione

1 - Sono interventi rivolti a trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1 la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6;
- e.2 gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3 la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4 l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5 l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e.6 gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7 la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegna la trasformazione permanente del suolo inedificato.

F Interventi di ristrutturazione urbanistica

1 - Sono interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

G *Riqualificazione formale*

1 - Sono quegli interventi rivolti a modificare l'organismo edilizio esistente, di recente costruzione i cui elementi compositivi sono estranei al contesto ambientale in cui si trova.

Sono ammesse operazioni edilizie di ristrutturazione dell'edificio e modifica dei prospetti finalizzate ad una riabilitazione formale e tipologica.

H *Mantenimento Caratteristiche Tipologiche delle fronti degli edifici*

1 - Sono quegli interventi rivolti a modificare l'organismo edilizio esistente, di antica costruzione i cui elementi compositivi di facciata sono di interesse ambientale.

Sono ammesse operazioni edilizie di ristrutturazione dell'edificio con demolizione e ricostruzione dei prospetti finalizzate al mantenimento dei caratteri tipologici originali delle facciate preesistenti

I. *Demolizione senza ricostruzione*

1. Sono gli interventi tendenti a liberare il suolo da consistenze edificate di edifici pericolanti deturpanti l'ambiente impeditivi per le infrastrutture, o di superfetazioni;

2. Il vincolo di demolizione senza ricostruzione consente in modo irreversibile il solo abbattimento dell'edificio, manufatto o pertinenza individuata.

J. *Mutamento di destinazione d'uso.*

1 - Il mutamento di destinazione d'uso di immobili (aree o edifici o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia la cui attuazione, a norma dell'art. 8 della L.R. n° 19 del 08/07/1999, comporta la richiesta del permesso a costruire.

2 - Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta del permesso a costruire per il mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

K. *Pertinenze*

1 - Sono le opere costituenti al catasto servizio complementare e sono funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale ed alle unità immobiliari di cui è costituito, non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all'art. 51 L.R. 56/77 e qualifichino l'inserimento ambientale e paesaggistico. Il

volume delle pertinenze non dovrà essere superiore al 20% (venti per cento) del volume dell'edificio principale.

2 - I locali ad uso cantina di pertinenza all'unità residenziale principale, saranno ammessi interrati, seminterrati e/o fuori terra con le seguenti caratteristiche e limitazioni:

a – nel caso di locali totalmente interrati, non concorreranno al computo del volume per le verifiche degli indici di densità edilizia.

b – nel caso di locali parzialmente interrati, non concorreranno alla formazione del volume per le verifiche degli indici, se la porzione fuori terra emerge di non più di cm 50 dalla quota zero, così come stabilito alla precedente lettera L.

c – nel caso di locali parzialmente o totalmente fuori terra, essi concorreranno a tutti gli effetti alla verifica degli indici di densità edilizia di zona.

d – Non dovranno disporre di impianti di riscaldamento per essere definiti “locali ad uso cantina”.

L. Definizione della quota zero

1 - Si definisce quota zero, la quota del punto medio di pavimentazione dello spazio pubblico (strade o piazze) tangente ed a servizio del lotto o dei lotti edificandi incrementata di un dislivello pari a cm 10 ogni cm 100 (10%) in rapporto alla distanza del fabbricato in edificazione con il confine dell'area pubblica o della strada interna ai S.U.E. o E.C.O. di pertinenza per l'accesso al lotto.

2 – In presenza di aree o strade pubbliche posizionate ad una quota superiore alla quota media del lotto edificando la quota di riferimento per l'applicazione dell'incremento di cui al comma 1 sarà la quota media del lotto ante-intervento.

3 - La pavimentazione delle strade interne ai S.U.E. – E.C.O. dovrà mantenere e seguire la livelletta di quota di campagna ante-intervento.

4- Se la livelletta della strada interna al S.U.E. – E.C.O. supera il 3%, l'incremento di dislivello da applicare per determinare la quota zero sarà del 15% in rapporto alla distanza del fabbricato in edificazione dalla strada interna al SUE o ECO di pertinenza per l'accesso al lotto.

M. Strutture per ricovero e manovra dei veicoli

1- Le autorimesse, sia interrate che fuori terra, non costituiscono “pertinenza”. Le autorimesse seguiranno le prescrizioni dell’art. 18 c. 2 lett. e) del R.E. in vigore, per quanto attiene alla verifica della S.U.L.

2 – Gli spazi compresi nel corpo principale del fabbricato o quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero e alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti, seguiranno le prescrizioni dell’art. 18, comma 2, lettera e) del Regolamento Edilizio in vigore, per quanto attiene alla verifica della S.U.L. con i seguenti limiti:

- a. Per le autorimesse poste in locali interrati ed in locali seminterrati il cui solaio di copertura non emerga di più di cm 50 oltre la quota zero, il volume degli stessi non concorrerà alla verifica degli indici di densità edilizia. Su un lato è ammessa la formazione della rampa pedonale e/o carrabile per l’accesso.
- b. Le autorimesse da edificarsi fuori terra saranno ammesse fino ad un massimo di m² 30 di S.U.L. per ogni unità abitativa di edificio unifamiliare.
- c. Le autorimesse da edificarsi fuori terra saranno ammesse fino ad un massimo di m² 25 di S.U.L. per ogni unità abitativa di edifici bi e trifamiliari e/o case a schiera.

3 – Le autorimesse da edificarsi fuori terra, costituenti corpo di fabbricato autonomo o realizzate in aderenza al fabbricato principale, di cui fanno parte o costruite nel corpo principale del fabbricato stesso, dovranno avere altezza massima di m 2,50 dalla quota zero all’intradosso del solaio soprastante o al punto medio intradosso del solaio soprastante o al punto medio dell’intradosso della struttura del tetto, se questo è a falda.

Il riferimento della quota inferiore sarà la quota zero, così come stabilito dalla precedente lettera L.

Le autorimesse interrate dovranno rispettare la distanza dai confini di proprietà se emergenti dal piano terra, dopo l’intervento edilizio.

Potranno essere realizzate sul confine di proprietà qualora sussista accordo tra i confinanti da esprimersi a mezzo di atto di assenso registrato e trascritto nel rispetto delle distanze tra i fabbricati (D.M. 1444/68).

Deve essere garantita la distanza dalle strade secondo i limiti di Legge del P.R.G.C.

Debbono rispettare la distanza dai fabbricati di proprietà di terzi.

La distanza minima dall’edificio principale non potrà essere inferiore a m 3,00; se in difetto, si dovrà costruire in aderenza.

Sono computate al fine del conteggio della superficie coperta.

4 – Le autorimesse poste in locali interrati esterni al sedime del corpo principale dell’edificio non concorrono alla verifica delle distanze dai confini o dai fabbricati. La costruzione di tali manufatti non è comunque ammessa nelle fasce di rispetto stradale.

N. Definizione di vano scala (art. 18 del R. E.)

1 - Negli interventi edilizi residenziali ed in qualsiasi area del P.R.G.C. il volume del vano scala non concorrerà al conteggio per la verifica degli indici di zona solo e nei limiti limitatamente a quanto in appresso precisato.

2 - Per vano scala deve intendersi la superficie della rampa scala e pianerottolo relativo, il tutto proiettato sul piano orizzontale per la determinazione della S.U.L.

3 - Il volume residenziale del vano scala risulterà formato applicando alla superficie orizzontale come sopra definita, l’altezza interpiano tra i due solai collegati dalla rampa scala.

4 - Il volume così ricavato non concorrerà al conteggio per la verifica della cubatura ammissibile del lotto, così come stabilito dall’art. 18 del Regolamento Edilizio.

Art. 8 Definizioni: opere di urbanizzazione ed edilizie

1 - Per opere di urbanizzazione devono intendersi quelle riportate all’art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

2 - Per cortina edilizia deve intendersi la sequenza in allineamento di almeno tre edifici contigui.

3 - Per edificio residenziale deve intendersi un fabbricato ad uso esclusivo di persone che vi risiedono

4 - Per edificio unifamiliare deve intendersi l’abitazione oggettivamente idonea ad essere fruibile da una sola famiglia valutando il fabbricato nella sua interezza.

Art. 11 **Caratteristiche tipologiche e costruttive nelle nuove
edificazioni**

1 - Ferme restando le disposizioni di cui all'articolo 32 del Regolamento Edilizio vigente, su tutto il territorio comunale le nuove costruzioni o ricostruzioni totali dovranno essere realizzate nel pieno rispetto tipologico ed estetico tradizionale caratteristico dei luoghi.

2 - Nei rifacimenti dei manti di copertura si dovranno preferibilmente riprendere i materiali originari.

Qualora il manto di copertura dovesse essere sostituito si dovranno adottare:

- tegole in cemento o cotto nelle colorazioni nere o rosse sulla base dell'attuale impiego prevalente.

- in ogni caso per gli edifici individuati come beni culturali e ambientali vincolati o individuati ex art. 24 L.R. 56/77, il materiale di copertura dovrà essere rigorosamente il medesimo di quello esistente.

Su tutto il territorio comunale le coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate la cui pendenza non dovrà superare il 45%.

3 - Esulano dal tassativo rispetto delle prescrizioni sopra riportate, edifici industriali; artigianali ed agricoli produttivi situati in zona propria, nonché le attrezzature pubbliche, le attrezzature e gli impianti tecnologici (cabine trasformazione, centraline telefoniche, ecc.) e gli impianti di distribuzione carburanti, bassi fabbricati e locali interrati che comunque non interferiscono visivamente con aree definite di pregio paesaggistico o di interesse storico ed ambientale.

4 - Per le strutture ed attrezzature di cui al punto 3, le coperture potranno essere realizzate ove occorra, anche con tetti orizzontali o comunque inclinati ricoperti da laminati.

5 - Esulano dalle prescrizioni di cui alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, le tombe di famiglia, i monumenti funerari o comunque manufatti eseguiti all'interno della recinzione del cimitero in quanto disciplinati da Legge e Regolamento di Polizia Cimiteriale.

6 - Su tutto il territorio Comunale ed in tutte le zone del P.R.G.C. saranno ammessi interventi di costruzione di locali interrati ad uso cantine o magazzini, ecc. salvo disposizioni dettate da vincoli geomorfologici.

Gli stessi non concorreranno al conteggio dei volumi o dalla superficie nè alle distanze dei confini o dai fabbricati, fatte salve naturalmente le norme di sicurezza ed antinquinamento che l'uso del locale stesso può comportare.

7 - In tutte le aree residenziali i volumi di edifici produttivi (artigianali, agricoli zootecnici) esistenti non concorrono al conteggio del volume residenziale per cui per eventuali recuperi concorrerà solamente la superficie coperta ed occupata dagli stessi sulla quale si applicherà l'indice volumetrico fondiario di zona.

8 - Su tutto il territorio comunale ai sensi L.R. n° 9 del 29 aprile 2003, tutti i volumi chiusi da più lati e relativi a fabbricati civili, ex-artigianali o ex-rurali, verranno considerati cubatura a tutti gli effetti ed è pertanto ammessa la loro trasformazione a destinazione residenziale sempreché sussistano i requisiti igienico-sanitari fatte salve le disposizioni delle singole zone. Sono tassativamente esclusi dal recupero le strutture isolate: capannoni agricoli, artigianali e zootecnici.

Art. 12 **Applicazione degli indici, asservimento all'edificazione ed incremento una-tantum**

1 - Applicazione degli indici

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli e quantificati negli allegati quadri sinottici e/o nelle tavole di P.R.G.C. ove indicati.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o St) esclude ogni richiesta successiva di altri provvedimenti autorizzativi.

Pertanto, una volta usufruita tale possibilità, si intende preclusa l'utilizzazione di detti indici, sia fondiario che territoriale, per tutta la durata di validità del P.R.G.C., salvo incremento degli indici edificatori alla specifica zona omogenea.

Per superfici parzialmente edificate si dovranno tenere in debito conto le volumetrie e le superfici già presenti nell'applicare gli indici di zona ed eventuali frazionamenti di terreni parzialmente liberi avvenuti post-adozione del preliminare del P.R.G.C., dovranno tenere altresì conto del calcolo volumetrico preesistente edificato al fine di garantire il rispetto degli indici di zona sul residuo territorio.

Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati come segue.

- Con intervento di Strumento Urbanistico Esecutivo, solo per le aree residenziali, la capacità edificatoria, in termini volumetrici, è data dal prodotto degli indici di densità edilizia territoriali per la superficie territoriale.
- Con Ricorso alla Convenzione di cui all'art. 49, comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. (E.C.O) nelle aree residenziali la volumetria edificabile risulterà il prodotto dell'indice di densità edilizia fondiario per la superficie fondiaria.

Nelle aree produttive artigianali ed industriali la superficie coperta ammissibile sarà data dal prodotto dell'indice di copertura fondiario per la superficie fondiaria.

- Con intervento di Strumento Urbanistico Esecutivo per le aree produttive artigianali ed industriali, la capacità edificatoria, in terreni di superficie coperta, è data dal prodotto dell'indice di densità edilizia fondiario per la superficie fondiaria.
- Con intervento diretto di permesso a costruire la capacità edificatoria in termini volumetrici per nuove costruzioni, ampliamenti, variazioni di destinazione d'uso, in aree di completamento e di nuovo impianto, a destinazione residenziale terziaria, è data dal prodotto dell'indice di densità edilizia fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento;
- Gli interventi di ampliamenti volumetrici e/o di superfici, concessi una-tantum su fabbricati esistenti per adeguamenti igienici e/o funzionali, fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da percentuali di incremento edilizio.
- Gli interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.
- Gli interventi in aree destinate ad attività agricole le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso per residenza al servizio delle attività agricole, sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria di riferimento (art. 25 L.R.56/77).

2 - Asservimento all'edificazione

Il trasferimento della volumetria realizzabile su un lotto a favore di un altro, per consentire a quest'ultimo una maggiore edificabilità, è ammesso, per lotti appartenenti alla stessa area normativa, con apposito vincolo registrato e trascritto, nel quale risulti che tutte le

aree, la cui cubatura è stata trasferita come sopra ipotizzato, resteranno vincolate a “non aedificandi”.

3 - Incremento una-tantum

Gli incrementi una tantum della volumetria residenziale e delle superfici coperte per edifici produttivi, ove consentito dalla presente normativa, sono applicabili esclusivamente per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. e per quelle destinazioni accertabili a tale data, esclusi naturalmente gli allevamenti situati in area residenziale.

L'incremento concesso per ogni singolo caso e nel rispetto dell'apposito articolo delle N.T.A. deve intendersi usufruibile nella durata temporale del P.R.G.C.

Art. 13 **Classificazione delle aree omogenee**

1 - Ai fini dell'ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, il territorio comunale è suddiviso, in riferimento alla destinazione d'uso prevalente, nelle seguenti classi e sottoclassi:

a. Aree destinate ad attrezzature e servizi sociali “S” – disposizioni generali art. 21 L.R. 56/77:

- a.1 aree per l'istruzione - SI
- a.2 aree per attrezzature di interesse comune - SC
- a.3 aree per spazi pubblici a parco, gioco, sport – SV
- a.4 aree per spazi pubblici a parcheggio - SP
- a.5 aree per attività produttive artigiani ed industriali – SZ.

b. Aree destinate ad usi residenziali “R”:

- b.1 aree di interesse ambientale di recupero urbanistico ed edilizio (Area R1)
- b.2 aree di capacità insediativa esaurita (Aree R2)
- b.3 aree di completamento e di sostituzione (Aree R3)
- b.4 aree assoggettate a S.U.E. in fase di ultimazione (Aree R31)
- b.4 aree di nuovo impianto (Aree R4)

c. *Aree destinate ad impianti produttivi "P":*

- | | | |
|-----|---|-----------|
| c.1 | aree di impianto esistente confermato | (Aree P1) |
| c.2 | aree di nuovo impianto | (Aree P2) |
| c.3 | aree di impianti ed attrezzature a carattere agro-zootecnico | (Aree P4) |

d. *Aree agricole "H":*

- | | | |
|-----|--------------------------------------|-----------|
| d.1 | aree destinate all'attività agricola | (Area H1) |
|-----|--------------------------------------|-----------|

e. *Aree agricole "H":*

- | | | |
|-----|---|-----------|
| e.1 | area di salvaguardia ambientale | (Aree H0) |
| e.2 | area collinare da salvaguardare per il pregio paesistico naturalistico o di interesse storico ambientale | (Area I1) |
| e.3 | area di rispetto spondale del fiume Stura | (Area I2) |
| e.4 | area di in edificabilità PAI | (Area IP) |

f. *Aree destinate alla viabilità ed accessibilità:*

- | | |
|-----|---------------------------------------|
| f.1 | viabilità veicolare esistente |
| f.2 | viabilità veicolare di nuovo impianto |
| f.3 | viabilità pedonale |

g. *Aree di rispetto:*

- | | |
|-----|---|
| g.1 | aree di rispetto dal cimitero |
| g.2 | aree di rispetto dagli impianti di depurazione |
| g.3 | aree di rispetto delle sorgenti di acqua ad uso umano |
| g.4 | aree di rispetto dagli elettrodotti |
| g.5 | aree di rispetto dai corsi d'acqua |
| g.6 | aree di rispetto tele-radio-comunicazioni |
| g.7 | area di rispetto stradale |

h. *Aree in edificabili, disciplinati da vincoli idrogeologici e geomorfologici:*

- | | |
|-----|--|
| h.1 | aree di dissesto, aree in edificabili ed aree pregio paesaggistico |
| h.2 | aree sottoposte a vincolo idrogeologico |
| h.3 | aree con vincolo di opere di consolidamento e protezione |

h.4 aree con vincoli geomorfologici

Art. 14 Aree per servizi pubblici S – disposizioni generali

1 - Sono le aree che cartograficamente risultano indicate con la sigla Sn (S1, S2, S3), intese come nomenclatura di zona e/o con la simbologia che distingue le aree a servizi per l'istruzione, per interesse comune, per parco, gioco e sport, per parcheggio e per servizi in zone industriali (SI, SC, SV, SP ed SZ).

2 - Le strutture degli impianti per le aree a servizio verranno realizzate direttamente dall'Ente Pubblico Territoriale o con convenzione affidata ai privati singoli o consorziati, nella quale siano precisati i modi e tempi di esecuzione.

A lavori ultimati, la proprietà delle opere, degli impianti, nonché dell'area sottostante diverrà gratuitamente patrimonio del Comune.

Nelle aree “Sn”, saranno ammessi i seguenti interventi:

- nelle aree “SI” per l'istruzione, si potranno eseguire costruzioni di edifici per l'istruzione ed impianti pertinenti, nonché le infrastrutture urbane occorrenti;
- nelle aree “SC” per interesse comune, si potranno eseguire strutture fruibili dalla collettività, quali edifici per il culto, mercati coperti e non, uffici amministrativi di ogni genere, culturali, sociali assistenziali, sanitarie, commerciali pubblici, impianti tecnologici di interesse collettivo;
- nelle aree “SV” per spazi pubblici e parco gioco sport , si potranno eseguire alberature viarie, percorsi pedonali, regolazione dei corsi d'acqua esistenti, attrezzature per la sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago di adulti e bambini, quali piste di pattinaggio, giochi di bocce, ecc., attrezzature per gioco dei bambini, piste ciclabili e costruzioni di attrezzature sportive di tipo agonistico e/o ricreativo;
- nelle aree “SP” per spazi pubblici a parcheggio, si potranno eseguire infrastrutture per la sosta di autoveicoli, saranno ammesse anche strutture sia di tipo interrato che in elevazione;
- nelle aree “SZ” per spazi pubblici in area produttiva, artigianale ed industriale, si potranno eseguire interventi strutturali per parchi, verde, attrezzature sportive, centri e

servizi sociali, mense ed attrezzature varie, pertinenti ed in funzione alle attività produttive circostanti.

3 - Le aree per servizi pubblici sono edificabili dall'Ente Pubblico Territoriale e nel rispetto dei vincoli di legge e del P.R.G.C.; la superficie coperta di nuove costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria.

Per tutti gli interventi eseguiti dai privati la dotazione di aree per servizi pubblici dovrà essere garantita, per la capacità insediativa prevista, secondo prescrizioni dell'art. 21 L.R. 56/77.

La dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizi deve intendersi a titolo gratuito.

4 - Ogni intervento in area residenziale in presenza di S.U.E. o E.C.O. dovrà garantire la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizio nella misura di m² 25 per ogni persona teorica insediabile. Parte di detta superficie potrà essere monetizzata se ritenuto dall'Amministrazione Comunale.

Per il rilascio di Permessi di Costruire ogni intervento dovrà garantire la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico di aree a servizi nella misura minima di m² 2,50 per persona reperita all'esterno della recinzione.

Sempre nell'ambito delle aree residenziali, ferme restando le quantità indicate, potrà essere variata, in fase di stesura dei prescritti Strumenti Urbanistici Esecutivi o E.C.O., la collocazione delle aree per servizi in funzione di un più articolato e razionale uso degli stessi, sempreché sia garantita la massima fruibilità ed accessibilità dall'esterno, la dotazione complessiva e una disposizione unitaria.

5 - In aree produttive artigianali ed industriali, la dotazione minima delle aree a servizio è quella indicata dall'art. 21, commi 2 e 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. in dipendenza degli interventi che si andranno ad operare.

Il Comune di Vignolo fa parte della Comunità Montana Valle Grana e quindi la quantità minima delle aree a servizi è stabilita nel 10% della Superficie Fondiaria per le aree di completamento e nel 10% della Superficie Territoriale per le aree di nuova edificazione, così come previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

6 - Per tutti gli interventi edilizi ed anche relativi ad attività commerciali in aree già urbanizzate, la dotazione minima di superfici a parcheggio verrà verificata in sede di approvazione dei progetti e se ritenuto ammissibile da parte dell'Amministrazione Comunale, le stesse superfici potranno essere monetizzate.

Per nuovi insediamenti, cambi di destinazione d'uso dei locali, ristrutturazioni ed ampliamenti, con interventi edilizi finalizzati ad attività commerciali in sede fissa, il fabbisogno di parcheggi e di aree di sosta è stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e quantificato a seconda degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali previsti dall'art. 25 del D.C.R. 59-10831/2006.

Le superfici dei parcheggi dovranno essere verificate secondo le disposizioni contemplate nella tabella allegata alla D.C.R. 59-10831/2006 e sue eventuali future modifiche.

La superficie lorda di pavimento relativa a:

- impianti per attività commerciali deve intendersi la superficie di vendita così come stabilita dall'art. 3 del D.Lgs del 31/03/1998 n° 114;
- impianti per attività ricettive, case di riposo, assistenziali e alberghi la superficie lorda di pavimento deve intendersi la superficie della camera e del servizio igienico occupata dall'utente della struttura, inoltre concorrono al conteggio anche le superfici dei locali entro i quali vengono svolte attività sussidiarie quali gabinetti diagnostici, palestra, bar e ristoranti, negozi in genere;
- impianti per attività sanitarie devono intendersi le superfici dei locali entro i quali vengono svolte le attività proprie e quelle sussidiarie quali gabinetti analisi, palestra, negozi in genere.

Per posto auto a parcheggio vengono stabiliti:

- m² 26 comprensivi della viabilità interna di accesso, se situati al piano campagna;
- m² 28 comprensivi della viabilità interna di accesso, se situati in struttura di edifici o silos pluripiano.

La dotazione di aree a parcheggio pubblico stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e commisurato alla superficie di intervento, come testé precisato, assolve alle prescrizioni dello stesso art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i..

Le attività commerciali sono regolamentate da apposita Delibera del C.C. che disciplina il commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto della L.R. 28 del 12/11/99 e delle

Delibere attuative del Consiglio Regionale modificate, così come riportate nell'Allegato A del Testo coordinato alla D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006.

Rimane espressamente stabilito che, sino a quando il comune non avrà provveduto alla modifica del Piano di Sviluppo del commercio al dettaglio in sede fissa, valgono le disposizioni sostitutive di cui all'art. 30 della D.C.R. n. 59-10831/2006:

a. Per gli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, ci si dovrà attenere a quanto stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e alle indicazioni della D.G.R. 08/02/2010 n° 85-13268 rettificata con D.G.R. 01/03/2010 n° 43-13437 ed esplicative dell'art. 8 della L.R. 29/12/2006 n° 38 nelle quantità e metodologie di calcolo espresse dalle tabelle che seguono:

| SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE (m ²) | METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A1-A2-A3-L1 |
|--|---|
| $S < 25$ | esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i. |
| $25 < S < 50$ | $N = 1 + 0,08 * (S - 25)$ |
| $50 < S < 100$ | $N = 3 + 0,1 * (S - 50)$ |
| $S > 100$ | $N = 8 + 0,12 * (S - 100)$ |

| SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE (m ²) | METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI A4 E NELLE AREE URBANE ESTERNE AGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A1-A2-A3-L1 |
|--|---|
| $S < 35$ | esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i. |
| $35 < S < 50$ | $N = 1 + 0,08 * (S - 35)$ |
| $50 < S < 100$ | $N = 3 + 0,1 * (S - 50)$ |
| $S > 100$ | $N = 8 + 0,12 * (S - 100)$ |

b. Per gli interventi edilizi relativi ad attività di commercio al dettaglio in sede fissa e/o agli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, nelle seguenti aree residenziali sarà ammessa la monetizzazione parziale e/o totale delle superfici a parcheggio:

- Area R1,
- Area R2,
- Area R3.

L'Amministrazione Comunale in sede di verifiche delle istanze seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. n° 85-13268 e s.m.i. del 08/02/2010 e valutando il contesto urbano entro il quale avviene l'intervento, determinerà l'ammissibilità totale o parziale della monetizzazione.

c. Per interventi edilizi relativi ad attività di commercio al dettaglio in sede fissa e/o agli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande in aree residenziali “R4” di nuovo impianto, non sarà ammessa la monetizzazione delle aree relative al fabbisogno dei parcheggi, ma la dismissione o l’assoggettamento ad uso pubblico dovrà avvenire secondo quantità e metodologie di calcolo sopra precisati.

7 - L’Amministrazione Comunale può riservarsi la facoltà di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria, in tal caso il richiedente il permesso a costruire dovrà versare gli Oneri di Urbanizzazione stabiliti.

Potrà inoltre in caso di comprovato interesse pubblico accogliere la dismissione di aree anche non contigue al lotto edificando.

Le delimitazioni con perimetro topograficamente definito degli ambiti soggetti a S.U.E. possono in sede attuativa subire modeste variazioni contenute comunque nel massimo del 10% dell’area per adeguamenti nello stato di fatto catastale o di proprietà senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.; le aree eventualmente residue assumono normativa dell’area contermine.

Art. 15 Area a destinazione Residenziale- disposizioni generali

1 - Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all’abitazione ed agli usi ad essa sussidiari e connessi, ad attività compatibili con la destinazione abitativa, quali attività professionali, artigianali di servizio o di piccola produzione non nocive né moleste , ad attività commerciali e terziarie in genere.

2 - In particolare, le destinazioni non specificatamente residenziali o professionali ammissibili in connessione alla residenza, salvo disposizioni particolari per singoli ambiti, sono:

a. le attività artigianali al servizio della persona o della casa, quali: sarti, calzolai e le attività tradizionalmente esistenti, tutte che non comportino più di 8 (otto) addetti. Per attività artigianali di piccola produzione e che non comportino più di 8 (otto) addetti, si intende “piccola produzione” quella rapportabile al consumo comunale o che non occupi più di 200 m² di superficie di calpestio;

- b. in tutte le aree residenziali esistenti, di sostituzione o di nuovo impianto sono ammesse variazioni di destinazione d'uso di edifici rurali e/o civili in locali commerciali, terziari e di ristoro, nel rispetto delle vigenti disposizioni della L.R. 28/99 e delle Delibere attuative del Consiglio regionale modificate, così come riportato nell'Allegato A del Testo coordinato alla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006, fatte salve le disposizioni specifiche delle singole aree e la dotazione di spazi d'uso pubblico da destinare a parcheggi nella misura prevista all'art. 21 L.R. 56/77.
- c. attività agricole non nocive esistenti all'atto di adozione del Piano Preliminare, per coltivatori diretti o loro aventi causa in successione diretta, nell'ambito alla famiglia diretta coltivatrice con esclusione assoluta di ampliamento per attività di allevamenti.
- d. Nelle aree omogenee residenziali R1, R2, R3 e R4 e nelle aree produttive artigianali ed industriali P1, P2 verrà ammesso, oltre l'attività di commercio al dettaglio in sede fissa limitato agli esercizi di vicinato, anche l'insediamento di esercizi per attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, così come previsto e disciplinato dalla L.R. n° 38 del 29/12/2006 e dell'art. n° 32 delle N.T.A.

3 - Gli interventi potranno essere dichiarati ammissibili qualora dal punto di vista tipologico edilizio, rispettino le disposizioni sul recupero e nel caso di nuove costruzioni tutti i parametri e indici applicati in ogni zona.

4 - Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, orto, frutteto o pavimentate; in esse non è comunque consentito il perdurare di accumuli materiali, rottami o macerie a cielo aperto.

5 - Alla data di adozione del preliminare del P.R.G.C., vengono individuate con apposita simbologia gli edifici sui quali gli interventi ammessi sono sottoposti preventivamente alle procedure previste dal D. Lgs. n. 42/04, così come modificato con D. Lgs nn. 156 e 157 del 24/03/06, prima del rilascio del permesso a costruire in quanto ricadenti in aree a vincolo di protezione delle bellezze naturali-storiche-artistiche ed architettoniche ai sensi del citato Decreto Legislativo.

6 - Sono ammessi per qualsiasi zona del territorio comunale locali mansardati a condizione che:

- per i locali abitabili l'altezza media sia conforme a quanto previsto dalle norme sanitarie ed il locale posseggano i requisiti del D.M. 05/07/1975, con altezza minima di m 1,80 (art. 38 R.E.).
- Il rapporto illuminante/aerante dell'abbaino sia almeno di 1/8 della superficie del pavimento.
- La realizzazione di detti locali mansardati posti nel sottotetto concorra al conteggio del numero di piani (art. 15 R.E.).
- Nelle parti non abitabili non possano essere aperte luci superiori ad un 1/15 della superficie del pavimento.
- Il volume abitabile ricavato concorra nel conteggio agli effetti del rapporto volume/aree di zona.

Per una dettagliata definizione del piano sottotetto ed al fine di una univoca interpretazione ed applicazione delle disposizioni di cui sopra, si precisa quanto segue:

a) Vengono considerati locali abitabili:

- quelli collegati al piano con il vano scala;
- quelli la cui altezza media interna sia almeno m 2,70, per le nuove costruzioni e m 2,40 per le costruzioni esistenti calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda degli spazi ad uso abitazione;
- quelli la cui altezza media interna sia almeno di m 2,40, per le nuove costruzioni e m 2,20 per le costruzioni esistenti per i locali accessori, calcolata come sopra;
- quelli il cui rapporto aero/illuminante non sia inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento;
- per detti locali il volume così ricavato concorrerà al conteggio per la verifica degli indici di zona;
- l'utilizzo di detti locali concorrerà al conteggio del numero dei piani;
- prima del rilascio del certificato di agibilità dovrà essere prodotta l'attestazione dell'avvenuta iscrizione al Catasto ai sensi dell'art. 24, c. 4 D.P.R. n. 380 del 06/06/2001.

b) Si considerino locali non abitabili e quindi solo ad uso magazzino, ecc.:

- quelli il cui collegamento al piano sia garantito da un vano scala;
- quelli la cui altezza media dei locali sia almeno di m. 2,40 per nuove costruzioni e m 2,20 per costruzioni esistenti;

- quelli il cui rapporto aero/illuminante non sia inferiore ad 1/15 della superficie di pavimento;
- per detti locali il volume così ricavato concorrerà al conteggio per la verifica degli indici di zona;
- l'utilizzo di detti locali concorrerà al conteggio del numero dei piani;
- per il rilascio del certificato di agibilità dovrà essere prodotta l'attestazione dell'avvenuta iscrizione al Catasto ai sensi dell'art. 24 c. 4 D.P.R. n. 380 del 06/06/2001;

c) Si definiscono volumi tecnici i locali del sottotetto se privi dei requisiti di cui ai punti a) e b) sopra indicati e comunque l'altezza media interna dovrà essere inferiore a metri 1,60.

I volumi tecnici dei sottotetti non dovranno essere dotati di balconi, terrazzi o simili e non dovranno avere la predisposizione per gli impianti idro-sanitari e di riscaldamento. Come tali non concorreranno al conteggio del volume e del numero dei piani.

Art. 16 Aree residenziali esistenti con caratteristiche storiche - Zona R1 o Centro Storico - Edifici di particolare pregio ambientale ed architettonico. – (Zona A D.M. 2 aprile 1968)

1 - L'area qui considerata è quella delimitata ai sensi dell'art. 24, comma 1, p.to 1), della L.R. 56/77 e comprendente le porzioni degli insediamenti urbani di interesse ambientale o semplicemente documentario, nonché degli edifici di interesse storico-artistico.

2 - In questa area, gli obiettivi prioritari sono:

- 1.1. il recupero, la conservazione, del patrimonio edilizio urbanistico esistente;
- 1.2. il risanamento ed il riuso del patrimonio esistente;
- 1.3. il decoro dell'ambiente;
- 1.4. la sistemazione delle aree libere ed accessorie;
- 1.5. l'accessibilità all'assetto della viabilità;
- 1.6. l'individuazione di beni culturali ed ambientali – vincoli di protezione;
- 1.7. disposizioni accessorie.

1.1. Il recupero, la conservazione, del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

1 - In tutto il territorio comunale per gli edifici di particolare pregio ambientale e architettonico individuati in cartografia, sono ammessi esclusivamente il restauro monumentale nonché il restauro e risanamento conservativo, e sono soggetti ai pareri della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis L.R. 56/77 o della competente Soprintendenza per immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, così come modificato con DD.Lgs. nn.156-157 del 24/03/06.

Le fasce di vincolo ambientale ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, relative agli edifici di pregio nonché le loro aree di pertinenza, specie se interessate da parchi o giardini e se interferiscono con le loro visuali principali, si intendono inedificabili, anche se destinate a spazi pubblici.

2 - È sempre consentito nel rispetto della normativa di intervento, prevista nell'apposita tavola cartografica, la trasformazione di edifici rurali attivi e rurali residui in:

- depositi non agricoli (purché non nocivi e pericolosi), (autorimesse, magazzini, ecc.),
- locali per attività commerciali regolamentate da apposita delibera del C.C. ai sensi della L.R. n° 28 del 12/11/99, delle Delibere attuative del Consiglio Regionale modificate, così come riportate nell'Allegato A del Testo coordinato alla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006.
- locali di stoccaggio per il commercio,
- locali per attività terziarie,
- edifici residenziali,
- locali per insediamento attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ai sensi della L.R. n° 38 del 29/12/2006.

3 - Le strutture rustiche di origine rurale isolate, potranno essere recuperate come pertinenza accessoria, a varia destinazione non residenziale, degli edifici principali a loro collegati.

4 - Con specifica delibera del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca Variante al P.R.G.C., il Comune può individuare immobili o complessi edilizi con le relative aree di pertinenza dove l'intervento di recupero sia subordinato alla formazione di un Piano di Recupero. In tali ipotesi, gli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di Piani di

Recupero e sino alla loro approvazione sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo.

Il Piano di Recupero dovrà rispettare il rapporto di copertura fondiario del 50% previsto dall'art. 7 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e l'indice di densità fondiaria massimo del 5 m³/m².

5 - L'intervento di ristrutturazione individuato sui fabbricati nell'apposita Tavola di P.R.G.C. in scala 1:500 deve intendersi quanto prescritto dal D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001, art. 3, lett. d).

6 - Nelle operazioni di ricostruzione e di rifinitura dovranno comunque essere sempre rispettate forme, tipologie e materiali consoni all'ambiente in cui avviene l'intervento per un miglior inserimento giudicato idoneo in sede di Commissione Edilizia.

7 - Ogni intervento di ristrutturazione integrale per l'inserimento di attività commerciale al dettaglio in sede fissa o di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande dovrà garantire, ove possibile, la dotazione di aree a servizi a parcheggio, come previsto all'art. 14 delle vigenti N.T.A.

1.2. Il risanamento ed il riuso del patrimonio edilizio esistente.

1 - In tutta l'area, ove l'intervento non interessi la demolizione e la ricostruzione, saranno sempre consentiti per edifici residenziali esistenti e non vincolati, aumenti della superficie utile esistente pari al 20% con un massimo di m³ 100 una-tantum esclusivamente per miglioramenti igienico sanitari o funzionali ad eccezione degli interventi su fabbricati per i quali siano stati previsti il restauro monumentale ed il restauro e risanamento conservativo.

2 - Tutti questi ampliamenti dovranno prioritariamente essere realizzati all'interno di spazi esistenti e non residenziali e comunque l'ampliamento non potrà avvenire sul lato dell'edificio prospiciente strade o vie pubbliche.

3 - E' consentito l'adeguamento dell'altezza utile interna dei vani abitabili al minimo previsto dalle vigenti disposizioni normative nei limiti della sagoma preesistente o qualora ciò non sia possibile con una sopraelevazione massima di m. 1,00, fatti salvi i diritti di terzi. Restano escluse da tale possibilità gli edifici sottoposti ad interventi di restauro, manutenzione

ordinaria e straordinaria, nonché risanamento conservativo. Su tutta l'area del Centro Storico, per quanto riguarda la veduta diretta per eventuali aperture di nuove finestre valgono le disposizioni del Codice Civile.

4 - I bassi fabbricati, nell'intento di migliorare la situazione planimetrica ed urbanistica, potranno essere demoliti e ricostruiti con forme, tipologie e materiali tipici delle costruzioni esistenti nella zona R1, garantendo un rapporto massimo di copertura pari al 50% del lotto di pertinenza e nel rispetto dei limiti volumetrici preesistenti, ed in conformità alle disposizioni di cui all'apposito articolo delle presenti N.T.A.

5 - Le recinzioni sono ammesse con materiali e tipologie consone all'ambiente e come prescritto nel R.E. in vigore.

6 - Le superfetazioni dovranno essere eliminate.

1.3. Il decoro dell'ambiente

1 - In tutta l'area di interesse ambientale, per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro e di sicurezza, il Sindaco potrà invitare ed ordinare al proprietario l'esecuzione delle opere che risultano indispensabili per eliminare gli inconvenienti di natura statica e di pericolo, di degrado e per la mancanza di rispetto dei valori ambientali.

2 - Le antenne paraboliche non potranno essere installate sui prospetti o balconi prospicienti la via pubblica.

3 - Nell'area residenziale esistente, con caratteristiche storiche e di interesse ambientale, gli interventi edilizi sono subordinati all'utilizzo di quei materiali da costruzione, tipici degli edifici di più antico impianto.

In particolare i tetti saranno realizzati in legno ricoperti da manto in pietra o lose locali, manto in coppi alla piemontese, o comunque con tegole nei colori similari.

Le finestre e le porte-finestre dovranno essere in legno protette con persiane "a gelosia" in legno, gli intonaci realizzati alla piemontese tipici della zona.

Le sporgenze devono essere realizzate con travi lignee e passafuori lasciati in vista o con cornicioni intonacati e sagomati secondo disegno dell'epoca dell'edificio.

4 - Tutti i particolari decorativi di pregio, quali ringhiere ed inferriate in ferro battuto, davanzali, cornicioni, portali, porte ed altri particolari di pregio artistico, dovranno essere rigorosamente ripristinati.

5 - Il colore delle pareti esterne dell'edificio dovrà essere eseguito in conformità all'apposito Piano del Colore, definito dall'Amministrazione Comunale.

6 - Nei riguardi di tutti gli edifici, è vietato in genere:

- modificare l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
- sostituire elementi in vista strutturali od in legno od in pietra con elementi di altro materiale;
- aggiungere abbaini o sostituire le coperture in cotto con materiale di diverse caratteristiche; tali coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno ripristinate nella prima occasione di manutenzione ad esse relative.

7 - Gli intonaci esterni, ove previsti, dovranno essere di norma del tipo rustico in calce o cemento, o di tipo civile.

8 - Negli edifici con il ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

9 - L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e tettoie rurali, se di pregio, dovrà avvenire di norma nel rispetto degli elementi costruttivi e tipologici preesistenti.

1.4. La sistemazione delle aree libere ed accessorie.

1 - Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà provvedere nell'area di pertinenza all'intervento, al ripristino della pavimentazione e/o alla sistemazione a verde di giardino, orto, prato. Si dovrà provvedere altresì all'eliminazione di tettoie o baracche con struttura precaria ritenuta in sede di rilascio del permesso a costruire incompatibile con l'ambiente.

1.5. L'accessibilità all'assetto della viabilità.

1 - Nelle tavole di piano è indicato l'assetto della viabilità pubblica veicolare e pedonale

da rispettare secondo le caratteristiche fissate per le sedi e secondo l'effettivo tracciato risultante dai progetti esecutivi o di massima delle opere pubbliche interessate.

2 - In ogni caso, anche dove non espressamente indicato negli elaborati cartografici, è fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di ridefinire funzionalmente, dove ritenuto necessario, i passaggi privati singoli o plurimi.

3 - Il rilascio del permesso a costruire è subordinato all'impegno da parte del richiedente, di lasciare aperto al transito pubblico o privato, secondo i tratti dei percorsi interessanti l'immobile oggetto di intervento e previsti dal P.R.G.C., dagli strumenti urbanistici esecutivi, o comunque necessari in sede di rilascio del permesso a costruire.

1.6. Individuazione Beni Culturali ed Ambientali – Singoli immobili

1 - Alla data di adozione del preliminare del P.R.G.C., vengono individuati in cartografia gli edifici sui quali gli interventi ammessi sono sottoposti preventivamente alle procedure previste dal D.Lgs. n. 42/04, così come modificato dal DD. Lgs. n. 156 del 24/03/06, prima del rilascio del permesso a costruire in quanto ricadenti in aree a vincolo di protezione delle bellezze naturali-storiche-artistiche ed architettoniche ai sensi del citato Decreto Legislativo.

2 - Alla data di adozione della presente variante vengono individuati con la lettera B), gli edifici sottoposti a vincolo di cui al punto 1:

- Chiesa Parrocchiale nel concentrico dedicata a San Giovanni Battista;
- Chiesa Parrocchiale di Santa Croce;
- Chiesetta “La Crusà” nel concentrico;
- Cappella di San Rocco;
- Cappella di San Costanzo;
- Cappella di San Martino;
- Fabbricato sede della ex scuola materna;
- Edificio sede delle Poste e di parte degli uffici comunali;
- Tutti gli edifici di proprietà del Comune aventi più di 50 anni.

3 - Il P.R.G.C. individua (con lett. C) altresì, quale patrimonio di interesse storico-ambientale da tutelare, i seguenti fabbricati detentori di elementi caratteristici del paesaggio

residenziale ed agricolo per i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 91 Bis della L.R. 56/77.

- Cascinale "Belvedere" e chiesetta annessa (in zona Pavia)
- Fabbricato con affresco nel Centro Storico in Via Nittardi n° 27 angolo Via del Vivero;
- Fabbricati rurali adiacenti chiesa di San Costanzo.
- Dipinto in Via Umberto I al n° 19 (sotto il portico)
- Dipinto Osteria Stella d'Italia, situato in Via Carestia n° 2
- Dipinto in Via S. Maurizio n° 6
- Portone ad Arco in Via S. Costanzo al n° 2 e 4

4 - Per gli immobili in questione sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, e risanamento conservativo finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli stessi; i parchi di pertinenza, sono inedificabili; è fatto divieto di abbattimento delle alberature di particolare pregio ornamentale ed ambientale; si ammettono le normali operazioni di manutenzione e l'abbattimento solo in comprovata necessità, con l'obbligo comunque della sostituzione delle essenze eliminate.

5 - Ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77, oltre agli edifici elencati ai commi precedenti vengono individuati come beni culturali ed ambientali i seguenti complessi con le procedure di cui all'art. 91 bis L.R. 56/77:

- parti della città corrispondenti al nucleo di più antica acculturazione (R1) individuati cartograficamente nell'apposita tavola;

Disposizioni accessorie

1 - E' fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

Il ricorso al Piano di Recupero è sempre ammesso previa perimetrazione dell'ambito da parte del Consiglio Comunale.

Art. 17 Aree residenziali a capacità insediativa esaurita "R2.n" (Zona B D.M. 2 aprile 1968)

1 - In tali aree il P.R.G.C. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, con

l'individuazione di aree verdi e di parcheggio pubblico, con percorsi idonei per portatori di handicap.

2 - L'attuazione delle proposte di P.R.G.C. in generale, l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali avvengono per intervento diretto da parte del Comune.

3 - Il Comune può comunque provvedere, mediante Variante al P.R.G.C. alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi, di aree verdi, di isolati e di arredo urbano, le variazioni di nuove previsioni sopra richiamate se non comportano necessità di Varianti al P.R.G.C. divengono esecutive contestualmente allo Strumento Attuativo di cui fanno parte.

4 - Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

- a. allacciamento ai pubblici servizi;
- b. sistemazione del suolo e recinzione;
- c. ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d. restauro, risanamento conservativo che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni (sostituzione solai e strutture portanti);
- e. realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f. variazioni di destinazioni d'uso in atto che non comportino modifiche alla sagoma degli edifici ;
- g. ristrutturazioni;
- h. ampliamenti massimi del 20% della superficie utile complessiva residenziale esistente; tali ampliamenti sono consentiti per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali, formazione dei servizi igienici mancanti, adeguamento dell'altezza minima dei piani abitabili a m. 2,70, elevazione massima consentita m. 1,00 oltre l'esistente, ottimizzazione della distribuzione interna ai fini di una più civile abitabilità o per motivi statici e di ristrutturazione.

Si dovranno comunque rispettare il numero dei piani preesistenti fuori terra, la distanza dai confini e la distanza dai fabbricati latitanti.

Sono ammessi recuperi di locali mansardati ai piani sottotetto che potranno essere dichiarati abitabili, se le altezze interne da pavimento a soffitto ed il rapporto pavimento/superficie aero-illuminante risponderanno alle disposizioni di cui al D.M. 5 luglio 1975 e se saranno comunque soddisfatti tutti i requisiti stabiliti dalla vigente legislazione (L.R. 06/08/98 n° 21).

- i. Demolizione e ricostruzione totale di edifici residenziali, ex-rurali, artigianali, commerciali o produttivi, compatibili con la residenza.

L'edificio dovrà essere ricostruito con cubatura e superficie coperta non superiori alla preesistente e l'intervento di ricostruzione è subordinato all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di Piano Esecutivo di Iniziativa Privata che garantisca un corretto inserimento ambientale nel rispetto delle tipologie edilizie tradizionali del tessuto edilizio circostante.

In tale ambito il Comune potrà autorizzare il mantenimento dei fili preesistenti od imporre arretramenti, fasce di rispetto stradale, ecc., fatte salve le disposizioni relative alle distanze.

Potranno essere ammesse, attraverso S.U.E. accorpamenti delle volumetrie di fabbricati esistenti qualora le volumetrie dei singoli manufatti rendano impraticabile un loro razionale recupero funzionale.

Sarà altresì ammesso il recupero dei volumi ex-agricoli e non più funzionali alla conduzione di aziende agricole, che presentino i requisiti di utilizzo per le destinazioni d'uso ammissibili secondo l'art. 15 delle presenti norme.

- 5 - Sono conteggiati al fine del rapporto di copertura, i bassi fabbricati uso box, magazzini, locali di sgombero, ecc. e sono fatte salve le disposizioni per la realizzazione di autorimesse in funzione della residenza di cui all'apposito articolo.

- 6 - In tutta l'area sono ammesse attività commerciali regolamentate da apposita delibera del Consiglio Comunale che disciplina il commercio al dettaglio in sede fissa nel rispetto della L.R. 28 del 12/11/1999, delle Delibere attuative del Consiglio regionale modificate, così come riportate nell'Allegato A del Testo coordinato alla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006, sono inoltre ammessi esercizi di attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ai sensi della L.R. n° 38 del 29/12/2006.

7 - L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto di eventuali vincoli ambientali e di tutela di cui all'art. 14 punto 1.6 e con i vincoli e le limitazioni di intervento individuati dalla relazione geologica allegata al P.R.G.C..

Considerata la particolare localizzazione degli insediamenti entro o a diretto rapporto visivo con le aree II, di riconosciuto pregio paesaggistico e naturalistico, si stabilisce che per gli interventi ammessi si dovrà far ricorso a tipologie, materiali e colori compatibili con la specificità degli ambiti in cui si opera al fine di evitare fratture ambientali.

8 - L'edificazione delle aree R2.3, R2.4, R2.6, R2.7, R2.9 e R2.10 è subordinata all'esecuzione di adeguate indagini geologiche e geotecniche a sostegno della progettazione esecutiva degli edifici; tali indagini dovranno accertare la situazione litostratigrafica locale, la portanza dei terreni di fondazione, la situazione idrogeologica, la stabilità degli scavi in progetto e la stabilità globale del pendio. Il progetto dovrà contenere gli interventi previsti di sistemazione delle scarpate, il calcolo delle opere di sostegno, nonché gli interventi per la regimentazione e lo smaltimento delle acque meteoriche e di falda.

9 - Nell'area R2.2, la volumetria degli edifici esistenti in caso di demolizione, potrà essere, previa approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) attuato ai sensi e con le modalità previste dall'art. 43 della Legge Urbanistica 56/77 della Regione Piemonte e s.m.i., o ricostruita nella stessa posizione con il mantenimento dei fili di fabbricazione esistente del fabbricato stesso, o spostata all'interno della perimetrazione della zona nel rispetto della distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati, dal rapporto di copertura del lotto di proprietà interessato pari al 30% e con altezza massima alla gronda di m. 7,5; le tipologie architettoniche contemporanee, nel caso di demolizione e ricostruzione dislocata, saranno ammesse purché inserite correttamente nel contesto ambientale.

Prescrizioni/indicazioni dell'ARPA Piemonte a seguito di contributo di verifica assoggettabilità a VAS:

Risparmio ed approvvigionamento idrico:

- Ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche di carattere tecnico e/o con la presenza di falda acquifera superficiale, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc;

- si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D. Lgs. 152/2006;
- si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;
- i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.

Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo:

- il 20% per ogni tipo di attività dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità)
- la pavimentazione delle eventuali nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato,...) mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).

Tutela e sviluppo del verde:

In sede di progettazione:

- dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
- per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 46-5100 del 18 dicembre 2012;
- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto/suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stagione.

Contenimento delle forme di inquinamento luminoso:

- dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

Risparmio ed approvvigionamento energetico:

- negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetica-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti a fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs 192/05 e la L.R. 13/07;
- l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.

Risparmio idrico:

- Ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 152/2006 3 dell'art. 42, comma 6 del PTA, per le finalità di risparmio idrico si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche, siano utilizzate per tutti gli usi compatibili e acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto.

Rifiuti:

- In merito ai rifiuti dovrà essere verificata a coerenza con i criteri definiti della DGR n. 32-13426 de 1.03.2010 concernente i "Criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani", la quale prescrive che le Amministrazioni Comunali, negli strumenti di pianificazione urbanistica di compensazione, prevedano tra l'altro la localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani.

Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici:

- In tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
- L'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;

- In sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;
- In sede di progettazione tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti";
- Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010.

Relativamente alle implicazioni di carattere idrogeologico e geomorfologico delle trasformazioni proposte, ivi comprese la compatibilità con le condizioni di dissesto e pericolosità e con l'equilibrio idrogeologico del territorio, si rimanda alla normativa vigente in materia ed alle valutazioni dei settori regionali competenti.

Art. 18 Aree residenziali di completamento e di sostituzione: "R3.n" -
(Zona C D.M. 2 aprile 1968)

Aree residenziali di completamento e di sostituzione, R3.n

- 1 - Sono le aree già urbanizzate dove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono nei lotti liberi, interventi singoli di completamento edilizio, di ristrutturazione e trasformazione d'uso, di edifici sistemati, oltre che alle normali operazioni di manutenzione.

- 2 - Ai fini della definizione delle caratteristiche edificatorie dell'area R3, nell'apposita cartografia allegata, sono individuati, per le loro diverse caratteristiche derivanti dalle diverse densità edilizie, gli ambiti distinti da sigla alfanumerica (R3.n)

- 3 - Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano di norma con permesso a costruire, fatto salvo il ricorso a Strumenti Urbanistici Esecutivi ove cartograficamente individuati.

- 4 - L'edificazione avverrà con tipologia isolata salvo quanto previsto al successivo punto 7).

- 5 - Sono salve le norme sulle distanze di cui all'apposito articolo.

6 - Sono conteggiati nella superficie lorda della costruzione e quindi al fine del calcolo del volume i magazzini, locali di sgombero, ecc., inseriti nel fabbricato oggetto di intervento, con le esclusioni dei volumi tecnici così come definiti all'art. 18 del R.E.

7 - In tutte le aree R3.n e per specifici interventi su fabbricati da realizzare in adiacenza a fabbricati preesistente che non garantiscono la distanza prescritta dalla vigente normativa dalla strada antistante, potrà essere concesso l'allineamento per la continuità dei fabbricati stessi, fatti salvi tutti i parametri e le altre disposizioni inerenti.

8 - In tutte le aree "R3.n" sono ammesse le seguenti attività:

- commerciali per vendita in sede fissa al minuto e all'ingrosso;
- attività commerciali regolamentate da apposita delibera del Consiglio Comunale che disciplina il Commercio al dettaglio in sede fissa nel rispetto della L.R. 28 del 12.11.1999, delle Delibere attuative del Consiglio regionale modificate, così come riportate nell'Allegato A del Testo coordinato alla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006.
- attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ai sensi della L.R. n° 38 del 29/12/2006;
- ristoro;
- stoccaggio e distribuzione prodotti al servizio delle attività commerciali, artigianali, industriali e per l'agricoltura purché non nocivi e non molesti;
- attività di supporto al commercio;
- servizi sociali e attività di supporto alla persona;
- attrezzature varie per gli addetti alle attività sanitarie, sportive, tempo libero.

9 - Le aree residenziali di completamento "R3.n" sono edificabili nei seguenti limiti:

- l'indice di densità edilizia fondiario non potrà essere superiore a $0,70 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a m. 7,50 alla linea di gronda e m. 8,80 ai sensi dell'art. 13, c.1 del R.E.;
- n° 2 piani fuori terra più 1 piano sottotetto;
- il rapporto di copertura potrà essere del 30%.

Nel SUE 23 in area R 3.2 l'indice di densità edilizia territoriale non potrà essere superiore a $0,70 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

10 - In tutte le aree individuate in cartografia con il simbolo "R3.n" saranno ammessi ampliamenti per miglioramenti igienico-sanitari-funzionali pari al 20% della volumetria complessiva residenziale di edifici esistenti con un massimo di 120 m³.

Detti incrementi potranno essere concessi "una-tantum" anche in eccedenza agli indici di fabbricabilità di zona e con l'osservanza delle distanze dai confini e dalle fasce di rispetto.

11 - L'edificazione dei lotti liberi nelle aree di completamento residenziale "R3.n" dovrà comunque garantire l'intervento su un lotto minimo di mq. 600.

12 - L'edificazione delle aree R3.1 e R3.9 è subordinata all'esecuzione di adeguate indagini geologiche e geotecniche a sostegno della progettazione esecutiva degli edifici; tali indagini dovranno accertare la situazione litostratigrafica locale, la portanza dei terreni di fondazione, la situazione idrogeologica, la stabilità degli scavi in progetto e la stabilità globale del pendio. Il progetto dovrà contenere gli interventi previsti di sistemazione delle scarpate, il calcolo delle opere di sostegno, nonché gli interventi per la registrazione e lo smaltimento delle acque meteoriche di falda.

13- Per l'area R3.1-VP14. è previsto quanto segue:

- sono ammessi ampliamenti del 20%, con interventi fino alla sostituzione edilizia di cui all'art.13 c.3 lett. d bis) L.R.56/77, per miglioramenti igienico sanitari su fabbricati esistenti. Sono inoltre previste le seguenti prescrizioni ambientali in merito a:

Inserimento paesaggistico dell'ampliamento ammesso:

- la sostituzione e/o l'ampliamento percentuale ammesso dovranno essere realizzati esclusivamente in continuità con l'esistente, mantenendone tipologia, numero dei piani, organizzazione delle partiture di facciata e materiali di finitura ed escludendo modificazioni delle morfologie del versante. La porzione attualmente a rustico potrà essere recuperata mediante interventi che ne escludano la demolizione. Potrà essere mantenuto il filo di facciata sud della porzione ad ovest in sede di ampliamento.

Conservazione del sistema del verde:

- la progettazione del verde privato dovrà essere realizzata contestualmente e coerentemente con quella edilizia. Essa dovrà prevedere il mantenimento e il potenziamento eventuale dell'attuale sistema a verde privato di tipo agricolo (frutteto)

escludendo opere di recinzione ed ammettendo solo la sistemazione necessaria all'accessibilità;

- per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale utilizzando come riferimento nella scelta delle essenze la D.G.R. 46-5100 del 18 dicembre 2012.

Risparmio ed approvvigionamento idrico:

- ogni intervento edilizio di recupero o ampliamento, ove tecnicamente possibile e senza creare interferenze con la falda acquifera superficiale, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc. Tale cisterna ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i. non è soggetta a rilascio di concessione di derivazione;
- si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia del sistema di drenaggio superficiale al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;
- si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto. Tali
- approvvigionamenti devono comunque escludere captazioni che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n. 22 e s.m.i; ogni variazione di destinazione prevede la contestuale variazione della concessione di derivazione delle dotazioni idriche;
- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D. Lgs. 152/2006. Dovranno essere documentate le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;
- Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo:
- il 40% dell'area deve essere destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità).
- la superficie delle eventuali nuove aree pavimentate dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato,...)
- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto/soilo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stagione.
- Controllo inquinamento luminoso e contenimento energetico.
- dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade ad alta efficienza, l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
- negli interventi edilizi dovrà essere garantita la sostenibilità energetica-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti a fonti energetiche

rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs 192/05 e la L.R. 13/07 e s.m.i.;

- l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà prevederne l'integrazione nella copertura ovvero nell'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.
- Gestione dei rifiuti
- dovrà essere verificata a coerenza con i criteri definiti della DGR n. 32-13426 de 1.03.2010 relativamente ai rifiuti, prevedendo comunque idonea area di stoccaggio privato per la raccolta differenziata adeguatamente inserita e mitigata nel progetto edilizio.

Art. 19 **Aree residenziali assoggettate a S.U.E. in fase di ultimazione edificatoria " R31.n" - (Zona C D.M. 2 aprile 1968)**

1 - Queste aree rappresentano le porzioni di territorio assoggettate a Piani Esecutivi Convenzionati vigenti ed in corso di ultimazione.

2 - Per quanto riguarda modalità, limiti e caratteristiche edificatorie si richiamano le norme dei rispettivi P.E.C.

3 - Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, anche con cambio di destinazione d'uso all'interno dei volumi esistenti; sono altresì ammessi eventuali ampliamenti fino all'esaurimento del volume massimo previsto dal P.E.C. nel singolo lotto.

4 - E' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati purché accorpati al fabbricato principale, con destinazione di autorimessa, a distanza di m. 5 dai confini, nella misura massima di mq. 30 per ogni unità abitativa, fatte salve più dettagliate prescrizioni di cui all'apposito articolo.

Art. 20 **Aree residenziali di nuovo impianto: " R4.n " - (Zona C D.M. 2 aprile 1968)**

Aree residenziali di nuovo impianto, "R4.n"

1 - Sono le aree inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.C.

2 - Nelle aree di nuovo impianto l'utilizzo edificatorio viene realizzato con strumenti esecutivi come cartograficamente individuati.

3 - Nelle aree soggette ad attuazione con ricorso esclusivo a strumenti urbanistici esecutivi e fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi stessi, non sono ammesse nuove costruzioni, né manufatti, la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto e, sugli edifici eventualmente esistenti, sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

4 - Le previsioni di disegno di dettagli operati dal P.R.G.C. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, per la posizione delle aree a servizi e per l'arredo urbano, può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongono organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.

5 - Le aree di nuovo insediamento di cui al precedente punto, sono edificabili, previa approvazione di specifici strumenti esecutivi o permesso a costruire, per usi residenziali, commerciali ed artigianali di servizio e attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ai sensi della L.R. n° 38 del 29/12/2006.

Le delimitazioni con perimetro topograficamente definito degli ambiti soggetti a S.U.E. possono in sede attuativa subire modeste variazioni contenute comunque nel massimo del 10% dell'area per adeguamenti nello stato di fatto catastale o di proprietà senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.; le aree eventualmente residue assumono normativa dell'area contermine.

6 - In presenza di strumenti esecutivi di iniziativa privata (S.U.E.) si farà riferimento all'indice di densità edilizia territoriale e non fondiario, l'indice delle varie zone risulta essere non superiore a $0,40 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Sia in presenza di “S.U.E.” ed “E.C.O.” dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a m. 7,50 alla linea di gronda e m. 8,80 ai sensi dell'art. 13, c.1 del R.E.;
- n° 2 piani fuori terra più 1 piano sottotetto;
- il rapporto di copertura potrà essere del 30%.

7 - Il rapporto di copertura totale, in presenza di S.U.E. non potrà essere superiore a 30%.

8 - In tutte le aree “R4.n” sono ammessi interventi per le attività di cui al punto 8 dell'art. 18.

9 - L'edificazione nelle aree residenziale “R4.n” dovrà comunque garantire l'intervento su un lotto minimo di mq. 600.

10 - I S.U.E. n° 9 in area “R4.3” e il S.U.E. n° 11 in area “R4.5”, entrambi in aree omogenee residenziali di nuovo impianto, verranno attuati mediante P.E.C.O. (Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio) che organizzerà l'area e sarà redatto dal Comune.

Le indicazioni delle infrastrutture nei S.U.E. n° 9 e S.U.E. n° 11 sono obbligatorie e non potranno subire variazioni.

Le aree a servizi indicate nei S.U.E. n° 9 e S.U.E. n° 11 verranno dismesse od assoggettate ad uso pubblico gratuitamente in occasione della sottoscrizione della Convenzione, nella quantità indicata in cartografia e nelle schede riassuntive, anche se eccedenti i minimi di Legge in rapporto alla volumetria assentita nei S.U.E. stessi.

Per i quattro lotti edificabili ricadenti esclusi dalla fascia di rispetto cimiteriale posti nell' area R4.5 si richiede di mettere in atto le seguenti raccomandazioni:

- **privilegiare, nei lavori di costruzione degli immobili, le scelte tecniche atte a consentire il risparmio di fonti energetiche ed idriche (ad es. mediante l'utilizzo delle migliori tecnologie relative alle prestazioni energetiche degli edifici). In particolare, dovrà essere considerata l'ottimizzazione dell'isolamento termico degli interni e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva e invernale, l'utilizzo del massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni, la razionalizzazione dei consumi energetici mediante l'impiego di lampade ad elevata efficienza per l'illuminazione interna/esterna;**

- in merito alla pianificazione del verde da piantumare, dovrà essere prestata particolare attenzione nella scelta delle specie, evitando la messa a dimora di quelle che producono pollini allergenici. L'irrigazione delle aree verdi dovrà essere il più possibile assicurata tramite l'utilizzo di sistemi di raccolta e riuso di acque meteoriche (vasche per la raccolta delle acque piovane);

- ridurre al massimo la superficie impermeabile scolante -anche se con previsione d'uso di manto bituminoso del tipo drenante- utilizzandola solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio;

- si richiede che i singoli interventi edilizi mettano in atto accorgimenti tali a garantire l'integrazione con il contesto.

11 - Nella sub-area E.C.O. 12 in area residenziale di nuovo impianto R 4.6 del vigente P.R.G.C. è ammessa l'edificazione con rilascio del Permesso di Costruire singolo previa sottoscrizione di una Convenzione unica per tutta la sub-area ai sensi dell'art. 49 c. 4 della L.R. 56/77 e s.m.i., che regolamenti gli interventi ammessi.

Le sotto indicate prescrizioni saranno oggetto della convenzione che garantirà l'esecuzione dei seguenti impegni:

- 1) Dismissione delle aree a servizio, così come indicato nelle tavole di P.R.G.C. e nelle N.T.A. vigenti consistenti nella dismissione, contemporanea alla sottoscrizione della convenzione, dell'area individuata con la sigla SP46.1 ed avente una superficie di m² 955 e dell'area individuata con la sigla SP34.9 ed avente una superficie di m² 95.
- 2) Oneri relativi alle spese di frazionamento terreno per la determinazione delle aree a servizio e le spese notarili per atti da stipulare che graveranno a carico dei proponenti la convenzione.
- 3) Obbligo ai titolari di Permesso di Costruire, prima del rilascio dell'agibilità del fabbricato, di attuare le sotto indicate operazioni:
 - a) la demolizione, per il tratto di competenza, del muro esistente lungo la strada Comunale, limitatamente alla parte emergente dal piano strada, per consentire la realizzazione dell'area di parcheggio;
 - b) la costruzione del muro di contenimento e di recinzione a confine con l'area di parcheggio dismessa al Comune.

- c) la costruzione del citato parcheggio esterno alla recinzione e parallelo alla strada con formazione della massicciata, dello strato bituminoso di asfalto spessore cm 8, e rifinitura con semipenetrazione bituminosa;
 - d) l'esecuzione della segnaletica stradale, verticale ed orizzontale e quanto altro occorra strettamente necessario per rendere più funzionali e sicure le operazioni di parcheggio delle auto;
 - e) la richiesta delle autorizzazioni agli enti preposti per eseguire gli allacciamenti all'acquedotto, alle fognature, agli scarichi acque bianche, impianti elettrici, gas, telefonia e quanto altro è relativo all'intervento, nonché, se richiesto dagli stessi enti, contribuire al potenziamento per eventuali adeguamenti delle dorsali degli impianti strettamente limitati alle esigenze dei lotti.
 - f) L'obbligo, per i lotti con accesso diretto dalla via pubblica, di accoppiare questi ultimi per consentire una maggiore continuità alle aree di parcheggio.
- 4) Edificazione dei lotti a una distanza minima di m 6,00 dalla strada comunale delimitata dall'attuale muro in c.a., derogando così la distanza dal nuovo confine di proprietà comunale.

Le spese inerenti:

- la costruzione del solo muro di contenimento dell'area a parcheggio,
- le opere di formazione della massicciata,
- la pavimentazione,
- la segnaletica relativa al parcheggio,
- l'eventuale adeguamento delle dorsali infrastrutturali

saranno a carico dei proprietari dei lotti e verranno detratte, sino a concorrenza, dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria.

E' ammessa la monetizzazione delle aree a servizio per la parte eventualmente mancante al raggiungimento dei minimi stabiliti dalle vigenti disposizioni.

Alla convenzione dovrà essere allegata una planimetria di insieme che definisca la suddivisione dei lotti, la viabilità di accesso e distribuzione interna e le opere di arredo urbano.

Art. 21 Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali "P1.n – P2.n – P4.n – P7n.1" - generalità - (Zona D D.M. 2 aprile 1968)

1 - Il P.R.G.C. individua aree per impianti produttivi artigianali, industriali:

- Aree per impianti produttivi artigianali, industriali e commerciali esistenti e confermati (in cartografia P1.n);
- Aree per impianti produttivi artigianali, industriali e commerciali di nuova edificazione (in cartografia P2.n);
- Aree per impianti produttivi di carattere agro-zootecnico esistente e confermato (in cartografia P4.n) (vedi art. 25);
- Aree per attività agroindustriale di nuova edificazione (in cartografia P7n.1) (vedi art. 25).

2 - Nelle aree di cui ai primi due casi sopra individuati, gli edifici dovranno essere adibiti rispettivamente ai seguenti usi:

- impianti artigianali di servizio e di produzione;
- immagazzinaggio;
- impianti industriali, impianti di trasformazione dei prodotti agricoli, conservazione, immagazzinaggio e comunque quelli esistenti;
- uffici, funzionali all'attività produttiva;
- alloggi a servizio dell'azienda per il proprietario o custode, con superficie utile lorda massima di mq.180 a condizione che la superficie utile lorda dell'attività sia almeno il doppio di quanto richiesto per l'alloggio. Il numero massimo di alloggi consentito per ogni azienda sarà di n° 2 alloggi.
- interventi ammessi su residenze esistenti limitati a: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione con ampliamenti massimi consentiti del 20% una-tantum del volume residenziale;
- servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione;
- immagazzinaggio a servizio del Commercio;
- attività di commercio al dettaglio secondo le disposizioni di cui alle Delibere attuative del Consiglio regionale modificate, così come riportate nell'Allegato A del Testo coordinato alla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006;
- attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande secondo le disposizioni e limiti dell'art. 32 delle N.T.A. in vigore.

Qualora in tali aree sussistano aziende a rischio di incidente rilevante di cui alla L. 19/05/97 n°137 e alla L.R. 30/06/92 n. 32, l'Amministrazione Comunale dovrà verificare la compatibilità con le circostanti potenzialità edificatorie nonché valutare, previo accertamento con gli uffici competenti, i rischi connessi e derivanti dall'attività e conseguentemente stabilire l'ammissibilità o meno dei suoi ampliamenti e delle contigue insediabilità, condizionando se il caso, queste ultime, a specifiche limitazioni con successive Varianti al P.R.G.C.

Art. 22 Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali esistenti e confermati - Aree di completamento – “P1.n” (Zona D D.M. 2 aprile 1968)

- 1 - Nelle aree a destinazione artigianale o industriale esistente e confermate dal P.R.G.C. come aree di completamento, sono ammessi con permesso a costruire o D.I.A. interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione per edifici le cui destinazioni d'uso sono contemplate all'art. 21 comma 2.

- 2 - Ogni intervento dovrà essere verificato come segue:
 - a. l'area coperta dagli edifici, in totale non dovrà essere superiore al 60% dell'area ad essi direttamente asservita (superficie fondiaria);
 - b. altezza massima non dovrà essere superiore a m. 10, altezze superiori potranno essere edificate solo per limitate e particolari sovrastrutture per impianti tecnologici; in tal caso la distanza dal confine dovrà essere pari all'altezza delle sovrastrutture oggetto di intervento diminuita di m. 5.
 - c. per ogni intervento di nuova edificazione dovrà essere reperita nel lotto edificando, un'area pari al 10% della superficie fondiaria, per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.
 - d. le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportino aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo sono sempre ammessi.
 - e. Per lotti a capacità insediativa esaurita, saranno comunque ammessi ampliamenti un tantum di strutture produttive esistenti nella misura del 20% della superficie utile con un massimo di mq. 500, fatti salvi le distanze dai confini.

3 - Per gli impianti produttivi artigianali ed industriali che non vengono confermati come tali, devono intendersi tutti quelli esistenti ed attivi alla data di adozione del preliminare del presente P.R.G.C. situati in qualsivoglia zona urbanistica ad eccezione della zona propria "P1.n e P2.n".

Su detti impianti, fatte salve le norme di igiene ed antinquinamento relative alle lavorazioni effettuate possono una-tantum essere soggetti ad interventi di cui alla lett. e) del comma precedente.

Nelle predette strutture sono ammesse solo le attività già esistenti ed attive.

Art. 23 Aree per impianti produttivi artigianali ed industriali- Aree di nuova edificazione - Zona "P2.n" (Zona D D.M. 2 aprile 1968)

1 - Nelle nuove aree d'impianto, ferme restando le disposizioni ed i parametri edilizi riportati nell'articolo precedente, la realizzazione delle opere dovrà avvenire esclusivamente mediante S.U.E., il rapporto di copertura sarà del 50% della superficie fondiaria.

2 - La dotazione minima dei servizi per tali interventi dovrà rispettare la quantità minima di Legge ai sensi dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Trovandosi il Comune di Vignolo classificato come montano, la quantità minima è stabilita nel 10% della Superficie Territoriale, così come previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed il loro posizionamento verrà determinato in sede di approvazione dei S.U.E salvo determinati casi stabiliti dal P.R.G.C..

Nell'organizzazione ed approvazione del S.U.E. n° 20 in area produttiva artigianale ed industriale P2.3 dovrà essere rilevata un'area a verde avente una larghezza di metri 10 su tutto il confine ovest e piantumata con alberi di alto fusto e autoctone.

3 - La sub-area cartograficamente individuata con la sigla "TL2" verrà realizzata esclusivamente mediante S.U.E. n° 19 e destinato ad accogliere aree per impianti di attività terziaria.

4 - SUB-AREA TL2

In ottemperanza alle disposizioni della D.G.R. 59-10831 del 23/04/2006, limitatamente al rilascio del permesso di costruire ed alla contestuale autorizzazione al commercio al dettaglio

in sede fissa, ogni procedura sarà sospesa sino a quando il Comune non avrà dato corso all'applicazione della citata D.G.R. 59-10831 con l'adeguamento e variazione del Piano di sviluppo del commercio al dettaglio in sede fissa di cui è dotato.

Nella sub-area TL2 resta valida ogni altra ammissibilità di intervento contemplata nel presente articolo.

Nella sub-area "TL2" saranno ammesse strutture per attività di:

- commerciali per vendita in sede fissa al minuto ed all'ingrosso;
- ristoro;
- stoccaggio e distribuzione prodotti al servizio delle attività commerciali, artigianali, industriali e per l'agricoltura purché non nocivi e non molesti;
- attività di supporto al commercio;
- servizi sociali e attività di supporto alla persona;
- attrezzature varie per gli addetti ad attività sanitarie, sportive, tempo libero;
- abitazione per custode e/o proprietario per ogni attività nei limiti sotto indicati;
- attività finanziarie, banche, assicurazioni, ecc.

L'edificazione dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- rapporto di copertura fondiario per le attività non ricettive e non residenziali 50%
- indice di densità edilizia fondiaria per la residenza: m^3 / m^2 0,20
- altezza massima: m 10,50
- distacchi dai confini: m 5,00
- distacchi dalle strade comunali: m 10,00
- distacchi dalle strade interne all'area: m. 5,00.
- distacchi dagli edifici: m 10,00

Le condizioni di intervento sono così stabilite:

- l'attuazione avverrà previa approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo unico realizzabile in più comparti funzionali;
- la sub-area avrà la dotazione per parcheggi stabilita dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., meglio definita dall'art. 25 delle Delibere attuative del Consiglio Regionale modificate, così come riportate nell'Allegato A del Testo coordinato alla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006.
- la regolamentazione delle aree di sosta, così come previsto all'art. 26 delle Delibere attuative del Consiglio Regionale modificate, così come riportate nell'Allegato A del

Testo coordinato alla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 verrà valutato per ogni singolo intervento;

- le localizzazioni commerciali L2 dovranno essere divise da una via pubblica;
- dovrà essere prodotto studio di impatto ambientale sulla viabilità secondo l'art. 27 delle Delibere attuative del Consiglio Regionale modificate, così come riportate nell'Allegato A del Testo coordinato alla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 e studio di impatto economico ambientale a norma dell'art. 16, comma 2 della citata Delibera.
- il fabbisogno di parcheggi e di aree di sosta dovrà essere garantito nei termini e modi di cui all'art. 14 delle presenti N.T.A.

La sub-area TL2 avrà unico accesso alla strada provinciale Via Cuneo in un unico punto definito in cartografia e con obbligo di dismissione e realizzazione di una corsia di accelerazione/decelerazione, se richiesto dall'Ente proprietario della strada, in sede di approvazione del SUE e comunque sono operanti le prescrizioni dettate dalla Provincia in sede di parere per la individuazione della sub-area TL2 che vengono qui appresso puntualmente riportate.

- a) L'area L2 dovrà avere accesso esclusivamente dalla viabilità interna in progetto all'area produttiva. Per l'inserimento di tale viabilità su strada Cuneo (SP 41) dovrà essere prevista la realizzazione di un incrocio con corsia di accumulo/svolta sulla SP 41 .
- b) L'adeguamento dell'attuale bivio della SP 41 con la variante di Vignolo, mediante la realizzazione di una rotonda di raggio e pendenze conformi alle normative vigenti, che tenga conto dei flussi previsti dall'area commerciale e del traffico presumibilmente generato dalle attività, di nuovo o esistente impianto, servito dalla stessa viabilità della zona di insediamento commerciale.
- c) Tutte le opere elencate, destinate al miglioramento della viabilità dovranno essere approvate in sede di autorizzazione commerciale.
- d) Si precisa che tutte le opere di viabilità e le pianificazioni previste dovranno essere compatibili con la citata tangenziale ovest di Cuneo.
- e) Per la realizzazione della rotonda dell'ampliamento della sede stradale e degli innesti dovranno essere richieste le specifiche e prescritte autorizzazioni agli enti competenti.

Art. 24 Impianti produttivi artigianali e industriali esistenti situati in zona impropria

(Stralciato a seguito della Relazione d'esame del 22 novembre 2005 prot. 41092/19.09 PPU e sostituito con il seguente).

Art. 25 Area per attività agro-zootecniche “P4.1” - Area per attività agro-industriale “P7n.1”

AREE PER ATTIVITA' AGRO-ZOOTECNICHE “P4.n”

1 - Le aree per attività produttive agro-zootecniche esistenti e confermate vengono individuate cartograficamente con la sigla “P4.n”.

2 - In tali aree sono ammesse le seguenti destinazioni:

- immagazzinaggio, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli;
- attività di allevamento zootecnico (allevamenti intensivi);

3 - Gli interventi sugli edifici e sulle attività esistenti in zona P4.n, saranno autorizzati con Permesso di Costruire.

Sulle strutture esistenti sarà ammesso, in via eccezionale il cambio di destinazione d'uso per attività artigianali strettamente connesse con l'attività agricola.

4 - I parametri edificatori risaltano essere i seguenti:

- rapporto di copertura: 30% della superficie fondiaria;
- altezze delle strutture produttive non dovranno superare m. 10,00;
- altezze delle strutture residenziali: non dovranno superare m. 8,00;
- la distanza dal confine non dovrà essere inferiore a m. 5,00;
- la distanza dalle strade dovrà rispettare i limiti stabiliti dall'art. 39 delle presenti N.T.A.;

AREA PER ATTIVITA' AGRO-INDUSTRIALI “P7n.1”

1 - L'area per attività produttive agro-industriali di nuovo impianto viene individuata cartograficamente con la sigla “P7n.1”

2 - Nell'area destinata esclusivamente ad attività produttive agro-industriali l'edificazione delle strutture aziendali verrà ammessa previa approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo e successivo Permesso di Costruire.

L'area viene individuata per consentire l'insediamento di attività strettamente connesse con l'agricoltura.

In detta area verranno messi in atto studi e ricerche relative alla valorizzazione energetica nel settore agro-zootecnico (bio-gas), nel settore della concimazione in agricoltura e floricoltura, nella produzione di bio-attivatori, ecc.

Quanto sopra evidenziato ed altre innovazioni frutto di ricerche future verranno condotte con studi e sperimentazioni anche ed in collaborazione con l'Università di Agraria e Veterinaria.

Tali attività saranno attuabili con apposite convenzioni.

All'uopo vengono previsti nell'area strutture che consentano agli studenti di poter usufruire di una residenza provvisoria.

3 - Nell'area saranno ammessi:

- impianti di valorizzazione energetica di biomasse organiche;
- impianti di energia elettrica da fonti rinnovabili;
- impianto di coltura di vermi-compostaggio e relativi trasformazioni in ammendante agricolo;
- impianto di trattamento acque di risulta con fitodepurazione;
- laboratori di analisi;
- impianti di produzione di bio-attivatori ambientali (enzimi);
- impianti di ricerca e sperimentazione relativa;
- uffici amministrativi e direzionali ed aule didattiche;
- residenza temporanea per pernottamento studenti;
- residenza per il proprietario e/o custode degli impianti in misura non superiore a mq. 200 di superficie utile lorda per unità produttiva e comunque non superiore a 1/3 della superficie utile lorda produttiva.

4 - L'area verrà edificata con i seguenti parametri edilizi:

- indice di densità edilizia fondiaria limitatamente agli edifici residenziali per studenti frequentanti i corsi istituiti dalle Università e convenzionati con la proprietà delle

strutture che verranno edificate nell'area P7n.1, sarà di m^3/m^2 0,10 con un limite massimo volumetrico di m^3 3.000.

- uffici amministrativi: superficie max pari a 1/5 della superficie lorda produttiva;
- aule didattiche: queste concorreranno al conteggio della superficie coperta delle strutture produttive, per la verifica del rapporto di superficie fondiaria.
- altezze strutture produttive m. 8,80 (linea di imposta del tetto o linea di gronda se questa è posizionata ad un livello inferiore)
- altezza edifici abitazione proprietario e/o custode, uffici amministrativi e direzionali, residenza temporanea per gli studenti m. 7,50 alla linea di gronda e m. 8,80 ai sensi dell'art. 20 del R.E.
- distanze dai confini m. 5,00
- distanze dalle strade vedere art. 39 delle presenti N.T.A.
- pendenza delle falde massimo consentito 40%.
- rapporto di copertura della struttura produttiva 30% della superficie fondiaria.

5 - Nell'area non sono ammessi nuovi impianti a carattere intensivo per allevamenti di bestiame quali suini, avicoli, vitelli da carne bianca, conigli e canili.

6 - I proponenti il SUE dovranno garantire a loro spese, dimostrando con appositi progetti, la costruzione del sistema dello smaltimento delle acque reflue a servizio dell'intera area P7n.1.

I proponenti il SUE dovranno provvedere altresì, alla costruzione e al potenziamento della via di accesso all'area servendosi della strada esistente in modo tale che la nuova sede stradale abbia larghezza minima di m 10,00.

Detti impianti verranno tradotti nelle convenzioni del SUE.

7 - Ogni intervento ammesso nell'area P7n.1 è subordinato alla sottoscrizione di un atto di impegno, registrato e trascritto, al mantenimento delle destinazioni richiamate ai punti 3 e 4 per almeno 20 anni.

In caso di inadempienza verranno applicate le sanzioni di cui all'art. 69 della L.R. 56/77.

8 - Dovrà essere verificato il clima acustico per la compatibilità fra l'area agricola e la suddetta area P7n.1.

In caso di contrasto di classi di livello acustico si dovrà provvedere sul perimetro dell'area all'inserimento di una fascia cuscinetto con la piantumazione di alberi di alto fusto di specie autoctone.

Art. 26 **Normative tecniche per le costruzioni in zona sismica**

1 - Il comune di Vignolo risulta compreso nell'Allegato 1- Classificazione sismica dei Comuni piemontesi (estratto dall'Allegato A all'Ordinanza 3274/2003) della D.G.R. n. 61-11017 del 17/11/2003 (pubbl. sul B.U.R. n. 48 del 27.11.2003) nella zona 3.

2 - I progetti delle nuove costruzioni private (compresi gli interventi sulle costruzioni esistenti), devono essere depositati ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, presso lo Sportello Unico dell'Edilizia, ove costituito, ovvero presso i Comuni competenti per territorio.

3 - Per i progetti di cui al punto precedente si applica il controllo a campione da effettuarsi secondo le procedure previste dall'art. 3 della L.R. 19/85 come risultanti a seguito della legge regionali 28/2002 e con modalità definite nelle relative deliberazioni attuative. Lo sportello Unico per l'Edilizia o i Comuni singoli per i casi di cui lo Sportello Unico non sia operante sono altresì tenuti a comunicare trimestralmente alla Direzione OO.PP. l'elenco dei progetti presentati.

4 - I progetti degli edifici pubblici sono sottoposti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 94 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e sono depositati presso la provincia competente per territorio, la quale rilascia l'autorizzazione di cui sopra per gli effetti dell'art. 2 della L.R. 28/2002.

5 - Nella zona 3, gli strumenti urbanistici generali e loro varianti strutturali nonché gli strumenti urbanistici esecutivi sono tenuti al rispetto dell'art. 89 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, secondo le modalità stabilite dalla L.R. 19/85 e relativa D.G.R. n. 2-19274 del 08.03.1988 così come aggiornate con la L.R. 28/02 e la relativa D.G.R. n. 37-8397 del 10.02.2003.

6 - La possibilità di deroga, all'art. 88 D.P.R. 380/2001 sopra richiamata, viene prevista nelle presenti N.T.A. per la gestione del P.R.G.C. ed ove ritenuto necessario, alla stessa deroga dovrà essere confermata in piani particolareggiati.

7 - Sulla base di una approfondita documentazione, atta ad assicurare una soddisfacente sistemazione statica, per gli edifici circostanti si potrà intervenire anziché nelle operazioni di conservazione ad interventi indirizzati alla ricostruzione.

Art. 27 **Autorizzazione all'insediamento industriale**

1 - Il rilascio di permesso di costruire 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 m², è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione, in conformità alle direttive del Piano di Sviluppo Regionale e del Piano Territoriale a norma del 5° comma art. 26 L.R. 56/77 e s.m.i..

Art. 28 **Aree collinari da salvaguardare per il pregio paesaggistico, naturalistico ed interesse storico ambientale "I1"**

1 - Sono le aree indicate in cartografia con la sigla I.1 sulle quali è prescritta una salvaguardia ai fini ambientali, paesaggistici e naturali.

In detta area valgono le disposizioni del D.Lgs. n° 42/04, così come modificato dal D.Lgs. 157 del 24/03/2006.

Non sono ammesse nuove costruzioni e per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo ed ampliamenti residenziali massimi del 20% per miglioramenti igienico-sanitari dell'abitazione, il permesso di costruire verrà rilasciato previo parere favorevole della Commissione Regionale 91 Bis, ed assolve le disposizioni di cui sopra..

Detti ampliamenti non dovranno alterare lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Per i terreni, classificati in Classe IIIa sotto l'aspetto di pericolosità geomorfologia ed evidenziati nella Carta di Sintesi allegata, si prescrive che le relative superfici territoriali concorrano al conteggio per l'edificazione in area agricola consentita.

Art. 29 Aree per impianti tecnologici di interesse pubblico

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

L'intervento dovrà essere eseguito senza alterare i caratteri ambientali della zona.

2 - L'edificazione di manufatti ed eventuali minime strutture, che non si configurino come veri e propri fabbricati ospitanti impianti tecnologici di interesse collettivo avverrà indipendentemente dalla destinazione e dai parametri edificatori propri dell'area, con il solo rispetto delle distanze degli edifici latitanti, e dai confini nonché delle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale, stradale (Nuovo Codice della Strada) e delle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici.

3 - Sono ammessi installazioni di impianti di distribuzione del carburante, indipendentemente dalla destinazione propria dell'area di intervento, nel rispetto comunque dei vincoli e delle disposizioni di P.R.G. per la tutela dei beni culturali-ambientali (art. 24, L.R. 56/77), nonché delle limitazioni di cui all'art. 27, comma 3, L.R. 56/77. Sono ammesse installazioni di distributori di carburante ed attrezzature pertinenti al distributore, nonché manufatti inerenti agli impianti, fatto salvo quanto precisato all'art. 52 del D.Lgs 11/02/98 n. 32.

Per impianti di distribuzione carburanti devono intendersi colonne erogatrici, officine di riparazioni, lavaggi auto, servizi igienici, accessori auto, posto telefonico pubblico e locali di ristorazione. Le suddette destinazioni devono essere ad esclusivo servizio dell'impianto, di limitate dimensioni e non costituire attività produttive a sé stanti.

Tale connessione funzionale sarà garantita con atto di vincolo unilaterale registrato e trascritto.

Per l'autorizzazione ad esercizio degli impianti di distribuzione e vendita dei carburanti e delle predette strutture di pertinenza si richiamano in ogni caso le specifiche limitazioni, procedure e prescrizioni della normativa statale di settore nonché le norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva approvata con L.R. 23/04/1999 n° 8.

Le strutture degli impianti di distribuzione poste all'interno della fascia di rispetto stradale verranno autorizzate a titolo precario come previsto dall'art. 27 comma 3, della L.R. 56/77 e s.m.i..

4 - L'installazione o modifica di impianti per tele-radio-telecomunicazioni ai sensi dell'art. 2 della L.R. n° 6 del 23/01/1989 e per quanto precisato dal D.P.G.R. n° 1/R del 14/04/2000 potrà avvenire su tutto il territorio comunale fatte salve le necessarie fasce di sicurezza dai fabbricati esistenti.

Tale fascia di rispetto è riferita alla potenzialità dell'emittente e viene stabilita in numero 3,30 volte la distanza riportata con il simbolo "d1" nel parere emesso dall'A.R.P.A. competente, con arrotondamento per eccesso alla decina di unità.

Sono esclusi da dette disposizioni gli impianti contemplati dall'art. 4 del D.P.G.R. del 14.04.2000 n° 1/R e con le modalità individuate dall'articolo stesso.

Sono comunque esclusi gli impianti la cui potenzialità irradiante sia inferiore o uguale a 5 Watt, misurata ad una distanza di m. 10 nella direzione di massimo irradamento.

5 - Per quanto riguarda la protezione all'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici si faccia riferimento ai disposti della D.G.R. n. 16-757 del 05/09/2005 pubblicata sul B.U.R. n. 36 del 08/09/2005 relativa alla L.R. n. 19 del 03/08/2004 "Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni ai campi elettrici, magnetici e elettromagnetici".

Art. 30 **Costruzioni temporanee**

1 - E' ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie nel rispetto delle limitazioni stabilite dalle specifiche norme di zona e dall'art. 54 della L.R. 56/77 , nonché dei vincoli del P.R.G. .

2 - Per quanto qui non previsto, valgono le disposizioni di cui all'art. 56 della L.R. 56/77.

Art. 31 Bassi fabbricati e strutture leggere

1 - Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni ad esclusivo uso di autorimesse, magazzini, tettoie, locali tecnici, con esclusione di destinazioni abitative o di allevamento bestiame aventi le seguenti caratteristiche:

- altezza massima del fronte m. 2,50, con riferimento inferiore alla quota del terreno sistemato del lotto e riferimento superiore all'intradosso della linea di gronda ;
- qualora il basso fabbricato sia coperto con tetto a due falde, queste dovranno avere pari pendenza del fabbricato principale e non dovrà superare il 40% di pendenza e con altezza massima della linea di colmo di m. 3,70;
- è ammessa la costruzione a confine dei bassi fabbricati qualora sussista accordo tra i confinanti da esprimersi a mezzo atto di assenso registrato e trascritto;
- per le zone R2.n e R3.n, la superficie utile dei bassi fabbricati non potrà essere superiore a $m^2 25$ ogni $m^2 100$ di superficie utile complessiva residenziale esistente, calcolata ai sensi del D.M. 10/05/1977, escludendo dal calcolo le tettoie, i terrazzi e i balconi.
- per le zone P1.n, P2.n, P4.n artigianali e P7n.1 nonché per le zone H1 agricole, confinanti con le zone residenziali, la lunghezza sul confine del basso fabbricato non potrà essere estesa per oltre m. 10,00 di fronte e dette costruzioni saranno ammissibili solo se costituenti pertinenze strettamente e funzionalmente asservite all'edificio principale.
- i bassi fabbricati sono computati ai fini della superficie coperta che non può in ogni caso superare il rapporto massimo di copertura previsto nelle tabelle di zona del P.R.G. e non ai fini della densità volumetrica fondiaria eccetto quando risultino contigui all'edificio principale se chiuso da tre lati. Essi sono comunque soggetti alle norme sulle distanze dalle strade secondo i limiti di legge e del P.R.G.C.

2 - La distanza minima del basso fabbricato dall'edificio principale residenziale esistente non potrà essere inferiore a m. 3,00, se in difetto dovrà essere costruito in aderenza. I bassi fabbricati potranno avere locali completamente interrati, senza che questi incidano agli effetti delle distanze e nel calcolo della superficie utile.

3 - Rientrano nella definizione di bassi fabbricati di cui al p.to 1 le tettoie aventi strutture e coperture in materiali leggeri con funzione di riparo per le autovetture, ecc, e pertanto sono soggette alle disposizioni di cui sopra.

Si intendono quindi per strutture leggere quelle realizzate con strutture in metallo o legno, rimuovibili previo smontaggio e non per demolizione, coperte da teli, cannicciati, lastre di polycarbonato da destinare a gazebo, pergolati.

Le strutture leggere non potranno avere superficie coperta superiore a mq 15 e dovranno avere carattere di temporaneità e pertanto dovranno essere facilmente smontabili senza ricorrere ad opere di demolizione.

Per tali strutture sono vietati i collegamenti alle infrastrutture fognarie ed acquedottistiche; è permesso l'allacciamento alla linea elettrica.

Le strutture leggere sono sottoposte alla disciplina di cui all'art. 22 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001.

L'Autorità Comunale preposta alla vigilanza edilizia potrà intervenire per verificare che nella posa in opera di strutture leggere si sia valutato un corretto inserimento ambientale e qualora lo ritenga necessario potrà chiedere adeguamenti o miglioramenti.

Art. 32 Aree per il commercio

1. Il Comune di Vignolo è dotato di Piano di sviluppo del commercio in sede fissa che prevede l'ammissibilità di insediamenti commerciali.
2. Con l'entrata in vigore della D.C.R. 59-10831 del 23/04/2006 il comune sospende ogni procedura relativa al rilascio di autorizzazioni di commercio al dettaglio in sede fissa.
3. Detta sospensione è limitata esclusivamente alle autorizzazioni commerciali per insediamenti di medie strutture e resterà tale sino all'adeguamento previsto dalla citata D.C.R. Nelle aree in cui è ammesso il commercio al dettaglio resta valida l'ammissibilità prevista e regolamentata dalle N.T.A. per gli esercizi di vicinato.
4. Rimane quindi stabilito che gli esercizi di vicinato, non dovendo ricorrere all'autorizzazione da parte del comune, sono ammessi secondo le disposizioni vigenti.
5. ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE

| | |
|----|-------------------------------|
| a) | <u>Ambito di applicazione</u> |
|----|-------------------------------|

Il Regolamento attuativo per l'esercizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande opera sul territorio e viene applicato agli esercizi che esercitano la loro attività su aree private e su aree pubbliche, queste ultime previo convenzionamento con l'Ente proprietario.

Il Regolamento stabilisce che per somministrazioni al pubblico di alimenti e bevande deve intendersi la vendita ed il consumo, sul posto, da parte degli acquirenti con apposito servizio dei prodotti, nei locali dell'esercizio stesso o in aree al pubblico a tal fine attrezzate.

Stabilisce altresì che l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande al domicilio del consumatore ed in esercizi privati, trova la sua applicazione.

b) Finalità ed obiettivi

Si dà atto che le disposizioni nazionali e regionali sono operanti per le sottoindicate attività, così come precisato all'art. 8, c. 6 della L.R. 29.12.2006 n° 38 e cioè non sono soggette alle disposizioni di cui ai cc. 1, 2, 3 e 4 del citato articolo, le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande effettuate:

1. negli esercizi in cui la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande è effettuata congiuntamente ad attività di intrattenimento e svago, quando quest'ultima è prevalente, cioè nei casi in cui la superficie utilizzata per il suo svolgimento è pari almeno ai tre quarti della superficie complessiva a disposizione, esclusi i magazzini, i depositi, gli uffici e i servizi, e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande è effettuata esclusivamente nei confronti di chi usufruisce a pagamento dell'attività di intrattenimento e svago. Non costituisce attività di intrattenimento, svago e spettacolo la semplice musica di accompagnamento e compagnia;
2. negli esercizi annessi ad alberghi, pensioni, locande o ad altri complessi ricettivi, limitatamente alle prestazioni rese agli alloggiati;
3. negli esercizi situati all'interno delle aree di servizio delle autostrade e strade extraurbane principali, sui mezzi di trasporto pubblico e all'interno delle stazioni dei mezzi di trasporto pubblico;
4. negli esercizi posti nell'ambito degli impianti stradali, di distribuzione carburanti, purché l'attività sia funzionalmente e logisticamente svolta in connessione con l'attività di distribuzione carburanti da titolari di licenza di esercizio per la vendita di carburanti;

5. al domicilio del consumatore;
6. nelle mense aziendali, purché esercitata in via diretta a favore dei propri dipendenti da amministrazioni, enti o imprese pubbliche;
7. nei circoli e associazioni aderenti ad enti od organizzazioni nazionali le cui finalità assistenziali sono riconosciute dal Ministero dell'Interno, di cui all'articolo 2 del D.P.R. 235/2001;
8. in scuole, ospedali, comunità religiose, stabilimenti delle forze dell'ordine, caserme, strutture d'accoglienza per immigrati e rifugiati ed altre strutture simili di accoglienza o sostegno, case di cura, case di riposo, asili infantili;
9. all'interno di sale cinematografiche, musei, teatri, sale da concerto, complessi sportivi e simili, limitatamente ai fruitori delle attività stesse;
10. negli esercizi situati in immobili aventi caratteristiche turistico-ricettive, di proprietà di enti pubblici, utilizzati ai fini della valorizzazione del patrimonio enogastronomico, culturale e turistico locale. La gestione di tali esercizi è affidata direttamente dall'ente proprietario dell'immobile nel rispetto dei requisiti professionali e morali previsti dalla normativa vigente;
11. negli altri casi disposti dalla Giunta Regionale, sentita la competente commissione consiliare.

c) Esclusioni, limitazioni e deroghe

Sono inoltre escluse dall'applicazione del Regolamento le autorizzazioni temporanee rilasciate in occasione di fiere, feste ed altre riunioni straordinarie di persone.

Il Comune potrà rilasciare autorizzazioni in deroga ai presenti criteri, a richiedenti naturalmente in possesso dei requisiti morali e professionali di cui agli artt. 4 e 5 della citata L.R. 38/2006.

L'Amministrazione Comunale valutato ogni singolo caso, potrà limitare o vietare l'insediamento dell'esercizio per motivi palesi di ordine pubblico, sicurezza stradale, alterazione dei caratteri naturali dei luoghi, decoro dell'ambiente, inquinamento atmosferico, inquinamento acustico.

d) Zonizzazioni territoriali

L'insediamento di attività esercenti somministrazioni al pubblico di alimenti e bevande può avvenire nelle aree omogenee urbanistiche individuate dal P.R.G.C. dove sono ammesse le attività di commercio al dettaglio in sede fissa.

e) Fabbisogno di parcheggi

Il fabbisogno dei parcheggi e standard, relativi agli esercizi di somministrazioni al pubblico di alimenti e bevande per il rilascio di nuove autorizzazioni o di ampliamento dei locali di esercizi esistenti e limitatamente alla sola parte ampliata, o oggetto di cambio di destinazione d'uso dei locali, viene stabilito dall'art. 14, c. 6 delle N.T.A.

f) Monetizzazione aree a servizi

Al fine di consentire l'ubicazione di esercizi di somministrazione anche in aree di particolare concentrazione urbana edificata viene ammessa la "monetizzazione" della superficie corrispondente al fabbisogno, così come stabilita all'art 14 delle presenti N.T.A..

g) Orario di apertura degli esercizi

L'orario di apertura e di chiusura, i turni e le ferie degli esercizi di somministrazioni al pubblico di alimenti e bevande seguono le prescrizioni dell'art. 17 della L.R. n° 38/2006 che si intende integralmente qui riportato ed al quale si rimanda.

h) Orario di carico e scarico merci e regolamentazione della sosta

L'Amministrazione Comunale, come previsto dall'art. 26 della D.C.R. n° 563-13414/99, regolerà se necessario, l'orario di carico e scarico e la sosta dei veicoli sul suolo pubblico al fine di evitare lo sviluppo e l'incremento dell'inquinamento acustico ed atmosferico.

i) Pubblicità dei prezzi

La pubblicità dei prezzi è regolamentata dall'art. 18 della L.R n° 38/2006.

j) Nuove aperture di esercizi, trasferimenti di sede, ampliamenti delle superfici di somministrazioni e sub-ingressi.

j.1 NUOVE APERTURE DI ESERCIZI

L'apertura di nuovi esercizi di somministrazioni al pubblico di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, sono soggette all'autorizzazione rilasciata dal Responsabile del Servizio.

L'istanza di autorizzazione della somministrazione al pubblico di alimenti e bevande dovrà soddisfare ai requisiti richiamati dall'art. 4 e 5 della L.R. n° 38/2006.

Viene richiamata l'attenzione alle disposizioni di cui all'art. 7 della citata L.R. n° 38/2006, ed in particolare al c.6 del citato articolo per quanto attiene alle comunicazioni che il titolare dell'esercizio ha l'obbligo di eseguire.

Inoltre, ogni modifica ai locali dovrà essere preceduta da opportuna segnalazione e documentazione ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i..

Vengono richiamate le disposizioni impartite con la D.G.R. n° 85-13268 del 08.02.2010 e s.m.i. relativamente agli indirizzi dati dalla Regione Piemonte.

Dovrà essere prodotta autocertificazione nella quale si dichiara la sorvegliabilità dei locali di pubblico esercizio ai sensi del D.M. 17.12.1992 n° 564.

Dichiarazione attestante i requisiti dei locali in materia di sicurezza pubblica previsti dalle normative specifiche vigenti, prevenzione incendi, igiene e sanità nonché l'agibilità sotto l'aspetto edilizio-urbanistico.

j.2 TRASFERIMENTI DI SEDE

Il trasferimento di sede degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, comprese quelle alcoliche sono soggette all'autorizzazione rilasciata dal Responsabile del Servizio del Comune.

La documentazione a corredo dell'istanza ed i requisiti, risultano quelli espressamente richiamati al precedente punto 1.

j.3 AMPLIAMENTI DELLE SUPERFICI DI SOMMINISTRAZIONI

L'ampliamento delle superfici di somministrazioni al pubblico di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche, è soggetto a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) ai sensi dell'art. 12 della L.R. 38/2006.

Il richiedente dovrà inoltre dichiarare di aver ottemperato a tutte le prescrizioni in materia edilizia, urbanistica, sicurezza, prevenzione incendi, igiene e sanitaria e le disposizioni di sorveglianza dei locali.

Sono fatte salve le disposizioni richiamate al precedente punto 1.

j.4 SUB-INGRESSI

I sub-ingressi della gestione di un esercizio di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico in dipendenza di atti tra vivi od a causa di morte, determina il trasferimento dell'autorizzazione all'avente causa.

Il Comune verificherà le effettive condizioni del trasferimento dell'attività e verificherà altresì che il sub-entrante sia in possesso dei requisiti di cui agli artt. 4 e 5 della L.R. 38/2006.

Nel caso di sub-ingresso per causa di morte, se il subentrante non è in possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 5 della L.R. 38/2006 e fermo restando i requisiti di cui all'art. 4 della L.R. 38/2006 citata può continuare nell'esercizio dell'attività a mesi 18 dalla morte del titolare, in attesa di acquisire i requisiti e salvo proroga per causa di forza maggiore.

Il subentrante è soggetto a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) ai sensi dell'art. 13 della L.R. 38/2006 e non implica il rilascio di una nuova autorizzazione.

k. Regolazione delle aree di sosta e verifica di impatto sulla viabilità

La valutazione di impatto sulla viabilità è obbligatoria per gli esercizi di somministrazione superiore a m² 80 ed è richiesta nel caso di ampliamento di superficie.

La valutazione di impatto sulla viabilità è esclusa nelle aree omogenee A o centri storici, nelle realtà minori a rischio desertificazione, in caso di trasferimento nel medesimo addensamento o localizzazione commerciale.

La relazione di valutazione dovrà essere eseguita da professionista abilitato.

Il Comune, in funzione delle caratteristiche dell'esercizio, considerata la posizione rispetto alle strade, al flusso viario, potrà richiedere la citata verifica di impatto sulla viabilità ai sensi dell'art. 9 della D.G.R. 08.02.2010 n° 85-13268.

l. Decoro delle strutture

Il Comune valuterà caso per caso la possibilità di limitare l'esercizio delle attività di somministrazione anche non assistita, in prossimità dei beni culturali, ambientali e paesaggistici e in parti più estese e di particolare pregio, previa motivazione che le attività stesse o le modalità di fruizione, danneggino il valore storico-ambientale e paesaggistico della

zona considerata. Quanto sopra in osservanza alle disposizioni di cui all'art. 11 della D.G.R. 08.02.2010 n° 85-13268.

Qualora l'esercizio di somministrazione venga ad insediarsi in contesti ambientali o paesaggistici di particolare pregio, sottoposti a vincolo paesistico – ambientale o storico-architettonico occorre la dimostrazione, con relazione asseverata, che sono state rispettate le norme del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.

m. Barriere architettoniche

Per interventi di nuova apertura di esercizi, di trasferimenti di sede, previo cambio di destinazione d'uso dei locali e nel caso di ampliamento di superficie vengano osservate le disposizioni della L. 13/89, regolamento Comunale e quanto prescritto dalla L.R. n. 38/2006 art. 12.

n. Revoche

Il Responsabile del Servizio dispone la revoca dell'autorizzazione alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, nei casi privati dall'art. 16 della L.R. 38/2006.

o. Sanzioni

L'art 21 della L.R. n. 38/2006 stabilisce e regola le sanzioni per l'inosservanza delle disposizioni richiamate nella L.R. stessa.

p. Norme di rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel Regolamento si fa integrale rinvio alle disposizioni statali, regionali vigenti ed in particolare alla L.R. 26.12.2006 n° 38 e successivi indirizzi di cui alla D.G.R. n° 85-13268 e s.m.i. del 08.02.2010 ed ai regolamenti locali in vigore.

Le modifiche e gli adeguamenti a nuove disposizioni di legge si intenderanno accolte e operanti a tutti gli effetti senza necessità di intervenire con variazioni alle presenti norme.

Art. 33 Aree destinate all'attività agricola - Zona H1 - (Zona E D.M. 2 aprile 1968)

1 - Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola dell'area eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della L.R. 56/77 e s.m. nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G.

In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso le procedure di cui agli artt. 10 e 19 del "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, modificato ed integrato dal D.P.R. 27 dicembre 2002, n° 302 ovvero, in particolare qualora si tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola terreni esterni l'area su cui l'opera insiste (es. depuratori e pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui al comma 7, art. 17 della L.R. 56/77."

Nelle aree agricole gli interventi a carattere edilizio sono disciplinati dalle disposizioni che seguono:

2) Disposizioni generali

2.1 - Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi nell'area destinata all'attività agricola, è subordinato all'impegno unilaterale registrato e trascritto dell'avente diritto che preveda, ai sensi dell'art. 25, comma 7, L.R. 56/77:

- lett. a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola ai sensi dell'art. 25 sopra richiamato.
- lett. b) il vincolo di trasferimento di cubatura di cui al 17° comma, dell'articolo 25 sopra richiamato, relativo alla cubatura residenziale assentita.
- lett. c) le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti, secondo i disposti del più volte citato articolo 25.

2.2 - Gli interventi relativi alla residenza sono ammessi solo in quanto la superficie e l'attività aziendale siano tali da richiedere almeno n° 104 giornate lavorative (da documentare con i criteri usati per i piani aziendali mediante relazione asseverata di professionista abilitato) pari all'occupazione di n° 1 addetto nell'azienda agricola in proprietà del nucleo familiare del richiedente.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda agricola non devono, nel complesso, superare un volume di m³ 500 ed un massimo di n. 2 alloggi.

Per abitazione si intende la parte dell'edificio ad uso residenziale.

I locali ad uso magazzino e ricovero macchine, attrezzi e prodotti agricoli, anche se ricavati nello stesso edificio dell'abitazione, sono locali accessori all'azienda e pertanto non assimilabili all'abitazione e quindi non computabili nella volumetria.

2.3 - Ai fini delle definizioni del volume edificabile, per nuove aziende agricole, è ammessa, con atto di vincolo, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui. È ammesso con gli stessi criteri anche l'accorpamento di cubature proprie degli ambiti di fasce di rispetto, di fatto inedificabili o di terreni siti in altri comuni e comunque distanti non oltre Km. 10 dal centro aziendale.

2.4 - Il rapporto stabilito quale indice di auto approvvigionamento alimentare per la determinazione del peso vivo massimo allevabile in un insediamento zootecnico, per allevamento intensivo è stabilito in 40 q.li di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola, compreso nei confini comunali e nei comuni confinanti.

2.5 - Nell'area produttiva agricola sono ammessi interventi di:

- ambulatori di medicina veterinaria con annessi locali per la stabulazione degli animali sottoposti a terapia, nonché alloggio per il proprietario fatte salve le disposizioni dell'art. 25, c. 3 della L.R. 56/77, con superficie utile residenziale non superiore a m² 200;
- modesti impianti sportivi privati di pertinenza alle singole abitazioni e di esclusivo uso familiare, (gioco bocce, tennis, ecc.) purché non comportino strutture chiuse;
- attività di ricerca e sperimentazione zootecnica ed agro-alimentare;
- canili;
- interventi per attività di agriturismo, disciplinati dalla L.R. 22/02/1977 n. 15, dalla L.R. 23/03/1995 n° 38 e dalla L. 05/12/85 n° 730.

2.6 - Nell'area destinata all'attività agricola non sono ammessi:

- a. nuovi impianti a carattere intensivo per allevamenti di bestiame quali suini, avicoli, vitelli da carne bianca, conigli ad eccezione degli allevamenti di cani, canili ed animali non molesti e pericolosi;

- b. attività estrattive, da cava o da torbiera e trasformazioni di uso incompatibili con la destinazione agricola ed i parametri edificatori.

3) **Interventi ammessi sugli edifici esistenti**

3.1 - Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito a qualsiasi soggetto che ne abbia la proprietà il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi:

- a. da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale; in proposito si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs. 18/05/2001 e della L.R. 23/03/1995, n. 38 "Disciplina dell'agriturismo" che regolamentano tale attività.
- b. Da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse disciplinate dalle presenti N.T.A., ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (osteria, ristorante, ecc.).

Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della commissione comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui è richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G. adeguato alle disposizioni di cui alla L.R. 56/77 e s.m. il mutamento di destinazione d'uso è consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, L.R. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio la concessione.

3.2 Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti:

- opere interne;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;

- riedificazione: l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta a rischio dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria "a rischio". Il volume esistente in area a rischio dovrà essere contestualmente demolito;
- recupero volumi non residenziali alla residenza e ristoro e/o ricettivo in fabbricati esistenti fino ad un totale complessivo di m³ 1500 ai sensi della L.R. 29 aprile 2003 n. 9;
- recupero a fini abitativi dei sottotetti disciplinati dalla L.R. 6 agosto 1988, n. 21;
- sopraelevazione: l'unico piano fuori terra e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunge l'altezza minima di m. 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano fuori terra e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di m. 2,70;
- l'incremento della superficie complessiva esistente di abitazioni esclusivamente residenziali, in misura non superiore al 20% concessa una-tantum; tale incremento di superficie è concesso solamente in funzione di miglioramenti igienico-sanitari (formazione di servizi igienici mancanti, adeguamento dell'altezza minima dei piani abitabili a m. 2,70) e di miglioramenti funzionali;
- in tutta la zona produttiva agricola, per i fabbricati esistenti e che non rispondono alle caratteristiche di ruralità di cui alla Legge n.° 133 del 26/02/1994 e che siano regolarmente iscritti al N.C.E.U., è ammesso, da parte del proprietario non agricoltore, oltre alla ristrutturazione delle parti residenziali esistenti, anche il recupero alla residenza delle porzioni di fabbricati non residenziali, quali stalle con soprastanti fienili che siano adiacenti alla parte residenziale esistente e che possono essere definiti volumi chiusi da tre lati con la tassativa esclusione delle tettoie, capannoni e magazzini isolati.

4) Nuove edificazioni interventi ammessi

4.1 - Le nuove costruzioni produttive e le nuove costruzioni residenziali agricole, esclusivamente in funzione delle reali necessità di conduzione del fondo, sono ammesse nelle condizioni e modalità in appresso indicate.

4.2 - Nelle aree agricole i permessi di costruire per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente a:

- a. imprenditori agricoli singoli o associati secondo quanto definito dall'art. 1 del D.Lgs. 18/05/2001 n. 228 che testualmente recita :”E’ imprenditore agricolo chi esercita una attività di cui all’art. 2135 del c.c. in mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere considerata agricola in funzione delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse”. In relazione all'allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione e addestramento delle razze canine) ai sensi dell'art. 2 della Legge 23/08/1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti a quelle di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto.
- b. soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma e lett. m) del 2° comma dell'art. 25 L. R. 56/77 e s.m.i.
 Ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli enti locali e/o singoli privati che pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendano realizzare infrastrutture e strutture per attività a servizio dell'agricoltura quali magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione dei prodotti dell'azienda agricola, silos, strutture per il ricovero di mezzi ed automezzi usati per la lavorazione della terra, comunque per aziende artigianali che esercitano tale attività per conto anche di più aziende agricole.
- c) ai soggetti di cui alla Legge 07/03/2003 n. 38 modificata ed integrata dal D.Lgs. 29/03/2004 n. 99 e dal D.Lgs. 27/05/2005 n. 101.
- d) Il Permesso di Costruire relativo a infrastrutture, strutture e attrezzature agricole può essere ottenuta dai soggetti, singoli od associati di cui ai commi precedenti. Inoltre, la costruzione delle infrastrutture, delle strutture e delle attrezzature per la produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli può essere effettuata da chiunque abbia titolo e dimostri che l'edificazione avviene in funzione, e con dimensionamento proporzionale alle esigenze dell'azienda agricola singola od associata, interessata e comunque configurabile come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.

4.3 L'altezza massima consentita per gli edifici residenziali è di m. 7,50 con limite di due piani fuori terra.

Per le strutture produttive l'altezza massima consentita è di m. 10,00.

4.4 Per la distanza dalle strade valgono le prescrizioni di cui all'articolo 39.

4.5 - La distanza dai confini non dovrà mai essere inferiore a m. 5,00 e comunque per sovrastrutture per impianti tecnici particolari o per limitate attrezzature tecniche necessarie all'attività agricola, la cui altezza sia superiore a m.10,00 (silos, ecc.), la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza della struttura diminuita di m. 5,00. Sono salve le norme sulle distanze di cui all'apposito articolo, nonché le norme sulle aree a parcheggio privato di cui all'apposito articolo.

Per le piscine la distanza dai confini non potrà essere inferiore a m. 5,00.

4.6 - Abitazioni a servizio dell'azienda agricola

Sono consentiti interventi di nuove costruzioni per abitazioni a servizio e a supporto dell'azienda agricola nell'area individuata cartograficamente con la sigla H1.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole si intendono riferiti alle colture praticate al momento della richiesta di Permesso di Costruire da documentare con perizia asseverata.

Gli indici di densità edilizia fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

- terreno a colture protette in serre fisse m^3 0,06 per m^2 ;
- terreni a colture orticole o floricole specializzate: m^3 0,05 per m^2
- terreni a colture legnose specializzate (frutteti, vigneti): m^3 0,03 per m^2
- terreni a seminativo ed a prato: m^3 0,02 per m^2 ;
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: m^3 0,01 per m^2 in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: m^3 0,001.

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune, in sede di rilascio di Permesso di Costruire, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui all'art. 25 della L.R. n° 56/77 e s.m.i..

Ai fini del computo degli indici di densità edilizia fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in comuni limitrofi. La concessione è subordinata al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 9, lett. a) della Legge 10 che costruiscono in area agricola.

E' ammessa la costruzione di autorimesse e di bassi fabbricati in genere a servizio dell'abitazione e con i parametri e disposizioni di cui all'apposito articolo delle presenti Norme Tecniche.

E' ammessa infine la realizzazione di piscine a servizio dell'abitazione previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e dalle fasce di rispetto e con auto approvvigionamento dell'acqua necessaria in quanto è tassativamente vietato ogni allacciamento all'acquedotto comunale per il funzionamento della piscina.

4.7 Fabbricati produttivi a servizio dell'attività agricola

Sono ammesse nell'area strutture a servizio dell'attività agricola con i seguenti rapporti di copertura massimi consentiti.

La percentuale di copertura della superficie direttamente asservita alle costruzioni, non potrà essere superiore complessivamente al 30% e la nuova edificazione potrà avvenire solo se l'intervento dovrà garantire un lotto minimo di m² 800 fra superficie coperta e superficie pertinenziale al fabbricato edificando.

- a. I terreni siti nei Comuni confinanti potranno essere considerati al fine del calcolo per auto approvvigionamento con un limite massimo del 30% dei terreni in proprietà od in affitto condotti direttamente siti nel Comune di Vignolo.
- b. I terreni siti nel territorio del Comune, produttivi agricoli e condotti in affitto, verranno considerati utili per il conteggio dell'auto approvvigionamento ai fini di edificazione di nuove strutture aziendali, purché venga prodotto contratto di affitto della durata minima di anni 9 regolarmente registrato a favore dell'azienda richiedente il permesso autorizzativo.

4.8 Strutture per gli allevamenti

a - Le stalle esistenti a conduzione familiare o poderale (e come tali si intendono appunto le stalle attive che 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) sono ammesse nei confini delle zone residenziali e produttive del concentrico, tenendo conto che quando tale rapporto teorico viene superato, gli allevamenti si intendono del tipo intensivo e come tali non potranno essere ammessi in modo generalizzato sul territorio produttivo agricolo. Le condizioni di allevamento nella zona produttive "H1" sono:

- per bovini, equini e vitelli da carne allevati in modo tradizionale, con produzione di letame le distanze dovranno essere:
 - m.100 dalla delimitazione delle zone residenziali, artigianali e terziarie del concentrico ed anche dai confini dei comuni limitrofi;
 - m. 50 dall'abitazione di terzi;
 - m 15 dal confine di proprietà;
 - m. 20 dall'abitazione del conduttore

- per allevamenti di suini, avicoli e vitelli da carne bianca, conigli, canili ed allevamento cani, animali in genere non molesti e/o pericolosi, la distanza da rispettare per la costruzione di nuovi insediamenti dai confini delle zone residenziali, produttive artigianali ed industriali e terziarie viene stabilita in m. 400.

- per la costruzione di nuovi insediamenti zootecnici suinicoli, di allevamento di vitelli o di animali di bassa corte, canili ed allevamento cani, animali in genere non molesti e/o pericolosi, la distanza da rispettare dalle residenze sia rurali che civili di terzi (escluse le residenze di pertinenza dell'insediamento) viene stabilita in m. 100. La distanza da rispettare dall'abitazione del conduttore di pertinenza dell'insediamento, viene stabilita in m. 20.

b - Per gli allevamenti che abbiano già raggiunto il numero dei capi massimi allevabili nel rispetto delle distanze riportate nel precedente comma e se l'estensione dell'azienda lo consente, a partire dal secondo anno di attività, è ammesso un incremento una-tantum del 20% del numero dei capi stesso e quindi delle costruzioni atte ad ospitarli.

c - Per la trasformazione del tipo di allevamento di stalle esistenti (es. stalle per allevamento bovini a stalle per allevamento suini) valgono le stesse distanze sopra esposte.

d - È ammessa deroga alle distanze stabilite nei confronti delle abitazioni di terzi dietro atto di assenso, sia dei proprietari degli edifici che degli eventuali affittuari residenti, espresso mediante scrittura privata registrata. La distanza non potrà essere ridotta oltre il minimo di m. 20,00.

e - Tra i richiamati allevamenti e le aree residenziali di piano, potrà essere richiesta dal Comune, in fase di istruttoria della pratica edilizia, la formazione di un filtro verde composto da alberi di medio ed alto fusto.

f - Le concimaie, i pozzetti, le vasche chiuse a tenuta stagna o i pozzi di raccolta liquami per le urine ed in genere per tutti i depositi contenenti materiali di rifiuto si dovranno osservare le seguenti distanze minime:

- da prese d'acqua potabile, sorgenti e pozzi, di acqua destinata al consumo umano fornite da Enti o Ditte private
(Es. Acquedotti Pubblici e Acque minerali) m. 200
- dall'abitazione del conduttore m. 20
- dall'abitazione di terzi m. 50

Non sono ammesse le vasche a cielo aperto per lo stoccaggio del liquame.

g - Sono ammessi silos costruiti in trincea i cui muri perimetrali non dovranno superare i metri 3,00 di altezza e non fuoriuscire in elevazione di oltre m. 1,00 dal piano di campagna, dovranno essere posti ad una distanza minima di:

- m. 20,00 dall'abitazione del conduttore;
- m. 50,00 dalle abitazioni di terzi;
- m. 2,00 dal confine di proprietà.

h - Per quanto attiene allo spandimento sui terreni dei liquami di deiezione proveniente dagli allevamenti ci si dovrà attenere a quanto stabilito dalla Leggi Regionali di settore.

5) **Recinzioni**

5.1 - Le recinzioni sono disciplinate dall'apposito articolo del R.E. in vigore e la loro attuazione avverrà nel rispetto delle disposizioni tipologiche stabilite dal R.E. e nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs 30/04/1992 n. 285 e modificato dal D.Lgs 10/09/1993 art. 26 p. 4 e seguenti, nonché da quanto richiamato dall'art. 39 delle presenti norme tecniche, ponendo attenzione nelle aree a rischio geomorfologico elevato in quanto il manufatto dovrà essere di ostacolo al deflusso delle acque.

Art. 34 Aree di salvaguardia ambientale - "H0.n" - (Zona E D.M. 2 aprile 1968)

1 - Sono così definite quelle aree prevalentemente agricole inserite ai margini del territorio urbanizzato, in cui il Comune potrebbe in futuro proporre l'espansione del concentrico, delle frazioni e del polo produttivo.

Dette aree, pur mantenendo la conduzione agricola, sono inedificabili per quanto concerne la realizzazione di strutture per l'agricoltura.

Le relative superfici territoriali concorrono al conteggio per l'edificazione in area agricola consentita.

2 - Sulla Tavola di Piano sono individuate quali aree di salvaguardia; per tali aree è vietata ogni nuova edificazione e gli edifici esistenti possono essere assoggettati a:

- a. manutenzione ordinaria;
- b. manutenzione straordinaria;
- c. restauro e risanamento conservativo;
- d. ampliamento del 20% della superficie complessiva di edifici esistenti per miglioramenti igienici, distributivi, funzionali;
- e. realizzazione bassi fabbricati ad esclusivo uso delle abitazioni esistenti, secondo quanto previsto dall'apposito articolo delle presenti N.T.A..

3 - Sono ammesse le costruzioni di strutture per serre e/o ricoveri per attrezzature aventi carattere di provvisorietà e finalizzate alla coltivazione flori-vivaista, orticola e frutticola.

Le autorizzazioni verranno rilasciate previa sottoscrizione di atto, registrato e trascritto, che evidenzia il carattere di provvisorietà della struttura e che impegna il richiedente all'abbattimento trascorso il termine autorizzato.

Dovrà inoltre essere prodotta polizza fidejussoria che garantisca l'intervento da parte del Comune in caso di abbattimento d'ufficio.

4 - Nelle aree H0.n sono ammesse esclusivamente attività inerenti la conduzione e coltivazione dei fondi.

Art. 35 **Distanze tra i fabbricati e dai confini di proprietà**

1 - Il presente articolo, regolamentante le distanze tra i fabbricati ed i confini di proprietà, si applica a tutte le aree del P.R.G.C. per gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento dei fabbricati esistenti, fatta eccezione delle disposizioni relative all'area R1 o (Centro Storico).

2 - Restano salve le disposizioni del P.R.G. che impongono maggiori distanze mediante norme espresse e speciali, oppure mediante rappresentazioni grafiche contenute negli elaborati grafici del P.R.G. medesimo.

3 - E' comunque sempre consentita l'edificazione in aderenza a fabbricati esistenti e insistenti sul confine del fondo limitrofo, ove la parete cui fare aderire o appoggiare la costruzione, non sia una parete finestrata.

4 - Per parete finestrata si intende la parete del fabbricato in cui si aprono una o più vedute ai sensi del Codice Civile; le semplici luci, ancorché irregolari, ma prive della capacità di consentire l'affaccio, non danno luogo a pareti finestrate.

5 - La distanza si misura dal massimo sporto della parete, escludendo però i cornicioni e gli sporti del tetto sporgenti non più di cm. 150, gli elementi decorativi, le pensiline, i balconi la cui sporgenza non superi i cm. 150, gli accessori quali gronde ed impianti.

La distanza minima tra costruzioni opera ove le costruzioni stesse si fronteggino, e nelle misura in cui si fronteggiano: essa è data dalla misura della perpendicolare al fronte della costruzione che incontra il fronte opposto dell'altra costruzione nel punto più vicino.

6 - Nella realizzazione degli interventi di cui al precedente comma 1, devono essere rispettate le distanze minime tra costruzioni prescritte dall'art. 9 D.M. 02/04/1968 n° 1444:

- a. agli ampliamenti in altezza (sopraelevazioni) si applicano le disposizioni che precedono ove la sopraelevazione fronteggi un'altra costruzione.

Non si applicano le disposizioni medesime, ma solo quelle sulle distanze dai confini, ove la sopraelevazione sovrasti altimetricamente la copertura della costruzione antistante.

7 - In tutte le aree del P.R.G.C., ad eccezione della zona A, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della proprietà:

- a. 5 metri minimi;
- b. ove la costruzione abbia altezza superiore ai 10 metri, distanza pari all'altezza della stessa diminuita di 5 metri;

8 - Le disposizioni del precedente comma non si applicano, (ed è consentita l'edificazione sul confine, peraltro senza pregiudizio delle disposizioni in tema di distanza minima tra costruzioni) ove si verifichi una delle seguenti condizioni:

- a. il proprietario del fondo confinante presti assenso registrato e trascritto, obbligandosi al necessario arretramento in caso di sua futura edificazione o alla costruzione in aderenza;
- b. sia proposta la realizzazione sul confine di fabbricati insistenti sulle proprietà fra loro confinanti, e l'intervento sia oggetto di concessioni edilizie contestuali.

9 - Per gli interventi da eseguire in zona R1 (centro storico), valgono le disposizioni del Codice Civile per quanto attiene alla distanza dai confini ed apertura di vedute.

Per le distanze tra i fabbricati si dovrà fare riferimento a quanto prescritto all'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n° 1444; “... omissis ... 1) Zona A: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;...”

Art. 36 Pozzi di captazione acqua dal sottosuolo

1 - L'apertura di nuovi pozzi di captazione acqua dal sottosuolo è subordinata a presentazione da parte del privato, di domanda:

- per uso domestico ai sensi dell'art. 56 L.R. 56/77; per usi domestici si dovrà accertare la potabilità della falda medesima mediante analisi ufficiali condotte a carico del richiedente;
 - per uso irriguo per l'agricoltura o ad uso industriale, si dovrà procedere ai sensi dell'art. 10 L. 24/12/1979 n° 650 e comma 3 art. 10 L.R. 30/04/96 n° 22 e con le procedure dell'art. 9 L. 04/08/1984 n° 464.
- 2 - E' vietata ogni interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile.
- 3 - Non si può prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
- 4 - E' vietata ogni interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
- 5 - Deve essere acquisita la Concessione di derivazione ai sensi del D.P.G.R. 29/07/2003, n°10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi;
- 6 - Lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione.
- 7 - 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.

Art. 37 **Rettifiche di allineamenti**

In ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 29 del R.E. in vigore si dispone quanto segue:

- 1) in caso di costruzione e ricostruzione di edifici fatta eccezione dell'area R1 (Centro Storico) il Comune potrà, ordinare la rettifica degli allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a m. 5,00 dalla linea di fabbrica preesistente.
- 2) nel caso in cui su un lato o su ambo i lati da rettificare non esistano opere di fabbrica, il Comune potrà chiedere la rettifica fino ad una profondità non superiore a m. 10 dai bordi stradali esistenti.

Art. 38 **Aree di rispetto: cimiteri, impianti di depurazione, discariche, acquedotti, elettrodotti, corsi d'acqua e ripetitori telefonia mobile**

1 - Il P.R.G.C. individua cartograficamente le aree di rispetto.

In esse non sono ammesse nuove costruzioni se non per l'esecuzione di urbanizzazioni primarie, ampliamenti del cimitero e strutture al suo servizio.

Sono tuttavia ammesse le manutenzioni ordinarie e straordinarie e le ristrutturazioni su edifici esistenti.

Sono ammessi altresì, la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici anche attrezzati, impianti sportivi che non comportino nuove volumetrie e la coltivazione di colture arboree anche industriali o di ornamento e la normale conduzione agricola degli appezzamenti.

E' altresì ammessa la ristrutturazione su fabbricati situati in fascia di rispetto stradale con il preciso vincolo che eventuali ampliamenti, contenuti nel 20% della volumetria residenziale, saranno consentiti esclusivamente sul lato dell'edificio opposto alla strada e sulle testate laterali, nel caso richiedano ampliamento della superficie coperta.

2 - Le aree di dette fasce di rispetto possono essere asservite alla proprietà degli impianti e le rispettive superfici possono essere accorpate alle rispettive superfici fondiarie purché coerenti, con parametri ed indici della zona propria, fatta eccezione della zona H1 (zona agricola) per la quale le proprietà possono essere anche non contigue.

3 - La profondità delle fasce di rispetto inedificabili, anche in presenza di eventuali rappresentazioni cartografiche difformi, deve comunque garantire l'osservanza dei seguenti minimi:

- dai cimiteri **mt. 200**, salvo riduzioni approvate **ai sensi di Legge (vedasi cartografie e deliberazioni del C.C. approvate)**; secondo la Circolare P.G.R. - 9/12/87 n° 16/URE m. 150
- dalle aree destinate agli impianti di depurazione m. 100
- dalle opere di presa degli acquedotti, dalle sorgenti e pozzi, di acqua destinata al consumo umano, salvo deroghe regionali, la zona di rispetto è di m. 200.

In detta zona di rispetto sono tassativamente vietate le sottoelencate attività, ai sensi dell'art. 94, comma 4, del D. Lgs. n° 152 del 03-04-2006:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurate;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti,
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, a netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

4 - Nei confronti di elettrodotti, salvo diverse specifiche convenzioni, sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime da qualunque condotta della linea (D.C.P.M. 23/04/1992 art. 5).

- m. 10 per linee a 132 KV;
- m. 18 per linee a 220 KV;
- m. 28 per linee a 380 KV;
- m. 5 per linee a 15 KV

5 - La fascia di rispetto ed i corsi d'acqua dichiarati pubblici e cartograficamente individuati nelle tavole di P.R.G.C. dovranno osservare le disposizioni di cui:

- all'art. 29 L.R. 56/77 e s.m.i.;
- all'art. 96 R.D. n° 523 del 25/07/1904;

- all'art. 142 e seguenti del D.Lgs. 42/04, così come modificato dal D.Lgs. 157 del 24/03/2006, per il parere vincolante relativo ad interventi compresi nella fascia di m 150 dal corso d'acqua.

Le fasce di rispetto contemplate dall'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed articolo 96 del R.D. n. 523 del 25/07/1904 resteranno in vigore sino a nuova disciplina locale stabilita a seguito di ulteriori studi idraulici e idrogeologici sui corsi d'acqua interessati a seguito dei quali potranno essere ridotte od aumentate.

Detti studi potranno essere promossi dall'Ente Pubblico e/o dai privati.

Il loro accoglimento avverrà attraverso Varianti Parziali al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 c. 7 L.R. 56/77 e s.m.i., salvo quanto stabilito per la zona agricola con interventi eseguiti da agricoltori per esigenze dell'azienda agricola.

6 - Aree di rispetto spondale del fiume Stura "I2"

- a. Le aree in fascia di rispetto del fiume Stura, in cartografia con il simbolo I2 sono regolamentate e vincolate dalle seguenti disposizioni di cui al D.Lgs. n° 42/04 e D.G.R.P. del 15/07/2002 n° 45-6656.
- b. In detta area deve essere salvaguardata la vocazione di Parco Fluviale dello Stura e potrà essere fruita per corridoi ecologici locali multifunzionali (es. tutela del fondo naturale, tutela e incremento della vegetazione ripariale, formazione di piccole pozze per erpetofauna, percorsi pedonali, ecc) insieme alla conferma delle attività agricole esistenti.
- c. Per gli edifici esistenti e le rogge storiche quali i canali demaniali regimentati per uso irriguo e denominati "Roero, Morra e Miglia", opere infrastrutturali la cui costruzione risale al 1431, nonché ogni altro manufatto e/o struttura presente, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- d. Tutti gli interventi consentiti dal presente articolo dovranno essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni relative alle aree di rispetto del reticolo idrografico (D.M. 01-08 1985 Galassino) ed in sintonia con le indicazioni e prescrizioni della "Riserva naturale ed aree contigue Gesso Stura" di cui alla L.R. 29/06/2009 n°. 19 modificata con L.R. 03/08/2011 n° 11.
- e. È fatto obbligo di ripristinare le fasce di vegetazione arbustiva tipica dei luoghi avente consistenza rapportata al corso d'acqua di cui sono pertinenza.

- f. Nell'area individuata con simbologia I2 è vietata ogni nuova edificazione di qualsivoglia manufatto (muri di recinzione, recinzioni, tubazioni ecc.) che possa comportare una interruzione di continuità per l'uso di fruibilità di eventuali percorsi, e comunque di difficile conciliazione con gli obiettivi di qualità paesaggistica.
- Fanno eccezione, alle disposizioni del presente punto, le opere previste dal Piano Territoriale Provinciale inerente la viabilità primaria di collegamento tra la zona di Santa Croce del Comune di Vignolo con Borgo San Dalmazzo (S.P. 23), le cui opere potranno essere autorizzate, previo parere di cui al punto a. La presente disposizione trova la sua applicabilità anche se non prevista cartograficamente nelle tavole di P.R.G.C.
- g. Eventuali richieste di permessi di costruire relativi agli interventi di cui al punto c. saranno sottoposti al preventivo parere vincolante delle disposizioni di cui al punto a.
- h. Per i terreni, non classificati in Classe IIIa sotto l'aspetto di pericolosità geomorfologica ed evidenziati nella Carta di Sintesi allegata al P.R.G.C., si prescrive che le relative superfici territoriali concorrano al conteggio per l'edificazione in area agricola consentita.
- 7 - La fascia di sicurezza riferita agli impianti di tele-radio-comunicazioni di cui all'art. 2 della L.R. n° 6 del 23/01/1989 è stabilita all'articolo riguardante gli impianti tecnologici di interesse pubblico.

Art. 39 Viabilità veicolare esistente e di nuovo impianto, viabilità pedonale, fasce di rispetto stradale

- 1 - Il P.R.G.C. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale esistente ed in progetto.

L'indicazione cartografica della viabilità prevede:

- per le aree produttive agricole H1 e H0.n l'inedificabilità assoluta nella porzione di area compresa tra le linee tratteggiate indicanti la viabilità in progetto;
- per le aree residenziali vale quanto sopra detto ad eccezione per quanto compreso nei S.U.E. o E.C.O. ove saranno ammesse modeste variazioni in sede di approvazione dello strumento urbanistico stesso purché venga mantenuta l'indicazione generale della viabilità circostante data dal P.R.G.C.

2 - Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto potrà subire modeste variazioni ai tracciati, senza che queste comportino varianti al P.R.G.C. se operate all'interno e contestualmente all'approvazione del S.U.E. o direttamente dall'Ente Pubblico su terreni già acquisiti.

3 - Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi compresi i marciapiedi, le piste ciclabili, aree di arredo e alberate, ove previste.

4 - In tutte le aree del Piano, le strade di nuova realizzazione dovranno avere la larghezza minima stabilita dall'art. 65 del Regolamento Edilizio vigente e per quanto non previsto si prescrivono le seguenti larghezze:

- m. 1,50 per i marciapiedi,
- m. 3,00 per i percorsi esclusivamente pedonali o ciclabili,
- m. 5,00 per le strade private,
- m. 10,00 (m. 3,00+3,00+1,50+1,50+0,50+0,50) per corridoio comprendente la viabilità veicolare e pedonale e le banchine.

5 - Le fasce di rispetto stradale, così come definite dal Nuovo Codice della Strada D.Lgs. 30/04/92 n° 285, D.Lgs. 10/09/93 n° 360 e dal relativo Regolamento di Esecuzione e Attuazione, D.P.R. 16/12/1992 n° 495, D.P.R. 26/04/93 n° 147 D.P.R. 16/09/96 n° 610 e s.m.i. dovranno avere ampiezza pari a quanto stabilito dalla legge, anche se cartograficamente non definite o se individuati con ampiezze inferiori.

Dovranno comunque essere osservati i valori minimi stabiliti dal D.M. 1404/68 e dall'art. 27, cc. 1-2-3 della L. R. 56/77.

6 - All'interno della perimetrazione dei centri abitati, delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, la fascia di rispetto inedificabile dal confine di proprietà della strada sarà di:

- a. Costruzione e ricostruzione di fabbricati
- m 10,00 dal confine di proprietà per le strade definite dal Nuovo Codice della Strada di tipo C (strada Provinciali o Comunali principali);

- m 6,00 per strade comunque classificate comunali di tipo secondario D, E, F (strade urbane di quartiere, locali e simili);
- m 5,00 per strade interne all'area di S.U.E. o E.C.O.;

b. Costruzione e ricostruzione muri di cinta e/o recinzione

- m 3,00 per strade di tipo A;
- m 2,00 per strade di tipo B;
- m 1,50 per strade di tipo C, D, E, F.

7 - All'esterno della perimetrazione del centro abitato delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, le fasce di rispetto stradale, anche ove non topograficamente definiti dal Piano, avranno un'ampiezza:

a. Costruzione e ricostruzione di fabbricati

- m 30,00 dal confine di proprietà per strade Regionali e Provinciali principali (strade di tipo C).
- m 20,00 dal confine di proprietà per strade Provinciali Secondarie o Comunali principali (strade di tipo F);
- m 10,00 dal confine di proprietà per le strade vicinali (art. 3, c. 1, n° 52 del Codice della Strada);

b. Costruzione e ricostruzione muri di cinta e/o recinzione

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

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

a. Costruzione e ricostruzione di fabbricati

- m 10,00 dal confine di proprietà per le strade definite dal Nuovo Codice della Strada di tipo C (strada Provinciali o Comunali principali);
- m 6,00 per strade comunque classificate comunali di tipo secondario D, E, F (strade urbane di quartiere, locali e simili);
- m 5,00 per strade interne all'area di S.U.E. o E.C.O.

b. Costruzione e ricostruzione muri di cinta e/o recinzione

- m 3,00 per strade di tipo A;
- m 2,00 per strade di tipo B;
- m 1,50 per strade di tipo C, D, E, F.

8 - Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G.C. le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi, dovranno essere sistemate a verde con piantumazione, conservate allo stato di natura o coltivazione.

Le pertinenze dei fabbricati verranno ammesse nell'area della fascia di rispetto se documentate da parere favorevole dell'Ente responsabile della strada.

Sono altresì ammesse e consentite le ricostruzioni di fabbricati nei termini e modalità di cui all'art. 27, comma 10, L.R. 56/77 e s.m.i..

Gli interventi di cui ai precedenti commi, dovranno avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazione ed ai tipi di intervento.

9 - I nuovi accessi su strade statali e provinciali dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente la gestione della strada, prima del rilascio del permesso a costruire.

10 - Nel caso di ricorso a S.U.E. e limitato alle strade interne allo Strumento Esecutivo stesso, le distanze minime delle recinzioni e degli edifici dalle predette strade interne potranno variare senza costituire Variante al P.R.G.C.

11 - In tutte le aree con esclusione della zona R1, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere, in corrispondenza degli incroci, l'esecuzione di smussi e/o l'arretramento della linea di recinzione nella misura minima di m.3,00 x 3,00 sui due lati formanti l'angolo.

12 - Con l'adozione del progetto preliminare del Piano Territoriale Provinciale adottato dalla Provincia di Cuneo in data 17/10/2005 l'Amministrazione Comunale prende atto dei progetti infrastrutturali intercomunali, per cui le disposizioni di salvaguardia vengono applicate al corridoio viario previsto individuato nella cartografia di P.R.G.C.

Art. 40 Aree di dissesto, aree inedificabili, vincolo idrogeologico, opere di consolidamento e vincolo geomorfologico

A. Aree di dissesto ed aree inedificabili

- 1 - Nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:
- a) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di alluvioni, o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.
 - b) in tutte le aree individuate come fasce di rispetto dei corsi d'acqua cartograficamente individuate.

B. Aree sottoposte a vincolo idrogeologico

- 1 - Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico può essere consentita l'apertura di strade soltanto al servizio di attività agro-silvo-pastorali ed estrattive, i relativi permessi autorizzativi dovranno essere preceduti da nulla-osta di cui alla L.R. 45 del 09/08/1989 fatte salve le esenzioni previste dalla L.R. stessa.

C. Aree contigue ad opere di consolidamento e protezione

- 1 - Nelle aree contigue ad opere di consolidamento e protezione indicate dal P.R.G.C. non possono essere eseguiti interventi edilizi di ogni e qualsiasi specie fino alla esecuzione delle opere anzidette.
- 2 - Ove si verifichi la necessità, il Consiglio Comunale può con propria deliberazione individuare aree soggette ad opere di protezione e consolidamento in aggiunta a quelle indicate dal P.R.G.C. senza che ciò costituisca variante del P.R.G.C.. Dalla data di esecutività di adozione della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

D. Vincoli geomorfologici tecnici di intervento

a) - Generalità

- 1 - Le prescrizioni di carattere geologico-tecnico relative a ciascuna area o accorpamenti di aree omogenee sono da intendersi vincolanti e costituiscono parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico.

Qualora venisse modificata la normativa nazionale, questa subentrerà alla presente regolamentazione che si riterrà sostituita.

2 - Nelle aree soggette a dissesto ed esondabili, riportate nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica ed edilizia del territorio ai sensi della Circolare P.G.R. 08/05/1996 n° 7/LAP e nota esplicativa, l'edificazione sarà ammessa seguendo le indicazioni delle Classi di pericolosità che seguono.

3 - Le prescrizioni di carattere geologico- tecnico relativo a ciascuna aree o accorpamento di aree omogenee sono da ritenersi vincolanti e costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme tecniche di attuazione.

4 - Ogni intervento di trasformazione del territorio sarà ammesso seguendo le indicazioni delle Classi di pericolosità che seguono tenendo presente che il D.M. 11.03.1988 citato prescrive due tipi di verifiche:

- Verifica geotecnica
- Relazione geologica

5 - La verifica geotecnica, indagine utile per raccogliere i dati qualitativi e quantitativi per l'attuazione del progetto ed il controllo sul comportamento dell'opera in rapporto al terreno.

La relazione geotecnica è sempre richiesta fatta eccezione per gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, rifacimenti tetti, opere interne.

6 - La relazione geologica, viene richiesta per i seguenti interventi, a partire dalla classe II di pericolosità geomorfologica di appartenenza:

- a) Nuova edificazione, ampliamenti di fabbricati esistenti superiore al 20 % del volume esistente.
- b) Opere di scavo e di fondazione relativi agli interventi di cui al punto A) precedente.
- c) Opere di muri di sostegno, paratie, armature di sostegno per scavi di notevole altezza e pericolosità.
- d) Manufatti di materiali sciolti
- e) Gallerie e materiali sotterranei

f) Stabilità dei pendii naturali

g) Opere su grandi aree che comprendono:

- le aree per insediamenti urbani o civili o industriali;
- ristrutturazioni di insediamenti urbani già esistenti, compresi quelli da consolidare e trasferire ai sensi della Legge 9.07.1980 n. 455 e s.m.i.
- reti idriche e fognarie urbane e reti di sottoservizi di qualsiasi tipo;
- strade, ferrovie ed idrovie;
- opere marittime e difese costiere;
- aeroporti;
- bacini idrici artificiali e sistemi di derivazione da corsi d'acqua;
- sistemi di impianti per l'estrazione di liquidi o di gas dal sottosuolo;
- bonifiche e sistemazione del territorio;
- attività estrattive di materiali da costruzione.

h) Discariche e Colmate;

i) Emungimenti da falde idriche;

j) Consolidamento dei terreni;

k) Ancoraggi.

La relazione geologica non viene richiesta per interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione ed ampliamenti con aumenti di fabbricati esistenti contenuti nel 20% del volume esistente, rifacimenti di tetti, opere interne e costruzioni di bassi fabbricati, nonché di opere pertinenziali come definite da D.P.R. 380/01 art. 3, c. 1, lett. e.6.

b) - classi di pericolosità geomorfologica

Classe I

1- Porzione di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche, in dette aree gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto del D.M. 11/03/1988.

Le ottimali condizioni di stabilità di questi settori ed i buoni requisiti geotecnica dei terreni di fondazione non comportano limitazioni alle scelte urbanistiche o particolari condizionamenti circa le soluzioni progettuali ed i corrispondenti procedimenti costruttivi.

Classe II

1 - Questi settori sono caratterizzati da porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geologico tecnica sviluppata in ottemperanza al D.M. 11/03/1988 n° 47 e realizzabile a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

2 - In dette aree l'edificazione potrà avvenire a condizione che ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento superiore a 20% dell'esistente, ristrutturazione totale o ristrutturazione urbanistica, ottemperi al D.M. 11/03/1988 con studi geologici e geotecnici che verifichino la stabilità della struttura portante del fabbricato.

3 - Il Comune è tenuto ad inserire nei certificati di destinazione urbanistica la classificazione di pericolosità geomorfologica.

4 - Il permesso a costruire rilasciato dal Comune per interventi nelle aree di Classe II di pericolosità geomorfologia è subordinato alla sottoscrizione da parte del richiedente di una dichiarazione di impegno rivolta a sollevare da ogni responsabilità civile l'Amministrazione Comunale per danni che dovessero derivare ai manufatti, strutture e/o contenuti a seguito dell'attuazione dell'intervento stesso.

Tale dichiarazione dovrà essere prodotta contestualmente alla richiesta del permesso di costruire in duplice originale con fotocopia del documento di identità del richiedente.

Copia della dichiarazione di impegno verrà notificata agli interessati con il provvedimento conclusivo.

5 - Lo stoccaggio e/o il deposito di materiali nocivi, pericolosi insalubri o comunque inquinanti è vietato.

6 - Per le aree ricadenti in Classe II, è prescritto, salvo migliori ed approfonditi studi specifici ritenuti necessari, in attuazione alle indagini geologico-tecniche ed in esecuzione di accorgimenti tecnici idonei, le seguenti prescrizioni sui progetti esecutivi di interventi relativamente a:

a) Dinamica della rete idrografica per aree pianeggianti attigue a corsi d'acqua potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezze non superiori a 30/40 cm.

Prescrizioni esecutive:

- soprelevazione del piano abitabile rispetto al piano campagna in funzione delle altezze potenziali della lama d'acqua;
- valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati;
- previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione interventi manutentivi;
- accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera ed alla sua escursione massima.

b) Dinamica dei versanti, per interventi su pendii, in presenza di materiali argillosi, limosi, molto compressibili e potenzialmente instabili.

Prescrizioni esecutive:

- regimazione delle acque superficiali;
- verifiche di stabilità delle scarpate, stabilizzazione delle coltri superficiali a valle e a monte;
- esecuzione degli scavi a campioni.

c) Interventi alla base di pendii

Prescrizioni esecutive:

- eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità derivante da potenziali

processi legati alla instabilità delle coltri superficiali con interventi sul versante a monte e/o al piede del versante;

- esecuzione degli scavi a campione e verifiche di stabilità delle scarpate.

d) Interventi a monte di pendii.

Prescrizioni esecutive:

- assoluta regimazione delle acque evitando infiltrazioni subsuperficiali o profonde;
- raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque con lo scopo di convogliare tutte le acque provenienti dai due impluvi in Via Cuneo nella tubazione esistente di diametro cm 50 e cm 90, al fine di evitare esondazioni in aree residenziali del capoluogo. Le acque provenienti dall'area del concentrico dovranno essere convogliate nelle tubazioni esistenti per il trasporto nel fiume Stura;
- operare in funzione della stabilizzazione del versante a valle per evitare ogni possibile forma di dissesto.

e) Interventi in presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati.

Prescrizioni esecutive:

- esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi), con l'eventuale supporto di prove geofisiche indirette.

Classe III non differenziata

1 – Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

2 - In questa classe vengono momentaneamente rappresentate le aree potenzialmente classificabili a rischio geomorfologico in Classe IIIb od eventualmente anche in Classe II, sino ad ulteriori indagini di dettaglio da sviluppare in ambito di Varianti future al P.R.G.C.

In queste aree classificate Classe III non differenziata valgono le limitazioni della Classe IIIa.

CLASSE IIIa

1 - Porzioni di territorio le cui aree descritte sono inidonee a nuovi insediamenti, quindi inedificabili sia per privati che per l'Ente pubblico, vale comunque quanto precisato all'art. 31 della L.R. 56/77 e s.m.i..

2 - In dette aree sono ammessi comunque i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b₁) manutenzione ordinaria;
 - b₂) manutenzione straordinaria;
 - b₃) restauro e risanamento conservativo;
 - b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 - b₅) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
 - b₆) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della S.U.L.

residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti.

- c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

La fattibilità degli interventi ai punti b₅, b₆, c, dovrà essere attentamente “verificata ed accertata” a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e, qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

3 - Sottoclassi IIIa1 e IIIa2

Sono le porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici e geoidrologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti di tipo abitativo: non sono comunque ammessi nuovi interventi a carattere urbanistico –edilizio.

In queste aree sono consentiti interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, a condizione che i relativi progetti, corredati di adeguata documentazione tecnica, dimostrino la compatibilità delle opere con le condizioni di dissesto in atto o potenziali e l'assenza di ulteriori turbative indotte all'assetto geomorfologico locale a seguito della loro realizzazione.

Afferiscono ad essa le porzioni di territorio inedificate soggette alla dinamica gravitativa (sottoclasse IIIa2) o torrentizia (sottoclasse IIIa1) o non idonee all'utilizzazione urbanistica per sfavorevole assetto geostrutturale, elevata acclività, scadenti caratteristiche geotecniche delle coltri di copertura (classe IIIa).

Per le aree in condizioni di dissesto, ricadenti nelle sottoclassi IIIa1 e IIIa2, si applicano le seguenti norme:

- aree classificate Fa: art. 9, comma 2, N. di A. del PAI
- aree classificate Fq: art. 9, comma 3, N. di A. del PAI
- aree classificate Ee e Eb: art. 9, commi 5 e 6, N. di A. del PAI

- aree comprese nelle fasce fluviali del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali: artt. 2-30-31, N. di A. del PAI.

4 - Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

5 - Il permesso a costruire rilasciato dal Comune per interventi nelle aree di Classe IIIa di pericolosità geomorfologia è subordinato alla sottoscrizione da parte del richiedente di una dichiarazione di impegno rivolta a sollevare da ogni responsabilità civile l'Amministrazione Comunale per danni che dovessero derivare ai manufatti, strutture e/o contenuti a seguito dell'attuazione dell'intervento stesso.

Tale dichiarazione dovrà essere prodotta contestualmente alla richiesta del permesso di costruire in duplice originale con fotocopia del documento di identità del richiedente.

Copia della dichiarazione di impegno verrà notificata agli interessati con il provvedimento conclusivo.

CLASSE IIIb

1 - Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In relazione alle diverse condizioni di pericolosità geomorfologica riscontrabili nell'ambito dei siti urbanizzati, la classe IIIb è suddivisa nelle seguenti sottoclassi:

- Classe IIIb₁: aree ove l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa fino alla verifica della validità delle opere esistenti e/o alla realizzazione dei loro completamenti, con successiva prevista trasformazione in una delle altre sottoclassi;
- Classe IIIb₂: aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (Classe IIIb s.s.);
- Classe IIIb₃: aree in cui a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico, massimo del 20% del volume residenziale su fabbricati esistenti, escludendovi comunque nuove unità abitative ed interventi di completamento.

- Classe IIIb₄: aree in cui, anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

L'accertamento delle condizioni liberatorie previste avverrà, a conclusione delle verifiche sulle opere esistenti e/o da completare o della realizzazione degli interventi di riassetto, mediante certificazione, che l'Amministrazione richiederà ai progettisti, attestante l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

2 - In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

Interventi ammessi transitoriamente nelle varie classi Classe IIIb.

In assenza della verifica delle opere esistenti, della realizzazione dei loro completamenti e degli interventi di riassetto e fino alla acquisizione della certificazione di classificazione dell'area in Classe IIIb, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b₁) manutenzione ordinaria;
 - b₂) manutenzione straordinaria;
 - b₃) restauro e risanamento conservativo;
 - b₄) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
 - b₅) ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura per documentate esigenze di adeguamento igienico, sanitario e funzionale.

3 - La fattibilità degli interventi al punto b₅ dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

4 - Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

5 - Il permesso a costruire rilasciato dal Comune per interventi nelle aree di Classe IIIb di pericolosità geomorfologia è subordinato alla sottoscrizione da parte del richiedente di una dichiarazione di impegno rivolta a sollevare da ogni responsabilità civile l'Amministrazione Comunale per danni che dovessero derivare ai manufatti, strutture e/o contenuti a seguito dell'attuazione dell'intervento stesso.

Tale dichiarazione dovrà essere prodotta contestualmente alla richiesta del permesso di costruire in duplice originale con fotocopia del documento di identità del richiedente.

Copia della dichiarazione di impegno verrà notificata agli interessati con il provvedimento conclusivo.

I dissesti individuati nelle aree di pericolosità geomorfologica di classe IIIa e IIIb impongono uno stretto coordinamento con il Piano Comunale di Protezione Civile, cosicché i sistemi operativi di allerta possano adottare i necessari strumenti per l'allontanamento delle persone e il controllo della viabilità, nonché gli opportuni interventi rivolti alla eliminazione e/o alla minimizzazione delle pericolosità.

Art. 41 Tutela dall'inquinamento acustico

1. Le Leggi quadro dell'inquinamento acustico del 26/10/1995 n° 447 e la L.R. del 20/10/2000 n° 52 dispongono che ogni Comune provveda:

- al controllo, al contenimento e ove necessario all'abbattimento delle emissioni acustiche prodotte dall'attività umana oltre i limiti consentiti.
- ad adottata ed approvata la classificazione acustica ed il regolamento per il controllo, il contenimento e l'abbattimento dell'emissioni acustiche.

2. E' fatto obbligo ai titolari di attività lavorative produttive, artigianali ed industriali presenti sul territorio di produrre entro sei mesi dalla pubblicazione sul B.U.R. dell'avvenuta approvazione della classificazione acustica del territorio comunale, una documentazione di

verifica di impatto acustico e di valutazione delle proprie emissioni sonore compatibili con i livelli previsti dalla zonizzazione e dalla normativa acustica in vigore (art. 14 L.R. 52/2000).

Se la verifica acustica dell'emissioni sonore non risultasse contenuta nei limiti fissati nelle zone, si dovrà presentare un Piano di bonifica all'Ufficio Tecnico del Comune, il quale provvederà a trasmetterlo all'Arpa competente per la relativa valutazione (art. 8 L. 447/95).

3. In sede di progettazione per i nuovi insediamenti dovrà essere presentata una verifica di valutazione e di rispetto dei livelli previsti dalla zonizzazione acustica e del tassativo rispetto di tutti i requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. del 05/12/1997 e che dovranno essere attestati in sede di richiesta di agibilità da parte del D.L.

4. Le attività soggette alle disposizioni di cui sopra, da edificarsi in prossimità di attività tutelate hanno l'obbligo di presentare una valutazione previsionale di impatto acustico che dovrà essere presentata contestualmente alla richiesta di permesso a costruire in modo tale da dimostrare il "*clima acustico*" dell'ambiente.

Art. 42 **Valutazione impatto ambientale (V.I.A.)**

1 - In ottemperanza alla L.R. 40/98, modificata dal L.R. 54/2000 ed ai fini della valutazione della compatibilità ambientale gli interventi contemplati all'art. 4 della citata Legge Regionale dovranno essere sottoposti al V.I.A. nei modi e con le procedure della stessa Legge Regionale.

Art. 43 **Domanda di atti autorizzativi all'edificazione**

1 - La procedura amministrativa deve intendersi quella indicata all'art. 7 del vigente Regolamento Edilizio e quanto prescritto all'art. 20 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380.

Art. 44 **Requisiti di agibilità**

1 - Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si prevede la modificazione delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima tra pavimento e soffitto e nei vani abitabili è stabilita in ml. 2,70.

2 - Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento statico, ristrutturazioni e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, per interventi su edifici di valore storico e/o ambientale in area R1 o Centro Storico o comunque per fabbricati dichiarati tali, è ammessa l'altezza media netta tra soffitto e pavimento pari a m. 2,40.

3 - Si richiamano le disposizioni di cui all'art. 36 del Regolamento Edilizio vigente e quanto prescritto all'art. 24 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001.

Art. 45 **Deroghe**

1 - Sono ammesse deroghe alle presenti Norme Tecniche di Attuazione ai sensi e nei termini previsti dall'art. 70 del Regolamento Edilizio.

Art. 46 **Norme in contrasto**

1 - Il presente Piano Regolatore Generale Comunale, entra in salvaguardia ai sensi dell'articolo 58 L.R. 56 del 05/12/1977 e successive modificazioni, restano valide le concessioni rilasciate prima di tale data.

2 - Ove risulti un contrasto di applicazione tra le disposizioni delle presenti norme si provvederà all'interpretazione mediante deliberazione consigliare di interpretazione autentica senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. sino all'approvazione di tale deliberazione si applicherà la disposizione più restrittiva.

Art. 47 **Norme transitorie**

1 - Le norme di cui ai precedenti articoli, rimarranno valide se non in contrasto con normativa nazionale e regionale in materia.

SCHEDE NORMATIVE DELLE AREE

AREE RESIDENZIALI
ESISTENTI CON CARATTERI-
STICHE STORICHE.

ART. 15

ART. 16

N.T.A.

R1

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 25.=
- cubatura prevista : m³ 0.=
- superficie territoriale : m² 64.780.=
- Inedificabilità PAI : m² 1.972.=
- superficie territoriale residua : m² 62.808.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non molesto), commerciali, terziario superiore, depositi non agricoli, garages, recinzioni.

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria : preesistente
- rapporto di copertura : preesistente o art. 16 N.T.A.
- altezza massima : preesistente
- distacchi dai confini : preesistente o art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : preesistente o art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : preesistente o art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire – D.I.A. - piani di recupero.

Prescrizioni:

- Incremento di volume del 20% per edifici esistenti non vincolati, esclusivamente per miglioramenti igienico-sanitari e funzionali;
- Sono conteggiati al fine del rapporto di copertura, i bassi fabbricati uso box, magazzini, locali di sgombero, ecc. e sono fatte salve le disposizioni di cui alla L. 24.03.1989 n° 122.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI
CAPACITA' INSEDIATIVA
ESAURITA

ART. 15
ART. 17
N..T.A.

R2.1

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura prevista : m³ 0.=
- superficie territoriale : m² 4.000.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non molesto), commerciali, terziario superiore, depositi non agricoli, garages, recinzioni.

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria : preesistente
- rapporto di copertura : preesistente
- altezza massima : preesistente
- distacchi dai confini : art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : art. 35 N.T.A.
- tipologie : preesistente
- con possibilità di rettifica di allineamenti

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire – D.I.A. -

Prescrizioni:

- Sono conteggiati al fine del rapporto di copertura, i bassi fabbricati uso box, magazzini, locali di sgombero, ecc. e sono fatte salve le disposizioni di cui alla Legge 24.03.1989 n° 122.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI A
CAPACITA' INSEDIATIVA
ESAURITA

ART. 15

ART. 17

N.T.A

R2.2**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 3.=
- cubatura prevista : m³ 0.=
- superficie territoriale : m² 4.337.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non molesto), commerciali, terziario superiore, depositi non agricoli, garages, recinzioni.

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria : preesistente
- rapporto di copertura : preesistente
- altezza massima : preesistente
- distacchi dai confini : art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : art. 35 N.T.A.
- tipologie : preesistente
con possibilità di rettifica di allineamenti

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire – D.I.A.

(S.U.E.) Strumento Urbanistico esecutivo – in caso di demolizione e ricostruzione –

Prescrizioni:

- Sono conteggiati al fine del rapporto di copertura, i bassi fabbricati uso box, magazzini, locali di sgombero, ecc. e sono fatte salve le disposizioni di cui alla Legge 24.03.1989 n° 122.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

La volumetria degli edifici esistenti in caso di demolizione, potrà essere, previa approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), attuato ai sensi e con le modalità previste dall'art. 43 della Legge Urbanistica 56/77 della Regione Piemonte e s.m.i., o ricostruita nella stessa posizione con mantenimento dei fili di fabbricazione esistente del fabbricato stesso, o spostata all'interno della perimetrazione della zona nel rispetto della distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati, del rapporto di copertura del lotto di proprietà interessato pari al 30% e con altezza massima alla gronda di m. 7,5. Le tipologie architettoniche contemporanee, nel caso di demolizione e ricostruzione dislocata, saranno ammesse purchè inserite correttamente nel contesto ambientale.

AREE RESIDENZIALI A
CAPACITA' INSEDIATIVA
ESAURITA

ART. 15
ART. 17
N.T.A

R2.3

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura prevista : m³ 0.=
- superficie territoriale : m² 14.442.=
- Inedificabilità PAI : m² 2.444.=
- superficie territoriale residua : m² 11.998.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non molesto), commerciali, terziario superiore, depositi non agricoli, garages, recinzioni.

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria : preesistente
- rapporto di copertura : preesistente
- altezza massima : preesistente
- distacchi dai confini : art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : art. 35 N.T.A.
- tipologie : preesistente
con possibilità di rettifica di allineamenti

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire – D.I.A.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati al fine del rapporto di copertura, i bassi fabbricati uso box, magazzini, locali di sgombero, ecc. e sono fatte salve le disposizioni di cui alla Legge 24.03.1989 n° 122.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI A
CAPACITA' INSEDIATIVA
ESAURITA

ART. 15

ART. 17

N.T.A

R2.4**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura prevista : m³ 0.=
- superficie territoriale : m² 3.103.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non molesto), commerciali, terziario superiore, depositi non agricoli, garages, recinzioni.

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria : preesistente
- rapporto di copertura : preesistente
- altezza massima : preesistente
- distacchi dai confini : art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : art. 35 N.T.A.
- tipologie : preesistente
con possibilità di rettifica di allineamenti

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire – D.I.A.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati al fine del rapporto di copertura, i bassi fabbricati uso box, magazzini, locali di sgombero, ecc. e sono fatte salve le disposizioni di cui alla Legge 24.03.1989 n° 122.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI A
CAPACITA' INSEDIATIVA
ESAURITA

ART. 15

ART. 17

N.T.A

R2.5**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura prevista : m³ 0.=
- superficie territoriale : m² 2.129.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non molesto), commerciali, terziario superiore, depositi non agricoli, garages, recinzioni.

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria : preesistente
- rapporto di copertura : preesistente
- altezza massima : preesistente
- distacchi dai confini : art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : art. 35 N.T.A.
- tipologie : preesistente
con possibilità di rettifica di allineamenti

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire – D.I.A.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati al fine del rapporto di copertura, i bassi fabbricati uso box, magazzini, locali di sgombero, ecc. e sono fatte salve le disposizioni di cui alla Legge 24.03.1989 n° 122.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI A
CAPACITA' INSEDIATIVA
ESAURITA

ART. 15

ART. 17

N.T.A

R2.6**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura prevista : m³ 0.=
- superficie territoriale : m² 1.539.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non molesto), commerciali, terziario superiore, depositi non agricoli, garages, recinzioni.

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria : preesistente
- rapporto di copertura : preesistente
- altezza massima : preesistente
- distacchi dai confini : art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : art. 35 N.T.A.
- tipologie : preesistente
con possibilità di rettifica di allineamenti

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire – D.I.A.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati al fine del rapporto di copertura, i bassi fabbricati uso box, magazzini, locali di sgombero, ecc. e sono fatte salve le disposizioni di cui alla Legge 24.03.1989 n° 122
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI A
CAPACITA' INSEDIATIVA
ESAURITA

ART. 15

ART. 17

N.T.A

R2.7**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura prevista : m³ 0.=
- superficie territoriale : m² 2.910.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non molesto), commerciali, terziario superiore, depositi non agricoli, garages, recinzioni.

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria : preesistente
- rapporto di copertura : preesistente
- altezza massima : preesistente
- distacchi dai confini : art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : art. 35 N.T.A.
- tipologie : preesistente
con possibilità di rettifica di allineamenti

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire – D.I.A.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati al fine del rapporto di copertura, i bassi fabbricati uso box, magazzini, locali di sgombero, ecc. e sono fatte salve le disposizioni di cui alla Legge 24.03.1989 n° 122.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI A
CAPACITA' INSEDIATIVA
ESAURITA

ART. 15

ART. 17

N.T.A

R2.8**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 11.=
- cubatura prevista : m³ 0.=
- superficie territoriale : m² 8.815.=
- Inedificabilità PAI : m² 1.749.=
- superficie territoriale residua : m² 7.066.=

- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non molesto), commerciali, terziario superiore, depositi non agricoli, garages, recinzioni.

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria : preesistente
- rapporto di copertura : preesistente
- altezza massima : preesistente
- distacchi dai confini : art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : art. 35 N.T.A.
- tipologie : preesistente
con possibilità di rettifica di allineamenti

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire – D.I.A.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati al fine del rapporto di copertura, i bassi fabbricati uso box, magazzini, locali di sgombero, ecc. e sono fatte salve le disposizioni di cui alla Legge 24.03.1989 n° 122.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI A
CAPACITA' INSEDIATIVA
ESAURITA

ART. 15
ART. 17
N.T.A

R2.9

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 1.=
- cubatura prevista : m³ 0.=
- superficie territoriale : m² 4.678.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non molesto), commerciali, terziario superiore, depositi non agricoli, garages, recinzioni.

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria : preesistente
- rapporto di copertura : preesistente
- altezza massima : preesistente
- distacchi dai confini : art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : art. 35 N.T.A.
- tipologie : preesistente
con possibilità di rettifica di allineamenti

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire – D.I.A.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati al fine del rapporto di copertura, i bassi fabbricati uso box, magazzini, locali di sgombero, ecc. e sono fatte salve le disposizioni di cui alla Legge 24.03.1989 n° 122
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI A
CAPACITA' INSEDIATIVA
ESAURITA

ART. 15

ART. 17

N.T.A

R2.10**A) Caratteristiche dell'Area**

- abitanti previsti : n° 2.=
- cubatura prevista : m³ 0.=
- superficie territoriale : m² 2.697.=
- Inedificabilità PAI : m² 69.=
- superficie territoriale residua : m² 2.628.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, artigianato di servizio (non molesto), commerciali, terziario superiore, depositi non agricoli, garages, recinzioni.

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria : preesistente
- rapporto di copertura : preesistente
- altezza massima : preesistente
- distacchi dai confini : art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : art. 35 N.T.A.
- tipologie : preesistente
- con possibilità di rettifica di allineamenti

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire – D.I.A.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati al fine del rapporto di copertura, i bassi fabbricati uso box, magazzini, locali di sgombero, ecc. e sono fatte salve le disposizioni di cui alla Legge 24.03.1989 n° 122.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI DI COM-
PLETAMENTO E SOSTITUZIONE

ART. 15

ART. 18

N.T.A

R3.1-VP14

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura prevista riferita all'intera area: m³ 0.=
- superficie territoriale : m² 1.032.=
- cubatura prevista in aree libere: ammessa secondo indice di zona
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire o D.I.A.

Prescrizioni:

Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini, locali sgombero, ecc.

Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.

L'ampliamento percentuale ammesso dovrà avvenire esclusivamente in continuità con l'esistente per la sola parte posta ad ovest, con interventi fino alla sostituzione edilizia di cui all'art. 13 c. 3 lett. d bis) L.R. 56/77, mantenendone tipologia, numero dei piani, organizzazione delle partiture di facciata e materiali di finitura ed escludendo modificazioni delle morfologie del versante. La sola parte attualmente a fienile potrà essere recuperata mediante interventi che ne escludano la demolizione. Potrà essere mantenuto il filo di facciata sud in sede di ampliamento.

| | | |
|--|-----------------------------|-------------|
| AREE RESIDENZIALI DI COM- PLETAMENTO E SOSTITUZIONE | ART. 15 ART. 18 N.T.A | R3.1 |
|--|-----------------------------|-------------|

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura prevista riferita all'intera area: m³ 0.=
- superficie territoriale : m² 48.292.=
- cubatura prevista in aree libere: ammessa secondo indice di zona
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria : m³/m² 0,70
- indice di densità edilizia territoriale : m³/m² 0,40
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire o D.I.A.

In presenza di SUE verrà applicato l'indice di densità edilizia territoriale.

In presenza di ECO verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario.

P r e s c r i z i o n i :

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

| | | |
|--|------------------------------|-------------|
| AREE RESIDENZIALI DI COM- PLETAMENTO E SOSTITUZIONE | ART. 15 ART. 18 N.T.A. | R3.2 |
|--|------------------------------|-------------|

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 9 =
- cubatura prevista riferita all'intera area: m³ 0.=
- cubatura prevista in aree libere: ammessa secondo indice di zona
- superficie territoriale : m² 109.662. =
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.
- S.U.E. n° 23 : m² 2.605.=

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria : m³/m² 0,70
- indice di densità edilizia territoriale : m³/m² 0,40
- indice di densità edilizia territoriale nel SUE 23: m³/m² 0,70
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire – D.I.A.

In presenza di SUE verrà applicato l'indice di densità edilizia territoriale.

In presenza di ECO verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario.

P r e s c r i z i o n i :

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

| | | |
|--|------------------------------|-------------|
| AREE RESIDENZIALI DI COM- PLETAMENTO E SOSTITUZIONE | ART. 15 ART. 18 N.T.A. | R3.3 |
|--|------------------------------|-------------|

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti per recupero vani : n° 24.=
- cubatura prevista riferita all'intera area: m³ 0.=
- cubatura prevista in aree libere: ammessa secondo indice di zona
- superficie territoriale : m² 134.106.=
- Inedificabilità PAI : m² 5.346.=
- superficie territoriale residua : m² 128.760.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria : m³/m² 0,70
- indice di densità edilizia territoriale : m³/m² 0,40
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire o D.I.A.

In presenza di SUE verrà applicato l'indice di densità edilizia territoriale.

In presenza di ECO verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario.

P r e s c r i z i o n i :

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI DI COM-
PLETAMENTO E SOSTITUZIONE

ART. 15

ART. 18

N.T.A.

R3.4

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 117.=
- cubatura prevista : m³ 10.571.=
- superficie territoriale : m² 115.789=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.

- S.U.E. n° 1.a : m² 5.825=
- S.U.E. n° 1.b : m² 10.797
- S.U.E. n° 2 : m² 4.211.=
- S.U.E. n° 24 : m² 7.840.=

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria : m³/m² 0,70
- indice di densità edilizia territoriale : m³/m² 0,40
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire o D.I.A..

In presenza di SUE verrà applicato l'indice di densità edilizia territoriale.

In presenza di ECO verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario.

P r e s c r i z i o n i :

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI DI COM-
PLETAMENTO E SOSTITUZIONE

ART. 15

ART. 18

N.T.A.

R3.5

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 27.=
- cubatura prevista : m³ 2.110.=
- superficie territoriale : m² 72.794.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.
- E.C.O n° 8 : m² 4.137.=

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria : m³/m² 0,70
- indice di densità edilizia territoriale : m³/m² 0,40
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire o D.I.A..

In presenza di SUE verrà applicato l'indice di densità edilizia territoriale.

In presenza di ECO verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario.

P r e s c r i z i o n i :

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI DI COM-
PLETAMENTO E SOSTITUZIONE

ART. 15

ART. 18

N.T.A.

R3.6

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 5.=
- cubatura prevista riferita all'intera area: m³ 0.=
- cubatura prevista in aree libere: ammessa secondo indice di zona
- superficie territoriale : m² 55.627.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria : m³/m² 0,70
- indice di densità edilizia territoriale : m³/m² 0,40
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire o D.I.A..

In presenza di SUE verrà applicato l'indice di densità edilizia territoriale.

In presenza di ECO verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI DI COM-
PLETAMENTO E SOSTITUZIONE

ART. 15

ART. 18

N.T.A.

R3.7

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 8.=
- cubatura prevista riferita all'intera area: m³ 0.=
- cubatura prevista in aree libere: ammessa secondo indice di zona
- superficie territoriale : m² 69.572.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria : m³/m² 0,70
- indice di densità edilizia territoriale : m³/m² 0,40
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire o D.I.A..

In presenza di SUE verrà applicato l'indice di densità edilizia territoriale.

In presenza di ECO verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI DI COM-
PLETAMENTO E SOSTITUZIONE

ART. 15

ART. 18

N.T.A.

R3.8

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura prevista riferita all'intera area: m³ 0.=
- cubatura prevista in aree libere: ammessa secondo indice di zona
- superficie territoriale : m² 8.086.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiario : m³/m² 0,70
- indice di densità edilizia territoriale : m³/m² 0,40
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permessi di costruire o D.I.A.

In presenza di SUE verrà applicato l'indice di densità edilizia territoriale.

In presenza di ECO verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario.

P r e s c r i z i o n i :

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI DI COM-
PLETAMENTO E SOSTITUZIONE

ART. 15

ART. 18

N.T.A.

R3.9

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 14.=
- cubatura prevista riferita all'intera area: m³ 1.294.=
- cubatura prevista in aree libere: ammessa secondo indice di zona
- superficie territoriale : m² 2.266.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria : m³/m² 0,70
- indice di densità edilizia territoriale : m³/m² 0,40
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permessi di costruire o D.I.A.

In presenza di SUE verrà applicato l'indice di densità edilizia territoriale.

In presenza di ECO verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI DI COM-
PLETAMENTO E SOSTITUZIONE

ART. 15

ART. 18

N.T.A.

R3.10

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 26 . =
- cubatura prevista riferita all'intera area: m³ 0. =
- cubatura prevista in aree libere: ammessa secondo indice di zona
- superficie territoriale : m² 10.749. =
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.
- E.C.O. n° 2 : m² 10.749. =

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia fondiaria : m³/m² 0,70
- indice di densità edilizia territoriale : m³/m² 0,40
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permessi di costruire o D.I.A.

In presenza di SUE verrà applicato l'indice di densità edilizia territoriale.

In presenza di ECO verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario.

P r e s c r i z i o n i :

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- L'attuazione dell'area è subordinata alla realizzazione di un collegamento viario con la Via Nittardi avente la stessa sezione della viabilità indicata nell'area R4.1.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI ASSOGGETTA-
TE A S.U.E. IN FASE DI ULTIMAZIONE
EDIFICATORIA

ART. 15

ART. 19

N.T.A.

R31.1

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 37.=
- cubatura prevista : m³ 2.058.=
- superficie territoriale : m² 7.634.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.

- S.U.E. n° 3 : m² 7.634.=

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia territoriale : m³/m² 0,40
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Sub-aree con S.U.E. già autorizzati ed in fase di ultimazione attuativa

Su eventuali rilasci di permesso di costruire verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario di m³/m² 0,70.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI ASSOGGETTA-
TE A S.U.E. IN FASE DI ULTIMAZIONE
EDIFICATORIA

ART. 15

ART. 19

N.T.A.

R31.2

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 86.=
- cubatura prevista : m³ 5.540.=
- superficie territoriale : m² 36.354.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.
- S.U.E. n° 4 : m² 36.354.=

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia territoriale : m³/m² 0,40
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Sub-aree con S.U.E. già autorizzati ed in fase di ultimazione attuativa.

Su eventuali rilasci di permesso di costruire verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario di m³/m² 0,70.

P r e s c r i z i o n i :

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI ASSOGGETTA-
TE A S.U.E. IN FASE DI ULTIMAZIONE
EDIFICATORIA

ART. 15

ART. 19

N.T.A.

R31.3

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 59.=
- cubatura prevista : m³ 5.350.=
- superficie territoriale : m² 5.813.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.
- S.U.E. n° 5 : m² 5.813.=

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia territoriale : m³/m² 0,40
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Sub-aree con S.U.E. già autorizzati ed in fase di ultimazione attuativa.

Su eventuali rilasci di permesso di costruire verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario di m³/m² 0,70.

P r e s c r i z i o n i :

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI ASSOGGETTA-
TE A S.U.E. IN FASE DI ULTIMAZIONE
EDIFICATORIA

ART. 15

ART. 19

N.T.A.

R31.4

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 52.=
- cubatura prevista : m³ 4.750.=
- superficie territoriale : m² 10.450.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.
- S.U.E. n° 6 : m² 10.450.=

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia territoriale : m³/m² 0,40
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Sub-aree con S.U.E. già autorizzati ed in fase di ultimazione attuativa.

Su eventuali rilasci di permesso di costruire verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario di m³/m² 0,70.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI ASSOGGETTA-
TE A S.U.E. IN FASE DI ULTIMAZIONE
EDIFICATORIA

ART. 15

ART. 19

N.T.A.

R31.5

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 32.=
- cubatura prevista : m³ 2.418.=
- superficie territoriale : m² 9.473.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.

- S.U.E. n° 7 : m² 9.473.=

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia territoriale : m³/m² 0,40
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Sub-aree con S.U.E. già autorizzati ed in fase di ultimazione attuativa.

Su eventuali rilasci di permesso a costruire verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario di m³/m² 0,70.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI ASSOGGETTA-
TE A S.U.E. IN FASE DI ULTIMAZIONE
EDIFICATORIA

ART. 15

ART. 19

N.T.A.

R31.6

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 46.=
- cubatura prevista : m³ 4.195.=
- superficie territoriale : m² 12.446.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.

- S.U.E. n° 8 : m² 12.446.=

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia territoriale : m³/m² 0,40
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Sub-aree con S.U.E. già autorizzati ed in fase di ultimazione attuativa.

Su eventuali rilasci di permesso di costruire verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario di m³/m² 0,70.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO
IMPIANTO

ART. 15

ART. 20

N.T.A.

R4.1

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 31.=
- cubatura prevista : m³ 2.835.=
- superficie territoriale : m² 5.829.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.

- E.C.O. n° 1 : m² 5.829.=

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia territoriale : m³/m² 0,40
- indice di densità edilizia fondiaria : m³/m² 0,70
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

In presenza di SUE verrà applicato l'indice di densità edilizia territoriale.

In presenza di ECO verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- Anche in difetto di indicazione cartografica la realizzazione del SUE dovrà prevedere un idoneo collegamento tra la strada prevista, indicata nella cartografia (in particolare alla tav. 5/a.6 in scala 1:2000) e via Nittardi. Tale collegamento viario sarà oggetto della convenzione facente parte del SUE stesso.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO
IMPIANTO

ART. 15

ART. 20

N.T.A.

R4.3

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 90.=
- cubatura prevista : m³ 8.184.=
- superficie territoriale : m² 20.460.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.

- S.U.E. n° 9 : m² 20.460.=

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia territoriale : m³/m² 0,40
- indice di densità edilizia fondiaria : m³/m² 0,70
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

In presenza di SUE verrà applicato l'indice di densità edilizia territoriale.

In presenza di ECO verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO
IMPIANTO

ART. 15

ART. 20

N.T.A.

R4.5

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 240.=
- cubatura prevista : m³ 21.662.=
- superficie territoriale : m² 54.156.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.

- S.U.E. n° 11 : m² 54.156.=

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia territoriale : m³/m² 0,40
- indice di densità edilizia fondiaria : m³/m² 0,70
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

In presenza di SUE verrà applicato l'indice di densità edilizia territoriale.

In presenza di ECO verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO
IMPIANTO

ART. 15

ART. 20

N.T.A.

R4.6

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 135=
- cubatura prevista : m³ 12.154=
- superficie territoriale : m² 31.903=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.

- S.U.E. n° 12 : m² 9.455.=
- S.U.E. n° 21 : m² 10.520.=
- S.U.E. n° 25 : m² 10.600.=

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia territoriale : m³/m² 0,40
- indice di densità edilizia fondiaria : m³/m² 0,70
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

In presenza di SUE verrà applicato l'indice di densità edilizia territoriale.

In presenza di ECO verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario.

Prescrizioni:

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO
IMPIANTO

ART. 15

ART. 20

N.T.A.

R4.7

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 33.=
- cubatura prevista : m³ 3.044.=
- superficie territoriale : m² 7.610.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.

- S.U.E. n° 13 : m² 7.610.=

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia territoriale : m³/m² 0,40
- indice di densità edilizia fondiaria : m³/m² 0,70
- rapporto di copertura : 30% del lotto
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

In presenza di SUE verrà applicato l'indice di densità edilizia territoriale.
In presenza di ECO verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario.

P r e s c r i z i o n i :

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO
IMPIANTO

ART. 15

ART. 20

N.T.A.

R4.8

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 41.=
- cubatura prevista : m³ 3.764.=
- superficie territoriale : m² 7.926.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.

- E.C.O. n° 3 : m² 7.926.=

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia territoriale : m³/m² 0,40
- indice di densità edilizia fondiaria : m³/m² 0,70
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

In presenza di SUE verrà applicato l'indice di densità edilizia territoriale

In presenza di ECO verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario

P r e s c r i z i o n i :

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE RESIDENZIALI DI NUOVO
IMPIANTO

ART. 15

ART. 20

N.T.A.

R4.9

A) Caratteristiche dell'Area

- abitanti previsti : n° 29.=
- cubatura prevista : m³ 2.667.=
- superficie territoriale : m² 5.992.=
- destinazioni d'uso ammesse : residenza, commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto.
- E.C.O. n° 4 : m² 5.992.=

B) Caratteristiche edificatorie

- indice di densità edilizia territoriale : m³/m² 0,40
- indice di densità edilizia fondiaria : m³/m² 0,70
- rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria
- altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t. + 1 piano sottotetto)
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

In presenza di SUE verrà applicato l'indice di densità edilizia territoriale

In presenza di ECO verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario

P r e s c r i z i o n i :

- Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini locali sgombero, ecc.
- Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI
ARTIGIANALI E INDUSTRIALI
ESISTENTI E CONFERMATI

ART. 21
ART. 22
N.T.A.

P1.1

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 2.=
 - superficie coperta prevista : m² 5.609.=
 - superficie territoriale : m² 31.035.=
 - destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione immagazzinaggio.
- Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie coperta. Alloggi del proprietario e del custode, con superficie utile max, di 200 mq. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio secondo il Piano Commerciale. Immagazzinaggio a servizio del commercio.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura fondiario : 60%
- altezza massima : m. 10,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permessi di costruire o D.I.A.

Interventi con piani esecutivi di iniziativa privata, rapporto di copertura fondiario del 50%.

Prescrizioni:

- La dotazione minima dei servizi dovrà rispettare la quantità minima di Legge, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI
ARTIGIANALI E INDUSTRIALI
ESISTENTI CONFERMATI

ART. 21

ART.22

N.T.A.

P1.2**A) Caratteristiche dell'area**

- abitanti previsti : n° 6.=
- superficie coperta prevista : m² 22.245.=
- superficie territoriale : m² 72.692. =
- destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione immagazzinaggio.
Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie coperta. Alloggi del proprietario e del custode, con superficie utile max, di 200 mq. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio secondo il Piano Commerciale. Immagazzinaggio a servizio del commercio.
- E.C.O. n° 5 Superficie Territoriale m² 19.857.=
- E.C.O. n° 9 Superficie Territoriale m² 3.300.=

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura fondiario : 60%
- altezza massima : m. 10,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permessi a costruire o D.I.A.

Interventi con piani esecutivi di iniziativa privata, rapporto di copertura fondiario del 50%.

Prescrizioni:

- La dotazione minima dei servizi dovrà rispettare la quantità minima di Legge, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI
ARTIGIANALI E INDUSTRIALI
ESISTENTI CONFERMATI

ART. 21

ART 22

N.T.A.

P1.3**A) Caratteristiche dell'area**

- abitanti previsti : n° 0.=
- superficie coperta prevista : m² 22.084.=
- superficie territoriale : m² 55.990.=
- destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione immagazzinaggio.

Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie coperta. Alloggi del proprietario e del custode, con superficie utile max, di 200 mq. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio secondo il Piano Commerciale. Immagazzinaggio a servizio del commercio.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura fondiario : 60%
- altezza massima : m. 10,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permessi di costruire o D.I.A.

Interventi con piani esecutivi di iniziativa privata, rapporto di copertura fondiario del 50%.

Prescrizioni:

- La dotazione minima dei servizi dovrà rispettare la quantità minima di Legge, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI
ARTIGIANALI E INDUSTRIALI
ESISTENTI CONFERMATI

ART. 21
ART. 22
N.T.A.

P1.4

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° /.=
- superficie coperta prevista : m² 1.012.=
- superficie territoriale : m² 5.170.=
- destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione immagazzinaggio.

Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie coperta. Alloggi del proprietario e del custode, con superficie utile max, di 180 mq. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio secondo il Piano Commerciale. Immagazzinaggio a servizio del commercio.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura fondiario : 60%
- altezza massima : m. 10,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permessi di costruire o D.I.A.

Interventi con piani esecutivi di iniziativa privata, rapporto di copertura fondiario del 50%.

Prescrizioni:

- La dotazione minima dei servizi dovrà rispettare la quantità minima di Legge, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006).

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI
ARTIGIANALI E INDUSTRIALI
DI NUOVO IMPIANTO

ART. 21

ART. 23

N.T.A.

P2.2

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 3.=
 - superficie coperta prevista : m² 18.668. =
 - superficie territoriale : m² 52.236. =
 - destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione immagazzinaggio.
- Uffici. Alloggi del proprietario e del custode, con superficie utile max, di 180 mq. massimo n° 2. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio secondo il Piano di sviluppo Commerciale. Immagazzinaggio a servizio del commercio.
- Nella sub area "TL2": Sono ammessi esclusivamente attività commerciali per vendita in sede fissa al minuto ed all'ingrosso; ristoro; stoccaggio e distribuzione prodotti al servizio delle attività commerciale, artigianale, industriale e per l'agricoltura purché non nocivo e non molesto; attività di supporto al commercio; servizi sociali e attività di supporto alla persona; attrezzature varie per gli addetti (sanitarie, sportive, tempo libero); abitazione per custode e/o proprietario per ogni attività nei limiti sotto indicati. Attività finanziarie, assicurative, ecc.
- S.U.E. n° 18 Superficie Territoriale m² 22.616.=
 - E.C.O. n° 18p Superficie Territoriale m² 5.000.=
 - S.U.E. n° 19 "TL2" Superficie Territoriale m² 24.620.= Prescrizioni all'art. 23 c. 4

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura fondiario : 50%
- altezza massima : m. 10,00
- altezza massima per la sub-area TL2 : m. 10,50
- indice di densità edilizia fondiario per la residenza nella sub-area TL2 : m³/m² 0,20
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permessi di costruire o D.I.A..

Interventi con piani esecutivi di iniziativa privata, rapporto di copertura fondiario del 50%.

Prescrizioni:

- La dotazione minima dei servizi dovrà rispettare la quantità minima di Legge, di cui all'art. 14 delle N.T.A.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006)

AREE ED IMPIANTI PRODUTTIVI
ARTIGIANALI E INDUSTRIALI
DI NUOVO IMPIANTO

ART. 21

ART. 23

N.T.A.

P2.3

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 3.=
- superficie coperta prevista : m² 9.872.=
- superficie territoriale : m² 24.614.=
- destinazioni d'uso ammesse : impianti artigianali di servizio e di produzione, immagazzinaggio, impianti industriali, impianti di trasformazione prodotti agricoli, conservazione immagazzinaggio. Uffici in misura non superiore per ogni unità produttiva ad 1/5 della superficie coperta. Alloggi del proprietario e del custode, con superficie utile max, di 200 mq. Servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione. Attività di commercio secondo il Piano Commerciale. Immagazzinaggio a servizio del commercio.

- S.U.E. n° 20 Superficie Territoriale m² 24.614.=

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura fondiario : 50%
- altezza massima : m. 10,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permessi di costruire o D.I.A..

Interventi con piani esecutivi di iniziativa privata, rapporto di copertura fondiario del 50%.

P r e s c r i z i o n i :

- La dotazione minima dei servizi dovrà rispettare la quantità minima di Legge, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Sono ammesse attività di:
 - commercio al dettaglio in sede fissa limitata a esercizi di vicinato (D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.);
 - somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006)

AREE ED IMPIANTI ED ATTREZZ. A
CARATTERE AGRO-ZOOTECNICO
CONFERMATI E DI NUOVO IMPIANTO

ART. 21

ART. 25

N.T.A.

P4.1**A) Caratteristiche dell'area**

- abitanti previsti : n° /.=
- superficie coperta prevista : m² /.=
- superficie territoriale : m² 22.000.=
- destinazioni d'uso ammesse : impianti ed attrezzature di carattere agro-zootecniche di tipo intensivo, immagazzinaggio, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, attività di allevamento zootecnico (allevamenti intensivi), artigianato di servizio e produzione connesso alle attività agricole.

Residenza per il proprietario e/o custodia degli impianti in misura non superiore a m² 180 di superficie utile lorda per unità produttiva e comunque non superiore a 1/3 della superficie utile lorda produttiva.

Attrezzature e servizi per gli insediamenti.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura fondiario : 30%
- altezza massima : m. 10,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi diretti con permessi di costruire o D.I.A.

Interventi con piani esecutivi di iniziativa privata, rapporto di copertura fondiario del 30%.

Prescrizioni:

- La dotazione minima dei servizi dovrà rispettare la quantità minima di Legge, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni

AREE ED IMPIANTI ED ATTREZZ. A
CARATTERE AGRO-ZOOTECNICO
CONFERMATI E DI NUOVO IMPIANTO

ART. 21

ART. 25

N.T.A.

P7 n.1

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 2.=
- superficie coperta prevista : m² 17.900.=
- superficie territoriale : m² 71.585.=
- destinazioni d'uso ammesse : impianti di valorizzazione energetica di biomasse organiche; impianti di energia elettrica da fonti rinnovabili; impianto di coltura di vermicompostaggio e relativi trasformazioni in ammendante agricolo; impianto di trattamento acque di risulta con fitodepurazione; laboratori di analisi; impianti di produzione di bio-attivatori ambientali (enzimi); impianti di ricerca e sperimentazione relativa; uffici amministrativi e direzionali ed aule didattiche; residenza temporanea per pernottamento studenti; residenza per il proprietario e/o custodia degli impianti in misura non superiore a m² 200 di superficie utile lorda per unità produttiva e comunque non superiore a 1/3 della superficie utile lorda produttiva.
- S.U.E. n° 22 Superficie Territoriale m² 71.585.=

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura fondiario per strutture non produttive:
indice di densità fondiario limitata mente agli edifici residenziali ed uffici, aule didattiche e locali di pernottamento per studenti m³/m² 0,10 e comunque non sup. ad 1/5 della superficie lorda produttiva.
- rapporto di copertura fondiario per strutture produttive: 30%
- altezze strutture produttive : m. 10,00
- altezze strutture produttive al colmo : m. 20,00
- altezza edifici residenziali ed uffici : m. 8,00
- distacchi dai confini : m. 5,00 - art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade : - art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici : m. 10,00 - art. 35 N.T.A.

C) Condizioni di intervento

Interventi previa approvazione di S.U.E. e successivo Permesso di Costruire.

Prescrizioni:

- La dotazione minima dei servizi dovrà rispettare la quantità minima di Legge, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Le aree a servizi SZ 71.n potranno essere parzialmente monetizzata e/o sostituita con una eguale superficie da ricercare in altri siti.

AREA A SERVIZI
PUBBLICI

ART. 14
N.T.A.

S1

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura per interventi pubblici : mc. secondo le esigenze
- superficie territoriale : mq. 14.067.=
- destinazioni d'uso ammesse : edificabile secondo le norme previste dalle Leggi di settore e secondo l'art. 14 delle N.T.A.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura 50%
- distacchi dai confini art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici art. 35 N.T.A.
- tipologie preesistente

C) Condizioni di intervento

- interventi diretti con permessi di costruire o D.I.A.
- interventi realizzati dall'Ente Pubblico.

AREA A SERVIZI
PUBBLICI

ART. 14
N.T.A.

S2

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura per interventi pubblici : mc. secondo le esigenze
- superficie territoriale : mq. 4.816.=
- destinazioni d'uso ammesse : edificabile secondo le norme previste dalle Leggi di settore e secondo l'art. 14 delle N.T.A.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura 50%
- distacchi dai confini art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici art. 35 N.T.A.
- tipologie preesistente

C) Condizioni di intervento

- interventi diretti con permessi di costruire o D.I.A.
- interventi realizzati dall'Ente Pubblico.

AREA A SERVIZI
PUBBLICI

ART. 14
N.T.A.

S3

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0.=
- cubatura per interventi pubblici : mc. secondo le esigenze
- superficie territoriale : mq. 685.=
- destinazioni d'uso ammesse : edificabile secondo le norme previste dalle Leggi di settore e secondo l'art. 14 delle N.T.A.

B) Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura 50%
- distacchi dai confini art. 35 N.T.A.
- distacchi dalle strade art. 39 N.T.A.
- distacchi dagli edifici art. 35 N.T.A.
- tipologie preesistente

C) Condizioni di intervento

- interventi diretti con permessi di costruire o D.I.A.
- interventi realizzati dall'Ente Pubblico.

AREE AGRICOLA DI
SALVAGUARDIA AMBIENTALE E
AREA DI FUTURA ESPANSIONE
DEL CENTRO ABITATO

ART. 34

N.T.A.

HO.1
HO.3
HO.4
HO.5
HO.6
HO.7
HO.8
HO.9
..... **HO.11**

A) Caratteristiche dell'area

- | | | |
|--|--|-----------|
| - abitanti previsti (in tutte le zone) | : n° | 0.= |
| - superficie territoriale zona HO.1 | : m ² | 24.794.= |
| - superficie territoriale zona HO.3 | : m ² | 29.407.= |
| - superficie territoriale zona HO.4 | : m ² | 164.940.= |
| - superficie territoriale zona HO.5 | : m ² | 14.564.= |
| - superficie territoriale zona HO.6 | : m ² | 40.607.= |
| - superficie territoriale zona HO.7 | : m ² | 99.567.= |
| - superficie territoriale zona HO.8 | : m ² | 393.716.= |
| - superficie territoriale zona HO.9 | : m ² | 2.145.= |
| - superficie territoriale zona HO.11 | :m ² | 18.574.= |
| | | |
| - destinazioni d'uso ammesse | :interventi di cui all'art.34 delle Norme Tecniche di Attuazione | |

B) Caratteristiche edificatorie

- | | |
|--|----------------|
| - indice di densità edilizia fondiaria | preesistente |
| - rapporto di copertura | preesistente |
| - altezza massima | preesistente |
| - distacchi dai confini | art. 35 N.T.A. |
| - distacchi dalle strade | art. 39.N.T.A. |
| - distacchi dagli edifici | art. 35 N.T.A. |
| - tipologie | |

C) Condizioni di intervento

- interventi diretti con permessi di costruire o D.I.A..

Prescrizioni

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ampliamenti del 20% della superficie complessiva di edifici esistenti per miglioramenti igienici, distributivi e funzionali
- Realizzazione bassi fabbricati ad esclusivo uso delle abitazioni esistenti, secondo quanto previsto dall'apposito articolo delle N.T.A.

| | |
|------------------------|-----------|
| AREA | DESTINATA |
| ALL'ATTIVITA' AGRICOLA | |

| |
|---------|
| ART. 33 |
| N.T.A. |

| |
|-----------|
| H1 |
|-----------|

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 10.=
- superficie territoriale : m² 2.401.374=
- destinazioni d'uso ammesse :interventi di cui all'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione

B) Caratteristiche edificatorie

Nella zona valgono le disposizioni del D.Lgs. n° 42/04 così come modificato dal D.Lgs. n. 157 del 24.03.2006, D.M. 11.03.1988 n° 47 e D.G.R.P. del 15.07.2002 n° 45-6656.

C) Condizioni di intervento

- Interventi diretti con permessi di costruire o D.I.A. sottoposti al preventivo parere di cui alle disposizioni sopra elencate.

Prescrizioni

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo

AREE COLLINARI DA
SALVAGUARDARE PER IL PREGIO
PAESAGGISTICO NATURALISTICO
ED AMBIENTALE

ART. 28

N.T.A.

I1

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0.=
- superficie territoriale : m² 2.470.751.=
- destinazioni d'uso ammesse : interventi di cui all'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione

B) Caratteristiche edificatorie

Nella zona valgono le disposizioni del D.Lgs. n° 42/04, così come modificato dal D.Lgs. 157 del 24.03.2006.

C) Condizioni di intervento

interventi diretti con permessi di costruire

P r e s c r i z i o n i

Interventi ammessi:

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ampliamenti del 20% della superficie complessiva di edifici esistenti per miglioramenti igienici, distributivi e funzionali

AREE DI RISPETTO SPONDALE
DEL FIUME STURA

ART. 38

I2

N.T.A.

A) Caratteristiche dell'area

- abitanti previsti : n° 0.=
- superficie territoriale : m² 1.128.309.=
- destinazioni d'uso ammesse :interventi di cui all'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione

B) Caratteristiche edificatorie

Nella zona valgono le disposizioni del D.Lgs. n° 42/04 e D.G.R.P. del 15.07.2002 n° 45-6656.

C) Condizioni di intervento:

- Permessi di costruire sottoposti al preventivo parere di cui alle disposizioni sopra elencate.

D) Interventi ammessi:

per edifici esistenti nell'area e canali storici demaniali regimentati denominati Roero, Morra, Miglia sono ammessi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo

Prescrizioni:

- sono vietate le nuove edificazioni di qualsivoglia manufatto che
- possa comportare una interruzione di continuità dell'area.

AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE
A LIVELLO COMUNALE ART. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

Destinazioni e superfici sono espresse in mq.)

così distribuite:

| ZONA | AREA N. | ESISTENTE | IN PROGETTO | TOTALE | AREE PER ISTRUZIONE | AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE | SPAZI PUBBLICI: SPORT, PARCO/GIOCHI, ECC. | PARCHEGGI PUBBLICI | AREA AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI |
|------|---------|-----------|-------------|--------|---------------------------|---|---|-----------------------|--|
| R1 | 1 | | 1.540 | 1.540 | | | 1.540 | | |
| | 2 | 145 | | 145 | | | | 145 | |
| | 3 | | 110 | 110 | | | | 110 | |
| | 4 | 2.218 | | 2.218 | | 2.218 | | | |
| | 5 | 49 | | 49 | | | | 49 | |
| | 6 | 295 | | 295 | | | | 295 | |
| | 7 | 234 | | 234 | | 234 | | | |
| | 8 | 848 | | 848 | 848 | | | | |
| | 9 | 59 | | 59 | | | | 59 | |
| | 10 | 68 | | 68 | | | | 68 | |
| | 11 | 15 | | 15 | | | | 15 | |
| R2.8 | 28.1 | 87 | | 87 | | | | 87 | |
| | 28.2 | 252 | | 252 | | | 252 | | |

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

(Destinazioni e superfici sono espresse in mq.)

così distribuite:

| ZONA | AREA N. | ESISTENTE | IN PROGETTO | TOTALE | AREE PER ISTRUZIONE | AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE | SPAZI PUBBLICI: SPORT, PARCO/GIOCHI, ECC. | PARCHEGGI PUBBLICI | AREA AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI |
|-----------|---------|-----------|-------------|--------|---------------------|---|---|--------------------|---|
| R2.8 | 28.3 | 35 | | 35 | | | | 35 | |
| R3.1 | 31.1 | 169 | | 169 | | | 169 | | |
| | 31.2 | 141 | | 141 | | | | 141 | |
| | 31.3 | 519 | | 519 | | | | 519 | |
| | 31.5 | | 63 | 63 | | | 63 | | |
| | 31.6 | | 258 | 258 | | 258 | | | |
| | 31.7 | | 296 | 296 | | 296 | | | |
| R3.2 | 32.1 | | 827 | 827 | | | | 827 | |
| | 32.3 | 316 | | 316 | | | | 316 | |
| | 32.4 | 916 | | 916 | | | | 916 | |
| S.U.E. 23 | 32.5* | | 500* | 500* | 500* | | | | |
| | 32.6 | | 1.037 | 1.037 | | 1.037 | | | |
| | | | | | | | | | |
| R3.2 | | | | | | | | | |
| R3.3 | 33.1 | 968 | | 968 | | | | 968 | |

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

(Destinazioni e superfici sono espresse in mq.)

così distribuite:

| ZONA | AREA N. | ESISTENTE | IN PROGETTO | TOTALE | AREE PER ISTRUZIONE | AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE | SPAZI PUBBLICI: SPORT, PARCO/GIOCHI, ECC. | PARCHEGGI PUBBLICI | AREA AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI |
|------|------------|-----------|----------------|--------|---------------------------|---|---|-----------------------|--|
| | 33.2 | 1.745 | | 1.745 | | | 1.745 | | |
| | 33.3 | 2.246 | | 2.246 | | | | 2.246 | |
| | 33.4 | 224 | | 224 | | | | 224 | |
| | 33.5 | 3.350 | | 3.350 | 3.350 | | | | |
| | 33.6 | | 309 | 309 | | | 309 | | |
| | 33.7 | | 353 | 353 | | | 353 | | |
| | 33.8 | 166 | | 166 | | | 166 | | |
| R3.4 | | | | | | | | | |
| | 34.2 | 105 | | 105 | | 105 | | | |
| | 34.3 | | 1.064 | 1.064 | | | 1.064 | | |
| | 34.4 | | 711 | 711 | | 711 | | | |
| | 34.6 | | 850 | 850 | | | 850 | | |
| | 34.7 | | 475 | 475 | | | | 475 | |

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

(Destinazioni e superfici sono espresse in mq.)

così distribuite:

| ZONA | AREA N. | ESISTENTE | IN PROGETTO | TOTALE | AREE PER ISTRUZIONE | AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE | SPAZI PUBBLICI: SPORT, PARCO/GIOCHI, ECC. | PARCHEGGI PUBBLICI | AREA AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI |
|-------|---------|-----------|-------------|--------|---------------------------|---|---|-----------------------|--|
| R3.4 | | | | | | | | | |
| R3.5 | 35.1 | | 184 | 184 | | | | 184 | |
| | 35.2 | | 726 | 726 | | | | 726 | |
| | 35.3 | | 543 | 543 | | | 543 | | |
| | 35.4 | 95 | | 95 | | | | 95 | |
| | 35.6* | | 575* | 575* | | 575* | | | |
| R3.6 | 36.2 | 515 | | 515 | | | | 515 | |
| | 36.3 | 461 | | 461 | | | | 461 | |
| R3.7 | 37.1 | 87 | | 87 | | | | 87 | |
| | 37.2 | 1.564 | | 1.564 | | | 1.564 | | |
| R3.8 | 38.1 | 302 | | 302 | | | 302 | | |
| R3.9 | 39.1 | | 200 | 200 | | | | 200 | |
| R3.10 | 310.1 | | 321 | 321 | | 321 | | | |
| R3.10 | 310.2* | | 854* | 854* | | | 854* | | |

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

(Destinazioni e superfici sono espresse in mq.)

così distribuite:

| ZONA | AREA N. | ESISTENTE | IN PROGETTO | TOTALE | AREE PER ISTRUZIONE | AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE | SPAZI PUBBLICI: SPORT, PARCO/GIOCHI, ECC. | PARCHEGGI PUBBLICI | AREA AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI |
|-------|---------|-----------|-------------|--------|---------------------------|---|---|-----------------------|--|
| R31.1 | 311.1 | | 108 | 108 | | | | 108 | |
| | 311.2 | | 96 | 96 | | | | 96 | |
| R31.2 | 312.1 | | 5.142 | 5.142 | | 5.142 | | | |
| | 312.2 | | 174 | 174 | | | | 174 | |
| | 312.3 | | 490 | 490 | | | | 490 | |
| R31.3 | 313.1 | | 393 | 393 | | | | 393 | |
| | 313.2 | | 155 | 155 | | | | 155 | |
| R31.4 | 314.1 | | 723 | 723 | | | | 723 | |
| R31.5 | 315.1 | | 67 | 67 | | | | 67 | |
| | 315.2 | | 66 | 66 | | | | 66 | |
| | 315.3 | | 114 | 114 | | | | 114 | |
| R31.6 | 316.1 | | 74 | 74 | | | | 74 | |
| | 316.2 | | 178 | 178 | | | | 178 | |
| | 316.3 | | 889 | 889 | | | | 889 | |
| | 316.4 | | 526 | 526 | | | 526 | | |

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

(Destinazioni e superfici sono espresse in mq.)

così distribuite:

| ZONA | AREA N. | ESISTENTE | IN PROGETTO | TOTALE | AREE PER ISTRUZIONE | AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE | SPAZI PUBBLICI: SPORT, PARCO/GIOCHI, ECC. | PARCHEGGI PUBBLICI | AREA AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI |
|------|---------|-----------|-------------|--------|---------------------------|---|---|-----------------------|--|
| | 316.5 | | 356 | 356 | | | 356 | | |
| R4.1 | 41.1 | | 625 | 625 | | | | 625 | |
| | 41.2* | | 332* | 332* | | | 332* | | |
| R4.3 | 43.1 | | 6.644 | 6.644 | | | 6.644 | | |
| R4.4 | 44.1 | | 200 | 200 | | | | 200 | |
| R4.5 | 45.1 | | 17.042 | 17.042 | | | 17.042 | | |
| R4.6 | 46.1 | | 955 | 955 | | | | 955 | |
| | 46.2 | | 1.169 | 1.169 | | | | 1.169 | |
| | 46.3* | | 1.262* | 1.262* | 1.262* | | | | |
| R4.7 | 47.1 | | 825 | 825 | | | 825 | | |
| R4.8 | 48.3* | | 1.025* | 1.025* | | | 1.025* | | |
| R4.9 | 49.1 | | 217 | 217 | | | 217 | | |
| | 49.2 | | 185 | 185 | | | 185 | | |
| | 49.3* | | 323* | 323* | | | 323* | | |
| S1 | 1.1 | 360 | | 360 | | | | 360 | |
| | 1.2 | 3.630 | | 3.630 | 3.630 | | | | |

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

(Destinazioni e superfici sono espresse in mq.)

così distribuite:

| ZONA | AREA N. | ESISTENTE | IN PROGETTO | TOTALE | AREE PER ISTRUZIONE | AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE | SPAZI PUBBLICI: SPORT, PARCO/GIOCHI, ECC. | PARCHEGGI PUBBLICI | AREA AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI |
|------|---------|-----------|-------------|--------|---------------------------|---|---|-----------------------|--|
| | 1.3 | 280 | | 280 | | | | 280 | |
| | 1.4 | 1.598 | | 1.598 | | 1.598 | | | |
| | 1.5 | 7.370 | | 7.370 | 7.370 | | | | |
| S2 | 2.1 | 938 | | 938 | | | | 938 | |
| S2 | 2.2 | 241 | | 241 | | | | 241 | |
| | 2.3 | 3.299 | | 3.299 | | 3.299 | | | |
| S3 | 3.1 | 685 | | 685 | | | | 685 | |
| | | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | |
| | | 36.880 | 53.431 | 90.311 | 15.753 | 16.079 | 37.249 | 21.230 | |

* aree a servizi che verranno individuate in sede di approvazione S.U.E. e/o E.C.O.

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

(Destinazioni e superfici sono espresse in mq.)

così distribuite:

| ZONA | AREA N. | ESISTENTE | IN PROGETTO | TOTALE | AREE PER ISTRUZIONE | AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE | SPAZI PUBBLICI: SPORT, PARCO/GIOCHI, ECC. | PARCHEGGI PUBBLICI | AREA AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI |
|------|---------|-----------|-------------|--------|---------------------------|---|---|-----------------------|--|
| P1.1 | 11.1 | | 870 | 870 | | | | | 870 |
| | 11.2 | | 1.201 | 1.201 | | | | | 1.201 |
| | 11.3 | | 610 | 610 | | | | | 610 |
| P1.2 | 12.1 | 722 | | 722 | | | | | 722 |
| | 12.2 | 247 | | 247 | | | | | 247 |
| | 12.3 | 1.069 | | 1.069 | | | | | 1.069 |
| | 12.4 | | 1.036 | 1.036 | | | | | 1.036 |
| | 12.6 | | 344 | 344 | | | | | 344 |
| | 12.7 | | 1.186 | 1.186 | | | | | 1.186 |
| | 12.8* | | 170* | 170* | | | | | 170* |
| | 12.9 | | 160 | 160 | | | | | 160 |
| | 12.10 | | 110 | 110 | | | | | 110 |
| | 12.12* | | 228* | 228* | | | | | 228* |
| | 12.13* | | 299* | 299* | | | | | 299* |
| P1.3 | 13.1 | | 1.813 | 1.813 | | | | | 1.813 |

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

(Destinazioni e superfici sono espresse in mq.)

così distribuite:

| ZONA | AREA N. | ESISTENTE | IN PROGETTO | TOTALE | AREE PER ISTRUZIONE | AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE | SPAZI PUBBLICI: SPORT, PARCO/GIOCHI, ECC. | PARCHEGGI PUBBLICI | AREA AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI |
|-------|---------|-----------|-------------|--------|---------------------------|---|---|-----------------------|--|
| | 13.2* | | 1.383* | 1.383* | | | | | 1.383* |
| P1.4 | 14.1 | 450 | | 450 | | | | | 450 |
| P2.2 | 22.1 | | 2.762 | 2.762 | | | | | 2.762 |
| | 22.2 | | 2.462 | 2.462 | | | | | 2.462 |
| P2.3 | 23.1 | | 2.461 | 2.461 | | | | | 2.461 |
| P4.1 | 41.1 | | 1.876 | 1.876 | | | | | 1.876 |
| P7n.1 | 7n1.1 | | 4.297 | 4.297 | | | | | 4.297 |
| | 7n1.2 | | 2.861 | 2.861 | | | | | 2.861 |
| | | ----- | ----- | ----- | | | | | ----- |
| | | 2.508 | 28.019 | 30.527 | | | | | 28.670 |

* aree a servizi che verranno individuate in sede di approvazione S.U.E. e/o E.C.O.

