

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO

---

# COMUNE DI VILLANOVA MONDOVI'

## PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 63-13647 DEL 23/03/1992)

### VARIANTE STRUTTURALE 2016

(ai sensi art. 17, c. 4, L.R. 56/77 e s. m. ed i.)

---

# NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA

---

PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATA CON	D.C. NR.	14	DEL	20/02/2017
PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR.	45	DEL	30/11/2017

---

**Sindaco:**  
Michelangelo TURCO

**Segretario Comunale:**  
Dr. Fabrizio SALVATICO

**Responsabile del Procedimento:**  
Geom. Giancarlo ORSI

---

## PROGETTO

**Direttore tecnico**  
Arch. Arianna BERNABEI

**Progettista**  
Arch. Fabio GALLO

Le modifiche introdotte con la presente variante sono evidenziate come segue:

Proposta tecnica progetto preliminare

- **carattere grassetto** per le parti aggiunte;
- **sfondo grigio** per le parti stralciate.

Progetto preliminare

- ***carattere grassetto corsivo*** per le parti aggiunte;
- ~~barrato~~ per le parti stralciate.

## INDICE

Art. 1 - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G .....	pag.	3
” 2 - Aspetto dell’ambiente .....	”	5
” 3 - Attuazione del Piano Regolatore Generale .....	”	6
” 4 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) .....	”	9
” 5 - Utilizzazione del suolo .....	”	11
” 6 - Modalità attuative dirette .....	”	13
” 7 - Parametri urbanistici ed edilizi e loro definizioni .....	”	14
” 8 - Condizioni relative alle opere di urbanizzazione .....	”	16
” 9 - Parcheggi privati per nuova costruzione .....	”	17
” 10 - Categorie di destinazione d’uso .....	”	18
” 11 - Interventi edilizi e loro definizioni .....	”	20
” 12 - Individuazione e classificazione delle aree .....	”	29
” 13 - Aree a prevalente destinazione residenziale: destinazioni d’uso ammesse .....	”	31
” 14 - R1 - Complessi di interesse storico-artistico-ambientale .....	”	32
” 15 - R2 - Complessi di vecchio impianto di interesse ambientale .....	”	34
” 16 - R3 - Complessi privi di interesse storico-artistico-ambientale che richiedono interventi di riqualificazione edilizia o di sostituzione .....	”	35
” 17 - R4 - Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita o residua .....	”	37
” 18 - R5 - Aree di completamento .....	”	39
” 19 - R6 - Aree di nuovo impianto .....	”	40
” 20 - P1 - Aree per impianti produttivi esistenti confermati e di completa- mento .....	“	41
” 21 - P2 - Aree per impianti produttivi di nuovo impianto.....	“	42
” 22 - PE - Aree per attività estrattiva .....	”	43

Art. 23 - T1 - T2 - Aree per impianti terziario commerciali esistenti - confermati e di nuovo impianto .....	pag.	44
” 24 - E - E1- E2 - Aree agricole .....	”	45
” 25 - A - Complessi agricoli non più utilizzati oggetto di riconversione ...	”	50
” 26 - APS - Aree ed ambiti per progetti speciali .....	”	51
” 27 - IDC - Aree per impianti distribuzione carburanti .....	”	55
”27BIS - Impianti di generazione energia elettrica mediante conversione statica della radiazione solare – Parchi fotovoltaici ubicati a terra .....	”	57
” 28 - Aree destinate a servizi pubblici .....	”	59
” 29 - Aree destinate alla viabilità .....	”	61
” 30 - Fasce di rispetto.....	”	64
” 31 - Edifici esistenti ricadenti in zona impropria .....	”	65
” 32 - Autorimesse e locali accessori .....	”	67
” 33 - Recinzioni .....	”	69
” 34 - Immobili classificati tra i beni culturali dal P.R.G. ....	”	70
” 35 - Disposizioni particolari per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente .....	”	72
” 36 - Vincoli di intervento .....	”	73
” 37 - Norme relative alla tutela ed al decoro dell’ambiente .....	”	75
” 38 - Prescrizioni geotecniche .....	”	78
” 39 - Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla L.R. 12.11.99 n. 28 e D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 .....	”	85
”39 bis - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande .....	”	89
” 40 - Norme specifiche attinenti a singole aree .....	”	91
” 41 - Deroghe .....	”	107
Tabelle di zona .....	”	108

## **ART. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G.**

1 Sono elementi costitutivi del Piano i seguenti atti:

- a) le presenti norme di attuazione;
- b) le tabelle relative ai vari ambiti normativi;
- c) le seguenti tavole di vincolo e di progetto:

- Tav. 1: previsioni P.R.G.: territorio comunale in scala 1:5000;
- Tav. 1.1: previsioni P.R.G.: territorio comunale in scala 1:5000;
- Tav. 2: previsioni P.R.G. : concentrico in scala 1:2000;
- Tav. 3: previsioni P.R.G. : nucleo antico in scala 1:1000;
- Tav. 4: previsioni P.R.G. :Madonna del Pasco in scala 1:2000;
- Tav. 5: previsioni P.R.G. :S. Grato e Roracco in scala 1:2000;
- Tav. 6: previsioni P.R.G. : concentrico con individuazione zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99 e s. m. ed i. in scala 1:2000;
- Tav. 7: sintesi P.R.G. e situazione urbanistica comuni contermini in scala 1:25000.

- Relazione geologico tecnica;

- Tav. A1 - Carta geologica - strutturale ..... scala 1:10.000
- Tav. A2 - Carta geoidrologica ..... scala 1:10.000
- Tav. A3 - Carta geomorfologica dei dissesti ..... scala 1:10.000
- Tav. A4 - Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni ..... scala 1:10.000
- Tav. A5 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'ideoneità all'utilizzazione urbanistica..... scala 1:10.000
- Tav. A6.a previsioni P.R.G. : territorio comunale con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica e dell'ideoneità all'utilizzazione urbanistica .....scala 1:5.000
- Tav. A6.b previsioni P.R.G. : territorio comunale con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica e dell'ideoneità all'utilizzazione urbanistica .....scala 1:5.000

- Verifica di compatibilità idraulica – Relazione idraulica Torrente Ellero

2 Le determinazioni contenute negli atti sopra indicati sono vincolanti e cogenti. Resta salvo il disposto del successivo articolo 38.

- 3 Sono elementi giustificativi delle scelte e dei vincoli di P.R.G.C. i seguenti ulteriori atti:
  - d) la relazione illustrativa;
- 4 Qualora, nell'applicazione del Piano si riscontrassero discordanze fra tavole a scale diverse, sarà ritenuto prevalente e, conseguentemente, vincolante il contenuto della tavola redatta a scala più dettagliata.

## **ART. 2 - ASPETTO DELL'AMBIENTE**

- 1 I proprietari e gli altri soggetti titolari di un diritto reale comportante l'uso dell'immobile e delle relative pertinenze sono obbligati a mantenere gli stessi nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente.
- 2 Si richiamano i disposti dell'art. 33 del R.E. ed eventuali piani di settore o piani del colore.

## **ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.**

- 1 Il P.R.G. si attua mediante la realizzazione degli interventi strutturali ed infrastrutturali in esso contemplati e secondo modalità dirette od indirette a tal fine previste.

Costituisce modalità attuativa diretta la denuncia di inizio attività (D.I.A.) ed il permesso di costruire anche quando convenzionato, ai sensi del 5° c. dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. Il P.R.G. definisce le aree ove è ammessa la modalità attuativa diretta.

Le aree soggette a titolo abilitativo convenzionato (permesso di costruire convenzionato, P.C.C.), ai fini della attuazione delle aree per servizi, seguono le stesse disposizioni, di cui ai commi seguenti, previste per gli Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.).

Costituisce modalità attuativa indiretta la formazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. Il P.R.G. definisce le aree ove è prescritta la modalità attuativa indiretta ed indica il tipo di S.U.E. cui far riferimento.

Ove il P.R.G. preveda la formazione generica di S.U.E. si intende di norma uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata; le determinazioni volte eventualmente ad assoggettare l'area di cui si tratta ad uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica possono essere formalizzate mediante il ricorso al comma 8, lettera d), dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

- 2 Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga necessario inquadrare l'intervento oggetto di istanza in un progetto a carattere territoriale oppure quando ciò sia necessario in relazione alla carenza di opere urbanizzative, può delimitare ulteriori porzioni di territorio, non definite dal P.R.G., da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E., procedendo in tal caso ai sensi del 2° comma, art. 32 o dell'8° comma, lettera c), art. 17, della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 3 Il Piano Regolatore Generale assicura la dotazione di aree per servizi, pubbliche o di uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso alle modalità ed ai mezzi specificati nei successivi commi, fatta salva, comunque, la possibilità di esproprio ai sensi della legislazione vigente.
- 4.1 Nelle aree di nuovo impianto, di completamento o di sostituzione edilizia soggette a strumento urbanistico esecutivo, ove il P.R.G. individui, nelle tavole di progetto e/o nelle Tabelle di Zona aree per servizi, è fatto obbligo dello loro cessione gratuita, ancorché superiori agli standard di legge.  
Nel caso in cui le aree individuate risultino inferiori rispetto allo standard di legge at-



tinente al parcheggio ed al verde, in sede di convenzione l'amministrazione comunale dovrà valutare se richiedere la cessione gratuita di ulteriori aree fino al soddisfacimento degli standards stessi ovvero se disporre la monetizzazione della quota residua.

Si richiama per quanto attiene al commercio al dettaglio l'art. 39 seguente e per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande l'art. 39 bis.

- 4.2 Nelle aree di nuovo impianto, di completamento o di sostituzione edilizia soggette a strumento urbanistico esecutivo, ove il P.R.G. non individui nelle tavole di progetto e/o nelle relative Tabelle di Zona, aree per servizi, fatta salva la possibilità di individuare e cedere gratuitamente le aree per servizi commisurate allo standard di verde e parcheggio, è fatto obbligo della loro monetizzazione fatto salvo quanto previsto al successivo art. 39 per il commercio al dettaglio e per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande l'art. 39 bis.
- 4.3 Nelle aree a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 17, per interventi di ristrutturazione urbanistica opera la monetizzazione delle aree per servizi fatti salvi i disposti degli artt. 39 e 39 bis seguenti e fatti salvi i casi seguenti:
- ove il P.R.G. individui nelle tavole di progetto e/o nelle Tabelle di Zona aree per servizi per le quali è fatto obbligo di cessione;
  - ove ricorra l'applicazione di quanto previsto nel comma 4°, dell'art. 17 successivo;
- 5.1 Quando l'intervento ricade in aree residenziali, è soggetto ad intervento diretto e riguarda nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso, si procede alla cessione gratuita solo nel caso di aree per servizi topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento; diversamente non opera né la dismissione né la monetizzazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 39 successivo per il commercio al dettaglio e per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande l'art. 39 bis.
- 5.2 Gli interventi di cui al comma precedente, soggetti ad intervento diretto, ma ricadenti in aree produttive o terziarie, comportano la cessione gratuita delle aree per servizi nel caso in cui siano topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento, diversamente si procede alla loro monetizzazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 39 successivo per il commercio al dettaglio e per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande l'art. 39 bis.
- L'Amministrazione Comunale in alternativa alla monetizzazione può comunque richiedere la cessione gratuita delle aree per servizi, nel caso in cui lo ritenga motivatamente indispensabile in relazione alla specifica situazione infrastrutturale che caratterizza la zona di intervento.
- 6 Il calcolo delle aree per servizi in applicazione degli standards di legge cui si fa riferimento nel presente articolo è da riferirsi agli insediamenti o loro porzioni che costituiscono incremento di carico urbanistico.
- Ove l'intervento riguardi cambi di destinazione d'uso di immobili esistenti, il calcolo delle aree per servizi va effettuato come differenza tra gli standards dovuti per la

nuova categoria di destinazione e quelli dovuti per la destinazione precedente.

- 7 La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico cui si fa riferimento nel presente articolo, è la seguente:
- destinazioni residenziali (lett. a, comma 1, art. 10 seguente): mq. 12,5 ogni ab. per verde e, mq. 2,5 ogni ab. per parcheggio;
  - destinazioni produttive (lett. b, comma 1, art. 10 seguente): 20% della S.T. o 10% della S.F. a seconda dei casi previsti all'art. 21, comma 1, punto 2 della l.r. 56/77 e s. m. ed i. (da attribuire al parcheggio in quota pari almeno al 50%);
  - destinazioni commerciali (lett. c<sub>1</sub>, c<sub>3</sub>, c<sub>4</sub>, c<sub>5</sub>, c<sub>6</sub>, c<sub>7</sub>, c<sub>8</sub>, c<sub>9</sub>, comma 1, art. 10 seguente): 100% della superficie utile lorda (SUL) da attribuire nella misura dell'80% al parcheggio e nella misura del 20% al verde; per il commercio al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. dovrà essere rispettato il disposto del 2° comma dell'art. 21, L.R. 56/77 e s. m. ed i.;
  - destinazioni commerciali (lett. c<sub>2</sub>, comma 1, art. 10 seguente): 20% della superficie fondiaria interessata dall'intervento (da attribuire interamente al parcheggio);
  - destinazioni turistico-ricettive (lett. d<sub>1</sub>, comma 1, art. 10 seguente): lo standard attribuito interamente al parcheggio è pari a mq. 5 ogni posto letto;
  - destinazione turistico-ricettiva (lett. d<sub>2</sub>, comma 1, art. 10 seguente): lo standard attribuito interamente al parcheggio è pari a mq. 2,5 ogni piazzola;
  - destinazioni direzionali (lett. e<sub>3</sub>, comma 1, art. 10 seguente): come destinazione commerciale, lettere c<sub>1</sub>, c<sub>3</sub> ...etc.; le destinazioni di cui alle lettere e<sub>1</sub> e e<sub>2</sub> seguono la norma delle destinazioni residenziali;
- 8 In alternativa alla cessione gratuita, le aree a verde e parcheggio pubblico possono essere assoggettate ad uso pubblico mediante sottoscrizione di una specifica convenzione, nelle quantità ed alle condizioni fissate dalla Civica Amministrazione. La presente disposizione non si applica per le aree a prevalente destinazione residenziale (R1, R2, R3, R4, R5, R6) fatte salve specifiche situazioni per le quali comunque dovrà essere assicurato il rispetto di quanto previsto al punto 1 dell'art. 21 della L.U.R. 56/77. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse spetterà all'Amministrazione Comunale in caso di dismissione e resterà a carico dei proponenti in caso di asservimento
- 9 Ove nelle tavole di progetto sono indicate aree per viabilità queste dovranno essere cedute, per la porzione ricadente nelle singole aree di intervento, in occasione dell'attuazione delle previsioni di Piano, analogamente alle aree per servizi richiamate nei commi precedenti.  
Ove le previsioni di viabilità ricadano in zone soggette a S.U.E. o a Permesso di costruire convenzionato, è fatta salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale di stabilire se la stessa debba essere ceduta o asservita ad uso pubblico.

## **ART. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)**

- 1 A norma del 3° comma dell'art. 32 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:
  - 1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. citata (P.P.);
  - 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18.04.62 n. 167 e succ. mod. (P.E.E.P.);
  - 3) i piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 42 della L.R. citata (P.I.P.);
  - 4) i piani di recupero di cui alla Legge 05.08.78 n. 457 (P. di R.);
  - 5) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata (P.E.C.);
  - 6) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. citata (P.T.).
  
- 2 Qualora gli elaborati grafici del P.R.G. riportino dettagliate previsioni all'interno di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo, le indicazioni di dettaglio suddette hanno valore indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico, e potranno essere modificate, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle tabelle di zona allegate alle presenti N. di A., per le esigenze di organizzazione dell'area che saranno documentate dallo strumento urbanistico esecutivo stesso.
  
- 3 Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. individuato dal P.R.G. può subire modeste variazioni in sede attuativa esclusivamente al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente applicandosi in tal caso le procedure previste alla lettera c), comma 8, art. 17, L.R. 56/77 e s. m. ed i.  
Le aree originariamente escluse sono assoggettate alle prescrizioni dell'area immediatamente attigua.
  
- 4 Con le stesse procedure del comma 3 precedente, l'Amministrazione può inoltre suddividere aree soggette a S.U.E. in ambiti da sottoporre a singoli S.U.E.; in tal caso dovrà comunque garantirsi un disegno coerente rispetto all'intera area ed al suo intorno, nonché una corretta distribuzione di aree per servizi e capacità edificatoria.
  
- 5 Possono presentare, a norma del 4° comma dell'art. 5 della L.R. 18/96, S.U.E. i proprietari degli immobili che, ai sensi del c.1, art.43 della L.U.R., in base al reddito imponibile catastale rappresentino almeno i due terzi del valore degli immobili interessati dal S.U.E. o da uno dei suoi comparti. Per i Piani di Recupero si richiama il disposto di cui all'art. 30 della L. 457/78.  
Anche in tal caso dovrà comunque garantirsi un disegno unitario dell'area intera e un'equa distribuzione di spazi pubblici e capacità edificatoria.

- 6 Per le aree già sottoposte ad un S.U.E. ancora vigente si intendono espressamente richiamati i relativi strumenti urbanistici esecutivi. In tal caso il rilascio dei titoli abilitativi sarà soggetto a quanto normato nel S.U.E. stesso, fatte unicamente salve le nuove disposizioni relative al calcolo planivolumetrico introdotte dal Regolamento Edilizio e le presenti norme attinenti il commercio al dettaglio.  
E' fatta salva la possibilità di completare gli interventi edificatori previsti a mezzo di permesso di costruire singolo all'interno della aree soggette a S.U.E., anche quando lo stesso risulti scaduto, purchè siano totalmente realizzate e dimesse le aree pubbliche in progetto e vi sia compatibilità con le norme del P.R.G. vigente.

## **ART. 5 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO.**

- 1 Le tabelle precisano, per ogni ambito normativo, le quantità di edificazione ammesse.
- 2 L'utilizzazione totale degli indici di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste di altri titoli abilitativi ad edificare sulle superfici stesse, anche quando siano intervenuti frazionamenti e passaggi di proprietà.
- 3 Il calcolo del volume o della superficie che è consentito realizzare su di un'area edificabile deve tener conto della cubatura o della superficie eventualmente già legittimamente edificata, che va detratta anche se l'edificio già costruito insiste su di una parte dell'area frazionata ed autonoma ai fini della proprietà privata tenendo conto della situazione di pertinenza alla data di cui al successivo 9° comma.
- 4 Non è ammesso il trasferimento di volume o di superficie edificabile fra aree appartenenti ad ambiti diversi, né fra aree non contigue salvo che in caso di strumento urbanistico esecutivo.
- 4bis I passaggi di proprietà delle volumetrie previste dallo strumento urbanistico vigente, rese legittime mediante atto di compravendita a sensi della Legge 106/2011, non determinano alcun obbligo dell'Amministrazione Comunale, nei confronti dei soggetti privati, di attivazione delle procedure necessarie a determinare una nuova localizzazione dei volumi oggetto di trattativa. Le eventuali rilocalizzazioni saranno possibili, previa verifica dei necessari requisiti tecnici e corrispondenza con gli obiettivi pianificatori, esclusivamente con procedura di variante al P.R.G.C.. In caso di compravendita di volumi previsti dallo strumento urbanistico si impone l'obbligo di comunicazione (con annesso atto di cessione registrato e trascritto) al Comune entro 45gg dalla stipula dell'atto medesimo al fine di consentire agli Uffici Comunali di poter svolgere le corrette istruttorie delle pratiche e degli atti amministrativi.
- 5 La limitazione di cui al precedente comma non si applica nelle zone di tipo agricolo.
- 6 Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti da aggiornarsi con continuità, a seguito delle denunce di inizio attività, di rilascio dei permessi di costruire e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
- 7 Ogni progetto tendente ad ottenere un atto abilitativo di nuova costruzione, ampliamento o che comunque modifichi l'ingombro al suolo del fabbricato esistente, deve essere corredato di una planimetria aggiornata da utilizzare ai fini di cui ai precedenti commi.

- 8 L'istanza diretta ad ottenere l'atto abilitativo e/o la denuncia di inizio attività per interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di risanamento conservativo, deve essere valutata anche in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti sulla stessa unità immobiliare o sullo stesso edificio nell'ambito del quinquennio precedente la data del deposito dell'istanza stessa, al fine di stabilire quale tipo di intervento edilizio venga in realtà determinato dalla somma dei singoli interventi conservativi assentiti e richiesti.
- 9 Le possibilità edificatorie di sopraelevazione o ampliamento ammesse una tantum o in misura percentuale dal P.R.G. non sono ripetibili nel caso di interventi già realizzati a decorrere dal 23/03/1992.

## **ART. 6 - MODALITA' ATTUATIVE DIRETTE**

- 1 Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree ed edifici, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria degli immobili, sono soggetti ad atto abilitativo, secondo le norme legislative vigenti.
- 2 Non sono soggetti ad atto abilitativo edilizio:
  - a) l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi di settore che le disciplinano;
  - b) l'impianto e le modificazioni delle colture agricole, ivi comprese le serre stagionali prive di opere fisse;
  - c) gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - d) il mutamento di destinazione d'uso senza opere delle unità immobiliari non superiori a 700 mc che sia compatibile con le norme di Piano e/o degli strumenti esecutivi;
  - e) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - f) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- 3 Gli atti abilitativi ad edificare devono indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 16, 2° comma del D.P.R. 380/01. In tal caso il richiedente deve allegare idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la descrizione tecnica delle loro caratteristiche, i tempi di realizzazione, i costi previsti e la bozza di convenzione.
- 4 Modalità e criteri per il rilascio degli atti abilitativi sono regolati dal R.E.
- 5 Si richiamano i disposti dell'art. 48, commi 4 e 5, nonché dell'art. 26, commi 5 e seguenti della L.R. 56/77 e s. m. ed i..
- 7 Eventuali disposizioni legislative di carattere regionale o nazionale che modificassero quanto previsto nel presente articolo si intendono applicabili senza che ciò comporti variante alle presenti norme.

## **ART. 7 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI**

- 1 I parametri e gli indici edilizi ed urbanistici utilizzati dal P.R.G. nel testo delle presenti Norme di Attuazione e nelle Tabelle di Zona sono definiti dal R.E. cui si fa rimando.
- 2 Per quanto non contemplato dal R.E. valgono le seguenti ulteriori definizioni.
- 3 Per la determinazione degli abitanti insediabili o degli altri parametri previsti dalle presenti norme ai fini del calcolo delle aree per servizi e dei parcheggi privati, si assume quanto segue:
  - abitanti insediabili per interventi a destinazione residenziale:  
nr. ab. = volume / 100 mc per abitante;
  - posto auto:  
mq 26.
  - Superficie di vendita esercizi commerciali al dettaglio:  
ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera c) del D. Lg.vo n. 114/98, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, etc...
- 4 Aumento del carico urbanistico :  
aumento delle superfici utili lorde delle costruzioni, ottenute anche mediante cambio di destinazione, escludendosi accessori e pertinenze.
- 5 Parete finestrata:  
si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali, con aperture finestrate, da cui è possibile l'affaccio. Si considerano pareti finestrate ai fini delle distanze anche balconi e terrazzi se aggettanti più di ml. 1,50.
- 6 Adeguamenti igienico - funzionali:  
ove nel testo delle presenti norme si fa riferimento ad interventi connessi ad adeguamenti igienico - funzionali, si intendono tutti gli interventi edilizi atti a migliorare le condizioni abitative non solo strettamente connesse ai requisiti di igienicità e salubrità ma anche a quelli di fruibilità in senso lato delle unità immobiliari.
- 7 Porticato  
si intende lo spazio coperto, aperto almeno a due lati, lungo il quale apposti pilastri sorreggono i piani superiori e/o la copertura, ubicato al piano terreno dell'edificio



non costituente superficie utile lorda ai fini del calcolo della volumetria; la superficie del porticato non potrà superare il 50% della superficie coperta.

- 8 Pilotis  
si intende tale la porzione di fabbricato al piano terreno dell'edificio, aperto e quindi non delimitato perimetralmente da muratura, caratterizzato esclusivamente dalla presenza di pilastri di interpiano e dai locali tecnici di collegamento quali vano scala e ascensore.
9. Loggia e terrazza coperta  
si intende tale la porzione di fabbricato coperta, aperta almeno a un lato, ubicata al piano primo o superiore dell'edificio non costituente superficie utile lorda ai fini del calcolo della volumetria purchè non superi il 30% della superficie utile lorda di piano;
10. Cantine  
La superficie massima delle cantine di cui alla lettera "f" dell'art. 18 del Regolamento Edilizio, ai fini del computo della Superficie Utile Lorda che concorre alla determinazione del Volume della costruzione di cui all'art. 20 del R.E. non potrà eccedere il 30% della S.U.L. dell'alloggio; 25 mq. sono sempre consentiti.

## **ART. 8 - CONDIZIONI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 1 Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del programma di attuazione, gli interventi di nuova costruzione possono essere assentiti solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto di intervento. La corresponsione dei contributi di legge non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.
- 2 Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
  - a) idoneo sistema viario veicolare, per l'accesso agli edifici;
  - b) impianto pubblico o privato di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a supportare le utenze dell'insediamento;
  - c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi, con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento o in sua assenza impianto di depurazione privato idoneo ai sensi della L. 319/76;
  - d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.
- 3 Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'immobile oggetto di nuova costruzione deve avere accesso diretto al sistema viario, ed essere allacciabile agli impianti di cui alle lettere b) e c) del precedente comma.

## **ART. 9 - PARCHEGGI PRIVATI PER NUOVA COSTRUZIONE**

- 1 L'esecuzione di interventi di nuova costruzione per qualunque tipo di destinazione, che non rientri tra quelli di cui alla categoria b) di cui al c.1 dell'art.10 seguente, è subordinata alla disponibilità della seguente quantità minime di superficie destinata al parcheggio privato coperto o scoperto, fatta salva la dotazione dei parcheggi pubblici ove richiesti: 1mq ogni 10 mc di costruzione. Per la destinazione produttiva (lettera b, c.1, art.10 seguente) occorrono 0,3 mq ogni mq di S.U.L. di costruzione.
- 2 La dotazione di parcheggio privato di cui al primo comma si applica anche per ampliamenti e mutamenti di destinazione d'uso:  
La dotazione di parcheggio privato non si applica per :
  - interventi che interessino una superficie utile netta (Sun) inferiore a 150 mq.;
  - interventi ricadenti in R1, R2, ed R3, ferme restando le superfici attualmente destinate ad autorimesse;

## **ART. 10 - CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO**

1 Le categorie di destinazioni d'uso e le loro articolazioni cui il P.R.G. fa riferimento per ciascuna zona, a norma dell'art. 8 della L.R. 19/99, sono quelle appresso elencate.

Fatto salvo quanto prescritto alla lettera d) dell'art. 6 precedente, il passaggio da una categoria all'altra, anche in assenza di opere edilizie, è subordinato a permesso di costruire.

Il passaggio da una sottocategoria all'altra, anche in assenza di opere, è subordinato a denuncia di inizio attività (D.I.A.).

Si richiama in ogni caso, per quanto attiene al commercio al dettaglio, l'art. 39 successivo.

Categoria a): destinazioni residenziali, suddivise in:

- a<sub>1</sub>) residenze di civile abitazione (compresa l'attività di bed and breakfast);
- a<sub>2</sub>) residenze collettive;

Categoria b): destinazioni produttive, suddivise in:

- b<sub>1</sub>) destinazioni produttive artigianali: comprendono le attività artigianali di servizio quali le attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere, i servizi per l'igiene e la pulizia e similari; le attività di produzione di beni o di servizi aventi la dimensione propria dell'artigianato; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;
- b<sub>2</sub>) destinazioni produttive industriali: comprendono le attività di produzione, aventi la dimensione propria delle industrie, di beni o di servizi; le connesse attività di ricerca, direzionali e quelle attinenti alla gestione di merci o magazzini;

Categoria c): destinazioni commerciali, suddivise in:

- c<sub>1</sub>) commercio al dettaglio;
- c<sub>2</sub>) commercio all'ingrosso;
- c<sub>3</sub>) somministrazione alimenti e bevande;
- c<sub>4</sub>) agenzie bancarie, assicurative, immobiliari, di noleggio;
- c<sub>5</sub>) attività indirizzate all'istruzione ed alla formazione professionale privata;

- c<sub>6</sub>) istituti e case di cura sanitario- assistenziali private
- c<sub>7</sub>) altri servizi di tipo sanitario privati;
- c<sub>8</sub>) attività sportive private;
- c<sub>9</sub>) attività di spettacolo e intrattenimento private;

Categoria d): destinazioni turistico-ricettive, suddivise in:

- d<sub>1</sub>) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, compresa la somministrazione di alimenti e bevande all'interno della struttura ricettiva;
- d<sub>2</sub>) strutture ricettive all'aperto, compresa la somministrazione di alimenti e bevande all'interno della struttura ricettiva;

Categoria e): destinazioni direzionali, suddivise in:

- e<sub>1</sub>) attività professionali;
- e<sub>2</sub>) sedi di associazioni ed organismi assistenziali, culturali, sociali, sportivi, ecclesiali, religiosi;
- e<sub>3</sub>) sedi con funzioni direttive di aziende, istituti bancari, finanziari, assicurativi etc...

Categoria f): destinazioni agricole, suddivise in:

- f<sub>1</sub>) destinazioni agricole residenziali;
- f<sub>2</sub>) agriturismo;
- f<sub>3</sub>) destinazioni agricole produttive ed accessorie.

- 2 La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà dell'Autorità comunale competente di revocare l'autorizzazione ad abitare o ad usare la costruzione (certificato di agibilità); restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.
- 3 Per modifica di destinazione d'uso si richiamano le norme di cui alla L.R. n. 19/99 con specifico riferimento ai commi 5 e 6 dell'art. 8 della stessa legge.

## **ART. 11 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI**

1 Ai sensi dell'art. 31 della L. 457/78, dell'art. 13 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., nonché della circ. della G.R. 5/S.G./URB del 27.4.84, fatte salve le ulteriori specificazioni previste dalle presenti norme, gli interventi edilizi si intendono classificati e definiti come appresso.

### 2 A) MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

Essi comprendono:

#### FINITURE ESTERNE;

- Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

#### ELEMENTI STRUTTURALI;

- Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

#### FINITURE INTERNE;

- Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.

#### IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

#### IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Ove nelle opere esterne sopra descritte non si preveda l'impiego di materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto a denuncia di inizio attività.

Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

### 3 B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.)

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

Essi comprendono:

#### FINITURE ESTERNE;

- Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

#### ELEMENTI STRUTTURALI;

- Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

#### MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

- Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

#### TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

- Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

#### FINITURE INTERNE;

- Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

#### IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

#### IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Costituiscono altresì interventi di manutenzione straordinaria tutte le opere di riattamento di costruzioni danneggiate o demolite da eventi atmosferici o da altre cause di forza maggiore, purché compiute nell'ambito di un quinquennio dal verificarsi dell'evento.

### 4 C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Il P.R.G. definisce due sottoclassi di intervento e precisamente:

#### 4.1. C1) RESTAURO CONSERVATIVO O RESTAURO SCIENTIFICO (R.S.)

Gli interventi di restauro conservativo sono finalizzati alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, ed hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con la tassativa eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

#### 4.2. C2) RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.C.)

Gli interventi di risanamento conservativo, sono quelli 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 ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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.

In particolare è ammesso:

#### FINITURE ESTERNE;

- Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

#### ELEMENTI STRUTTURALI;

- Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia



possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici e per la realizzazione di abbaini da realizzarsi esclusivamente con forme e materiali tradizionali, e con dimensioni strettamente necessarie al rispetto della normativa igienico-sanitaria dei locali d'abitazione.

È consentita la realizzazione di nuovi solai e soppalchi interni a norma del vigente R.E. qualora non comporti aumento della superficie utile.

Gli abbaini, (da valutarsi oltre che per forma e materiali anche in ragione del numero e della collocazione) i nuovi solai ed i soppalchi di cui alla presente norma sono ammessi in quanto compatibili con i caratteri dell'edificio e non comportino pregiudizio per elementi esistenti architettonici e/o decorativi di pregio, presupposti questi che debbono preventivamente essere accertati dall'Amministrazione Comunale onde effettuare le necessarie valutazioni tecniche finalizzate al rilascio dell'atto di consenso. È ammesso il recupero, per le destinazioni ammesse nelle singole aree normative di porzioni aperte di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi. A tal fine si intendono quelle porzioni di edificio chiuse perimetralmente almeno su tre lati.

#### MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

- Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

#### TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

- Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

#### FINITURE INTERNE;

- Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche

congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

**IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;**

- Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

**IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;**

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

**5 D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.**

Il P.R.G. definisce le seguenti sottoclassi di intervento:

**5.1. D1) Ristrutturazione edilizia interna o parziale (R.P.)**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna hanno per oggetto il recupero degli edifici alla destinazione d'uso ammessa dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti precisazioni:

**FINITURE ESTERNE;**

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

**ELEMENTI STRUTTURALI;**

- Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, senza produrre significative modifiche alla sagoma originaria.  
Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

**MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;**

- Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

**TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;**

- Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

**FINITURE INTERNE;**

- Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

#### IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

#### IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio.

E' ammesso introdurre accessori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, semprechè non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma; sopraelevare le coperture degli edifici al fine di adeguare le altezze di interpiano esistenti. Tale sopraelevazione non potrà comunque essere superiore a cm 70. La sopraelevazione è da riferirsi alla parete di imposta del tetto.

Sono fatte salve le prescrizioni tecniche conseguenti all'applicazione del D.M. 14/01/2008 – Nuove norme tecniche per le costruzioni con particolare riferimento alla normativa sismica, che dovranno essere puntualmente evidenziate in sede progettuale.

#### 5.2. D2) Ristrutturazione edilizia totale (R.T.)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia totale sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito di tale tipo di intervento sono consentite nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di ciascun ambito normativo, le integrazioni e gli ampliamenti intesi al miglioramento ed alla razionalizzazione delle condizioni igienico-funzionali degli edifici. E' pure ammessa la sopraelevazione delle quote di gronda e di colmo delle coperture comunque contenuta in cm 70.

Gli interventi di ricostruzione di ruderi o fabbricati diroccati sono assimilati alla ristrutturazione edilizia totale di cui alla presente lettera D2: seguono perciò le prescrizioni previste per tale tipo di intervento.

La corrispondenza della proposta progettuale alla forma, tipologia e consistenza originarie dovrà essere documentata in sede di richiesta di titolo abilitativo mediante rilievi, vecchie fotografie o atto sostitutivo di notorietà; quando la documentazione risultasse difficile, non esauriente o mancante si assume l'ingombro planimetrico catastale ed una consistenza uniforme rispetto ai fabbricati contigui, oppure, in caso di edificio isolato, un'altezza massima pari a ml. 7,50.

Sono fatte salve le prescrizioni tecniche conseguenti all'applicazione del D.M. 14/01/2008 – Nuove norme tecniche per le costruzioni con particolare riferimento alla normativa sismica, che dovranno essere puntualmente evidenziate in sede progettuale.

5.3 D3) Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione (D.R.F.)

L'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è rivolto a trasformare l'organismo edilizio anche con demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato senza modifica della conformazione planimetrica

5.4 D4) riqualificazione architettonica (R.A.)

Riguarda edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati che presentano elementi tipologici, architettonici o di finitura non coerenti con i caratteri ambientali per i quali si ammette quanto previsto nei commi precedenti, con obbligo tuttavia di eliminare gli elementi ambientalmente incoerenti, sostituendoli con altri per migliorare la qualità dell'edificio rispetto al proprio intorno.

5.5 D5) Sostituzione edilizia (S.E.)

La sostituzione edilizia consiste in un intervento rivolto alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da demolire; in tal caso il P.R.G. fissa parametri edilizi ed eventualmente specifiche prescrizioni per la riedificazione

5.6 D6) Ristrutturazione urbanistica. (R.U)

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

6 E) Edifici in demolizione.

Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito nelle tavole di P.R.G., fino all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, escluso ogni mutamento della destinazione d'uso. La demolizione in oggetto può essere limitata alle porzioni dell'edificio che non consentono l'attuazione delle previsioni del P.R.G., fermi restando gli aspetti relativi alla sicurezza delle strutture ed al decoro dell'edificio nei confronti dell'ambiente circostante.

7 F) Ampliamento

L'intervento di ampliamento consiste in un aumento volumetrico di edifici esistenti mediante estensione orizzontale del fabbricato.

Tale intervento, fatta salva la chiusura di porzioni aperte di edifici esistenti chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi, come previsto nei commi precedenti, sempre ammessa, è soggetto ai limiti ed alle verifiche delle presenti norme, nonché alle prescrizioni attinenti alle singole zone normative.

In caso di ampliamento dovrà rispettarsi:

- distanza dai confini: mt. 5 salvo riduzioni purché venga prodotto atto notarile di assenso del proprietario confinante, registrato e trascritto; l'edificazione in aderenza a parete a confine non finestrata è sempre consentita purché si dimostri - con idonea progettazione - l'adeguato coordinamento dei due edifici;
- distanza tra pareti finestrate: mt. 10 anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti non finestrate per le quali è ammessa l'aderenza o la distanza minima di mt. 3

## 8 G) Sopraelevazione

L'intervento di sopraelevazione consiste in un aumento volumetrico di edifici esistenti mediante estensione in senso verticale del fabbricato.

Tale intervento, fatta salva la sopraelevazione per adeguamento statico – tecnico – funzionale come previsto nei commi precedenti, sempre ammessa, è soggetto ai limiti ed alle verifiche delle presenti norme, nonché alle prescrizioni attinenti alle singole aree normative.

La sopraelevazione, fatte salve inderogabilmente:

- la distanza minima di mt. 10 tra pareti finestrate (si considerano pareti finestrate anche quando solo una delle pareti sia finestrata);
- la distanza minima di mt. 3 tra pareti non finestrate;

è ammessa come appresso:

- sopraelevazione di edifici in aderenza:  
è ammessa la sopraelevazione, sul filo di fabbricazione esistente, con parete cieca; per sopraelevare con parete finestrata occorre arretramento di almeno mt. 5 dal confine;
- sopraelevazione di edifici staccati:
  - nel caso in cui la distanza tra pareti esistenti sia inferiore a mt. 3, è consentita la sopraelevazione, comunque con parete cieca, previo arretramento dalla stessa a distanza maggiore o uguale a mt. 3 dalla parete prospiciente; per sopraelevare con parete finestrata occorre un arretramento di almeno mt. 5 dal confine;
  - nel caso in cui la distanza tra pareti sia superiore a mt. 3 ma inferiore a mt. 10, è consentita la sopraelevazione con parete cieca; la sopraelevazione con parete finestrata è consentita se la distanza dal confine è uguale o superiore a mt. 5, ovvero in difetto, previo assenso del confinante;
  - nel caso in cui la distanza tra pareti sia pari o superiore a mt. 10 o nel caso in cui sull'area confinante non sussistano costruzioni, è sempre ammessa la sopraelevazione con parete cieca; la sopraelevazione con parete finestrata è consentita se la distanza dal confine è pari o superiore a mt. 5, ovvero in difetto, previo assenso del confinante.

Le prescrizioni precedenti si applicano solo in caso di prospicienza diretta e non si applicano tra pareti non finestrate per le quali, fatto salvo il distacco minimo di mt. 3, la sopraelevazione con parete cieca è sempre ammessa.

9 H) Apertura o modifica di finestre

L'apertura di nuove finestre su pareti esistenti è ammessa se la distanza della parete su cui si interviene è uguale o superiore a mt. 5 dal confine; se la distanza dal confine è inferiore a mt. 5 è necessario assenso del confinante; in caso di pareti esistenti prospicienti l'apertura di nuove finestre non è comunque ammessa se sussiste una distanza tra le pareti inferiore a mt. 3.

La modifica di finestre esistenti segue le prescrizioni del capoverso precedente.

10 I) Nuova costruzione .

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate o su aree oggetto di ristrutturazione urbanistica.

Fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti, la nuova costruzione deve rispettare:

- distanza da confini (Dc): pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previo accordo scritto tra le parti;
- distanza tra fabbricati (D): pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10. Si richiama in quanto applicabile l'ultimo capoverso, punto 3, art. 9, D.M. 02/04/68 nr. 1444.

11 Si richiamano in ogni caso i disposti del D.M. 1444/68.

## **ART. 12 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE**

1 Ai fini della applicazione della struttura normativa il territorio comunale è suddiviso in aree individuate nella cartografia e così classificate:

- Insediamenti ed aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili

- R1. complessi di interesse storico-artistico-ambientale;
- R2. complessi di vecchio impianto di interesse ambientale;
- R3. complessi privi di interesse storico-artistico-ambientale, che richiedono interventi di riqualificazione edilizia o di sostituzione;
- R4. aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita o residua;
- R5. aree di completamento;
- R6. aree di nuovo impianto.

- Aree a prevalente destinazione produttiva o terziaria

- P1. aree per impianti produttivi esistenti confermati e di completamento;
- P2. aree per impianti produttivi di nuovo impianto;
- PE. aree per attività estrattiva;
- T1. aree per impianti terziario-commerciali esistenti confermati;
- T2. aree per impianti terziario-commerciali di nuovo impianto.

- Aree agricole

- E. aree agricole produttive;
- E1. aree agricole di interesse ambientale;
- E2. aree agricole di rispetto degli abitati;
- A. complessi agricoli non più utilizzati oggetto di riconversione.

- Aree ed ambiti per progetti speciali (APS).

Aree per attrezzature e servizi pubblici (SP).

- IDC aree per impianti distribuzione carburanti.

Aree per impianti e servizi speciali di interesse urbano e/o territoriale (G)

Aree per la viabilità, il trasporto pubblico e le relative infrastrutture.

- 2 Le aree di cui al primo comma corrispondono alle zone di cui al D.M. 2.4.68 nr. 1444 nel seguente modo:

R1, R2 = A

R3, R4 = B

R5, R6 nonché APS 1, A e IDC = C

P1, P2, T1, T2 = D

E, E1, E2 nonché APS 2, 3, 4 = E



## **ART. 13 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

- 1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione residenziale sono i seguenti:
  - categoria a), comma 1, art. 10 precedente;
  - categoria b<sub>1</sub>), comma 1, art. 10 precedente, con esclusione delle attività artigianali di produzione ritenute nocive e moleste;
  - categoria c), comma 1, art. 10 precedente con esclusione della sottocategoria C<sub>6</sub>;
  - categoria d<sub>1</sub>), comma 1, art. 10 precedente;
  - categoria e), comma 1, art. 10 precedente;
  - attrezzature e servizi pubblici di livello comunale .
  
- 2 Le domande relative agli strumenti urbanistici esecutivi nonché agli atti abilitativi devono indicare la destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti di essi.

## **ART. 14 - R1 - COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE.**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno.
- 2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti delle destinazioni d'uso compatibili con gli usi del comma 1 dell'art. 13 precedente.
- 4 Il P.R.G. individua gli edifici di interesse storico, artistico ed ambientale per i quali è ammesso, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, il tipo di intervento diretto individualmente definito. Il P.R.G. individua altresì elementi tipologici ed architettonici da salvaguardare che debbono essere, in caso di intervento, oggetto di conservazione.
- 5 Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, può motivatamente imporre, in sede di esame di richieste d'intervento edilizio, anche per edifici o singoli elementi architettonici non individuati topograficamente dal P.R.G. specifici tipi d'intervento o particolari prescrizioni atte a garantirne la salvaguardia.
- 6 Negli edifici non individuati ai sensi del precedente 4° comma, e fatto salvo il disposto del comma 5, sono consentiti, mediante intervento diretto, le opere di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna e totale come definiti dalle presenti norme.
- 7 Gli interventi edilizi ammessi devono essere finalizzati ad un rigoroso recupero architettonico degli immobili coerentemente all'importanza ed al valore storico-artistico, al valore ambientale degli stessi; contestualmente, deve essere attuata la riqualificazione delle aree di loro pertinenza.  
In sede di intervento è obbligatorio provvedere, in particolare per gli edifici da sottoporre ad interventi di riqualificazione architettonica topograficamente individuati nelle tavole di P.R.G., all'eliminazione o alla sostituzione, con disegno e materiali idonei sotto il profilo architettonico-ambientale, dei manufatti aggiunti in epoca successiva ed in contrasto con i caratteri dell'edificio, quali tettoie, baracche ed ogni altro tipo di accessorio, nonché degli elementi di finitura o di arredo esterno

non coerenti, quali ringhiere, serramenti, rivestimenti, pavimentazioni, recinzioni. E' ammessa altresì la realizzazione di accessori indispensabili, nonché, per gli edifici non individuati ai sensi del 4° comma precedente, la realizzazione di modesti ampliamenti per esigenze igienico-funzionali, contenuti nel 20% del volume esistente, purché compatibili con la preesistenza in quanto realizzati con disegno e materiali idonei; 75 mc sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale suddetta.

- 8 Per le sole aree assoggettate alla formazione di strumento urbanistico esecutivo, fatti salvi i vincoli topograficamente individuati, sono ammesse, limitatamente agli edifici pericolanti e sprovvisti di caratteristiche che ne giustifichino la conservazione, interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria originaria.

## **ART. 15 - R2 - COMPLESSI DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti di vecchio impianto di interesse ambientale ma privi di valori storico-artistici.
- 2 Si applicano le disposizioni dei commi 2, 3, 4, 5, 6 del precedente articolo riguardante le zone R1.
- 3 E' ammesso l'ampliamento degli organismi edilizi esistenti, per il miglioramento igienico e funzionale degli stessi, in misura non superiore al 20% del volume esistente; 75 mc di ampliamento sono comunque consentiti.
- 4 Previa formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo, sono ammessi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione limitatamente agli edifici pericolanti e sprovvisti di caratteristiche che ne giustifichino la conservazione.  
Lo strumento urbanistico esecutivo deve comprendere aree con estensione significativa sotto il profilo urbanistico.

**ART. 16 - R3 - COMPLESSI PRIVI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE CHE RICHIEDONO INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA O DI SOSTITUZIONE**

- 1 Il P.R.G. individua le parti del territorio comprendenti complessi privi di interesse storico-artistico-ambientale distinguendoli nelle categorie di cui ai commi seguenti. Per essi si applicano i commi 2 e 3 del precedente art. 14.
- 2 Con la sigla R 3.1 sono individuati gli immobili che possono essere oggetto di sostituzione edilizia.  
Le previsioni di piano si attuano mediante S.U.E. esteso all'intera area o per singoli ambiti purchè autonomamente funzionali, nel rispetto dei parametri fissati nelle relative tabelle di zona; in tale sede dovrà prevedersi almeno un accesso all'area dalla vicina via Marconi o P.zza Filippi, al fine di migliorarne l'accessibilità dal centro storico anche in previsione di una sua destinazione commerciale, da concordare con l'Amministrazione Comunale.  
Gli impianti produttivi esistenti debbono essere oggetto di rilocalizzazione e fino al loro trasferimento sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 3 Con la sigla R 3.2 sono individuati gli immobili generalmente ricadenti all'interno di tessuti di vecchia edificazione che tuttavia a seguito di trasformazioni edilizie succedutesi nel tempo non presentano interesse sotto il profilo storico-artistico-ambientale.  
Per i volumi effettivamente e legittimamente esistenti alla data di adozione della presente variante, sono ammessi interventi edilizi volti alla loro conservazione, rifunzionalizzazione e riqualificazione architettonica ed in particolare interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna e totale.  
Gli interventi edilizi ammessi devono garantire un miglioramento dell'immagine architettonica dell'immobile interessato, mirando alla sua riqualificazione e ad un suo migliore inserimento nell'ambiente circostante.  
A tal fine è richiesta l'eliminazione e la sostituzione, con disegno e materiali idonei, dei manufatti aggiunti in epoca successiva ed in contrasto ambientale, nonchè degli elementi di finitura o di arredo esterno, quali ringhiere, serramenti, rivestimenti, pavimentazioni, recinzioni, non coerenti con quelli tradizionali locali.  
E' ammessa altresì la realizzazione di accessori indispensabili, la realizzazione di modesti ampliamenti per esigenze igienico-funzionali, contenuti nel 20% del volume esistente, purché compatibili con la preesistenza in quanto realizzati con disegno e materiali idonei; 75 mc sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale suddetta.
- 4 Con la sigla R 3.3 sono individuati gli immobili per i quali gli obiettivi di

riqualificazione ambientale, di miglioramento dell'immagine architettonica e di piena reintegrazione nel contesto è possibile solo mediante interventi di completamento del volume esistente.

Nell'ambito topograficamente individuato è ammessa la ristrutturazione edilizia con aumento del volume esistente pari a 600 mc; l'ampliamento dovrà essere finalizzato alla ricostruzione della continuità della cortina muraria sulla piazza, sulla base della documentazione fotografica reperibile, mediante impiego di materiali e particolari costruttivi coerenti con quelli tradizionali locali.

- 5 Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o sopraelevazione sono consentiti nel rispetto degli indici prescritti nelle singole tabelle di zona. Sono fatte salve eventuali maggiori altezze esistenti legittimamente edificate.

## **ART. 17 - R4 - AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA O RESIDUA**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, in cui la capacità insediativa è ritenuta esaurita dal P.R.G.
- 2 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al 1° comma del precedente art. 13.
- 3 Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante intervento diretto:
  - a - manutenzione straordinaria;
  - b - restauro e risanamento conservativo;
  - c - ristrutturazione edilizia interna e totale, come definiti nelle presenti N. di A., nel rispetto dei volumi edilizi esistenti;
  - d - realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici al servizio delle abitazioni;
  - e - ampliamenti e sopraelevazioni per esigenze igienico-funzionali una-tantum di edifici esistenti uni e bifamiliari che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 30%, che non implicino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 40%, che non elevino l'altezza dell'edificio oltre i mt. 8,50;
  - f - adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari, esistenti, ancorché site in edifici diversi da quelli di cui al punto che precede, che non eccedano il 20% della superficie utile lorda esistente: 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. Gli interventi in progetto sono consentiti purchè non implicino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 40% e l'altezza massima fuori terra di m. 8,50.
  - g - demolizione con ricostruzione di singoli edifici semprechè il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione aumentato rispettivamente delle percentuali suddette;
  - h - incremento volumetrico e nuova costruzione fino al raggiungimento della densità fondiaria indicata sulle singole tabelle di zona. Per gli interventi di incremento volumetrico e nuova costruzione é comunque prescritto il rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 40%. L'altezza massima non potrà superare i ml. 9,50 per gli interventi di incremento volumetrico ed i ml. 8,50 per la nuova costruzione.
- 4 Previa formazione di uno strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.), è ammessa altresì la ristrutturazione urbanistica, nel rispetto dei volumi edilizi esistenti nel rispetto

del rapporto di copertura del 40% e dell'altezza massima di m. 8,50; qualora si tratti di edifici uni e bifamiliari è ammesso quanto previsto alla lettera e) precedente.

L'Amministrazione Comunale, valutata la localizzazione e l'estensione dell'area assoggettata a strumento urbanistico esecutivo, ovvero per qualsiasi altra motivazione che concorra ad ottimizzare il conseguimento del pubblico interesse, può imporre in sede di SUE in alternativa alla monetizzazione, la cessione/asservimento gratuito di aree per il soddisfacimento di spazi pubblici nelle quantità ed alle condizioni stabilite dall'Amministrazione stessa con riferimento tuttavia ai valori fissati nell'art. 3 precedente.

- 5 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste e non rientrino pertanto nell'elenco delle industrie insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M. 23.12.1976, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 50% della S.U.L. esistente e che non implicino, compreso l'esistente, il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 50%.



## **ART. 18 - R5 - AREE DI COMPLETAMENTO**

- 1 Sono le aree totalmente o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'edificazione prevista dal P.R.G. non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.
- 2 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al comma 1° del precedente art. 13.
- 3 Le previsioni del P.R.G. si attuano mediante intervento diretto nel rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona.
- 4 Le caratteristiche tipologiche ed i materiali impiegati nelle nuove costruzioni dovranno armonizzarsi con gli edifici circostanti, ed in specie alle connotazioni dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi. L'Amministrazione Comunale ha facoltà, specie nel caso di edifici che costituiscono fondali di vie, piazze o di altri spazi pubblici, o in quello in cui si richiede omogeneità di intervento, di prescrivere particolari soluzioni architettoniche o decorative. Si richiamano in quanto applicabili i contenuti dell'art. 33 del R.E.

## **ART. 19 - R6 - AREE DI NUOVO IMPIANTO**

- 1 Sono le aree inedificate, in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.
- 2 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al comma 1 ° del precedente art. 13.
- 3 Il rilascio dei titoli abilitativi per l'utilizzo edificatorio è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso alle aree definite nelle singole tabelle di zona.
- 4 Nelle aree di cui al presente articolo, valgono - in quanto applicabili - le disposizioni di cui al comma 4 del precedente articolo 18.

## **ART. 20 - P1 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO**

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. che comprendono le aree già occupate da impianti produttivi confermati dal piano nella loro ubicazione e le aree contigue ancora libere oggetto di completamento.
- 2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli usi di cui alla categoria b) e alle sottocategorie c<sub>1</sub>), c<sub>2</sub>), c<sub>3</sub>), c<sub>4</sub>), c<sub>5</sub>), e<sub>1</sub>), e<sub>3</sub>) comma 1, art. 10 precedente.

Oltre alle suddette destinazioni sono sempre ammessi:

- impianti e servizi accessori connessi all'attività principale;
- residenza per il proprietario e per il custode degli impianti in funzione dell'attività insediata o insediabile in misura non superiore a mq. 250 di superficie utile lorda per ogni unità produttiva;
- servizi ed impianti pubblici o di uso pubblico.

Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale S.U.L. a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività principale; la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto che preveda la conservazione delle unità immobiliari residenziali a servizio dell'attività principale.

- 3 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale.  
Sono altresì ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona.  
Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi in ogni caso, anche in relazione ai disposti della Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.
- 4 Gli interventi di completamento, di ampliamento e il mutamento della destinazione d'uso di impianti esistenti debbono, in conformità all'art. 3 delle presenti norme, prevedere le aree per servizi pubblici di cui all'art. 21, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. per le destinazioni rispettivamente previste.
- 5 Per il commercio al dettaglio si richiama l'art. 39 successivo e per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande l'art. 39 bis.
- 6 Tutti i nuovi interventi dovranno prevedere idonee fasce di mitigazione e protezione antinquinamento al fine di assicurare il corretto inserimento nel contesto circostante.

## **ART. 21 - P2 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO**

1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti le aree per impianti produttivi oggetto di nuove costruzioni.

2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli usi di cui alla categoria b) art. 10 precedente

Oltre alle suddette destinazioni sono sempre ammessi:

- impianti e servizi accessori connessi all'attività principale;
- residenza per il proprietario e per il custode degli impianti in funzione dell'attività insediata o insediabile in misura non superiore a mq. 250 di superficie utile lorda per ogni unità produttiva;
- servizi ed impianti pubblici o di uso pubblico;

Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale S.U.L. a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività principale; la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto che preveda la conservazione delle unità immobiliari residenziali a servizio dell'attività principale.

3 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, nonché di ampliamento e completamento nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona.

Sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione sulle aree libere nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle tabelle di zona nonché secondo quanto disposto in ordine alle procedure di intervento.

Nelle aree soggette a strumento urbanistico esecutivo e fino all'approvazione di questo, negli edifici esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento tecnologico e funzionale, anche con l'ampliamento, fino al 30%, della superficie utile lorda esistente.

Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi in ogni caso, anche in relazione ai disposti della Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.

4 Agli interventi edilizi diretti ed indiretti di cui al presente articolo si applica il disposto di cui al 4° comma del precedente art. 20.

5 Per il commercio al dettaglio si richiama l'art. 39 successivo e per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande l'art. 39 bis.

6 Tutti i nuovi interventi dovranno prevedere idonee fasce di mitigazione e protezione antinquinamento al fine di assicurare il corretto inserimento nel contesto circostante.

## **ART. 22 - PE - AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVA**

- 1 Sono le aree individuate dal P.R.G. come destinate alla coltivazione di cave; in esse gli interventi, le modalità di esercizio della coltivazione e di recupero ambientale sono regolati dalle autorizzazioni rilasciate ai sensi della L.R. 69/78 e succ. mod. ed int.
- 2 In dette aree sono altresì ammesse costruzioni al servizio dell'attività estrattiva per la lavorazione del materiale inerte, per la rimessa e la manutenzione di macchinari e mezzi impiegati, per la custodia, l'amministrazione e la gestione degli impianti e dell'azienda, nella misura richiesta dai connotati dell'azienda stessa.
- 3 Al termine delle autorizzazioni per la coltivazione dette aree debbono essere recuperate sotto il profilo ambientale nei termini prescritti ed assumono la normativa delle aree agricole di rispetto degli abitati di cui all'art. 24 seguente.
- 4 Il P.R.G. individua topograficamente, ove opportuno, in margine all'area destinata all'attività estrattiva, una zona di riserva, nella quale l'attività futura di coltivazione della cava è subordinata alle autorizzazioni di cui alla L.R. 69/1978 e succ. mod. ed int.; fino al conseguimento di tali autorizzazioni, nelle aree predette vigono le norme stabilite per le zone agricole.
- 5 Gli impianti di cui al precedente comma 2 devono comunque rispettare un rapporto di copertura massimo pari al 5%; gli atti di assenso alla loro realizzazione sono rilasciati per un tempo non superiore al periodo di svolgimento dell'attività estrattiva.

## **ART. 23 - T1 - T2 - AREE PER IMPIANTI COMMERCIALI E TERZIARI ESISTENTI - CONFERMATI E DI NUOVO IMPIANTO**

- 1 Sono le parti del territorio individuate dal P.R.G. come destinate agli impianti commerciali e di carattere terziario in genere, rispettivamente esistenti e confermati (T1) o di nuova edificazione (T2).
- 2 Vi sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso con riferimento al comma 1 dell'art. 10 precedente:
  - categoria b), con esclusione della sottocategoria b2;
  - categoria c), con esclusione della sottocategoria c<sub>6</sub>);
  - categoria d);
  - categoria e).

Oltre alle destinazioni specificamente attribuite sono sempre ammessi:

  - impianti e servizi accessori connessi all'attività principale;
  - la residenza del proprietario e/o custode nella misura massima non superiore a 250 mq. di S.U.L. per ogni attività insediata o insediando;
  - attrezzature e impianti pubblici
- 3 Nelle aree in questione sono ammessi interventi di adeguamento ed ampliamento delle strutture esistenti nonché nuove costruzioni; vi si opera mediante atto di assenso singolo o previo strumento urbanistico attuativo a seconda di quanto stabilito dalle singole tabelle di zona, e con l'osservanza dei parametri urbanistici ed edilizi ivi prescritti.
- 4 Gli interventi ammessi nelle aree di cui al presente articolo devono, in conformità all'art. 3 delle presenti norme, prevedere le aree per servizi pubblici di cui all'art. 21, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. per le destinazioni rispettivamente previste.
- 5 Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale S.U.L. a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività principale; la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto che preveda la conservazione delle unità immobiliari residenziali a servizio dell'attività principale.
- 6 Per il commercio al dettaglio si richiama l'art. 39 successivo e per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande l'art. 39 bis.

## **ART. 24 - E - E1 - E2 - AREE AGRICOLE**

- 1 Nelle aree produttive agricole (E) gli interventi hanno ad oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio agricolo. Altre destinazioni d'uso sono da intendersi in contrasto.
- 2 Gli interventi ammessi sono i seguenti:
  - a) ove funzionali ad aziende agricole esistenti in comune di Villanova M.vì ed in attività di esercizio alla data di entrata in vigore delle presenti norme:
    - a1. interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti;
    - a2. interventi di nuova costruzione per abitazione rurali;
    - a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, e simili. E' ammessa la realizzazione di locali di deposito "a tunnel", per una superficie massima di mq 200 per ogni azienda, con copertura in plastica color verde.

Per funzionale ad aziende agricole esistenti in Comune di Villanova Mondovì si intendono gli interventi ricadenti entro il raggio di Km.4 dal centro aziendale (sede azienda agricola, così come definito dalla D.G.R. 28.11.2005 n.107-1659).

Negli interventi di cui alla lettera a1., è ammesso - ove necessario - un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma, purché contenuto nella misura del 30%; per incrementi maggiori si applicano i parametri previsti per la nuova edificazione; gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi:

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;
  - qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, se non rivestono interesse architettonico, oppure destinati, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola;
- b) costruzioni di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura, quali locali per allevamento e ricovero di animali, silos, locali di deposito, rimessa, e simili al servizio di aziende agricole di nuova formazione. E' ammessa la realizzazione di locali di deposito "a tunnel", per una superficie massima di mq 200 per ogni

azienda, con copertura in plastica color verde.

- c) il riutilizzo dei locali un tempo destinati a stalla ed attualmente inutilizzati dovrà soddisfare tutte le prescrizioni relative alla nuova costruzione.

3 Condizioni per l'edificazione.

Presupposto per il rilascio dei permessi di costruire o DIA, ad effettuare gli interventi nelle zone agricole, è la dimostrazione dell'esistenza dell'azienda agricola, e pertanto di un complesso di beni e di attività organizzato al fine della produzione agricola realizzata mediante la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, l'allevamento del bestiame, e le attività connesse.

Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., qualora eccedano i limiti richiamati, a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti valori:

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 x mq.
- terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 x mq.
- terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 x mq.
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: in misura non superiore a 5 ha. per azienda: mc. 0,01 x mq.
- terreni a pascolo e prato pascolo permanente di aziende silvo-pastorali per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda: mc. 0,001 x mq.

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo in quanto la superficie e l'attività aziendale, ricadente nel Comune di Villanova Mondovì, siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative e perciò la occupazione di un addetto.

Ad ogni addetto teorico, calcolato ai sensi del precedente capoverso, può corrispondere un'abitazione avente volume massimo di 500 mc.

Ai fini del calcolo del volume realizzabile è ammessa l'utilizzazione di tutti i terreni componenti l'azienda ricadenti nel comune di Villanova M.vì e in tutti i comuni confinanti entro il raggio di Km.4 dal centro aziendale (sede azienda agricola, così come definito dalla D.G.R. 28.11.2005 n.107-1659).

4 Nuove costruzioni od ampliamenti di impianti per l'allevamento e il ricovero di animali sono ammessi alle seguenti condizioni:

- a) che l'azienda disponga, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- b) che l'alimentazione del bestiame sia effettuata con prodotti ottenibili dall'azienda stessa in misura non inferiore al 25%.

Modalità di asservimento dei terreni e spandimento a fini agronomici sono definiti nei regolamenti comunali. Le aree utilizzabili per lo spandimento devono comunque risultare ad una distanza massima di Km 15 dal centro aziendale.



Le nuove costruzioni e gli ampliamenti di impianti per allevamento e ricovero di animali dovranno inoltre rispettare:

1. la distanza minima dall'abitazione del proprietario di ml. 15;
2. la distanza minima dalle abitazioni altrui di ml. 50, salvo riduzione con accordo scritto tra le parti fino ad un minimo di ml. 15;
3. la distanza minima dai pozzi di captazione di acque sotterranee per usi potabili privati di ml. 20;
4. la distanza dalle aree urbanizzate e urbanizzande del capoluogo, Branzola, Bongiovanni e Madonna del Pasco (con l'esclusione in dette aree delle zone APS2, APS3, APS4), di ml. 200;

In presenza delle condizioni di cui alle lettere a) e b) che precedono, sono ammessi ampliamenti delle stalle esistenti alla data di adozione del P.R.G. a distanze inferiori a quelle prescritte al numero 4 precedente (ml. 200), ove gli ampliamenti stessi siano possibili senza ridurre ulteriormente le distanze in atto; l'ampliamento non potrà inoltre superare il 20% della S.U.L. esistente e comunque 250 mq. di S.U.L.

Le nuove costruzioni, anche prefabbricate, per l'insilaggio dei cereali e dei foraggi dovranno rispettare la distanza dai confini di proprietà pari all'altezza con un minimo di mt. 5.

Per le concimaie si richiamano i disposti di cui all'art. 54 del D.P.R. n. 303 del 19 marzo 1956

- 4.1 E' considerato "allevamento ad utilizzazione familiare" la detenzione di un numero massimo di 10 avicoli, 10 conigli, 2 bovini, 2 suini, 2 equini, 4 ovini e comunque non più di 15 capi complessivamente. In ogni caso gli animali di grossa taglia non dovranno essere in numero superiore a 4. Ai fini del rispetto delle distanze, gli "allevamenti ad utilizzazione familiare" dovranno rispettare le distanze previste ai numeri 1,2 e 3 del presente comma 4.
- 5 La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni per la residenza rurale e gli altri edifici al servizio dell'attività agricola non può superare il 30%. Le costruzioni non possono presentare altezze superiori a m. 8,50; La residenza rurale non può presentare più di due piani fuori terra.
- 6 I titoli abilitativi per la nuova edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:
  - a) agli imprenditori agricoli professionali (IAP) ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e del D. Lgs. n. 99/04 come modificato dal D. Lgs. n. 101/05
  - b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
  - c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e succ. mod. ed int. che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Gli altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

- 7 Gli allevamenti animali intensivi, vale a dire quelli che superano i rapporti di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 4, esistenti alla data di adozione delle presenti norme possono essere oggetto, fatto salvo quanto disposto dal precedente art. 20 di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento, ristrutturazione ed ampliamento in misura non superiore al 20% della S.U.L. esistente.  
In sede di rilascio del titolo abilitativo, l'Amministrazione comunale accerterà che gli impianti siano dotati di congrue attrezzature per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, di adeguate opere di sistemazione dei luoghi ed, ove necessario, di schermatura arborea.  
L'ampliamento è soggetto agli obblighi relativi alle distanze di cui al precedente comma 4 ed al rapporto di copertura di cui al precedente comma 5.  
In ogni unità aziendale è ammessa la realizzazione della residenza per il titolare e/o il custode, nella misura massima di mq. 250 di S.U.L., con un'altezza massima di mt. 8,50 e con un massimo di 2 piani fuori terra.  
Non sono ammessi nuovi allevamenti animali intensivi.
- 8 Le aree agricole di interesse ambientale, individuate nel Piano come aree E1, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale e paesistico.  
Dette aree sono utilizzabili ai fini del vincolo e del trasferimento della cubatura per l'edificabilità delle aziende agricole; in esse, eccetto gli ampliamenti degli edifici esistenti di cui al successivo art. 31, non sono ammesse nuove costruzioni
- 9 Le aree agricole di rispetto degli abitati, individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di zone marginali al tessuto edilizio esistente. In esse si applicano le norme di cui al precedente comma.
- 10 Nelle aree agricole produttive (E), indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola, come qualificata dalle presenti norme e dalla qualifica professionale del richiedente, è comunque ammesso:
- a) in assenza di rustici esistenti, la costruzione di piccoli fabbricati al servizio dei fondi coltivati, aventi una superficie coperta non superiore a mq. 20, altezza massima non superiore a mt. 2,50 rispetto alla linea di gronda; detti fabbricati debbono essere realizzati con caratteristiche di opera finita compatibile con l'ambiente circostante e sono assentibili con la disponibilità di un lotto minimo di mq. 3.000.
  - b) l'accumulo ed il deposito temporaneo di materiali inerti non nocivi né inquinanti; in tal caso il titolo abilitativo è rilasciato previo parere vincolante dell'U.S.S.L. su aree la cui idoneità sotto il profilo idrogeologico è documentata mediante specifica relazione geologico-tecnica.
  - c) la realizzazione degli interventi richiamati agli artt. 25 e 31 successivi.
  - d) la costruzione di autorimesse e depositi nelle aree asservite ad edifici esistenti a

norma dell'art. 32 seguente.

- e) per le aziende artigiane esistenti alla data di adozione della presente variante, intendendosi per tali quelle che già svolgevano l'attività in sito a tutto il 21/03/2005, in assenza di locali diversamente recuperabili, ad esempio quelli dismessi dall'attività agricola, la realizzazione *una tantum* di locali di deposito e ricovero materiali per una superficie utile lorda non superiore a 150 mq. per attività insediata. I suddetti locali dovranno essere realizzati mediante l'utilizzo di tipologie tradizionali, tetti a due falde, coperture in coppi, falde e gronde in rame e costituire un ampliamento dei fabbricati già esistenti. Le murature dovranno essere realizzate in opera in mattoni facciavista o intonacate con tinteggiature tenui.

- 11 Si richiamano in quanto applicabili le norme di cui alla L.R. 38/95 "Disciplina dell'agriturismo".

## **ART. 25 - A - COMPLESSI AGRICOLI NON PIÙ UTILIZZATI OGGETTO DI RICONVERSIONE**

1. Per gli insediamenti di allevamento zootecnico topograficamente individuati (con sigla A1) quali “complessi agricoli non più utilizzati oggetto di riconversione”, sono previsti, mediante S.U.E., interventi di sostituzione edilizia, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - in sede di S.U.E. unitari estesi all’intera area dovranno assicurarsi le aree per servizi ad uso pubblico in conformità agli standard di legge per le destinazioni previste; saranno altresì a carico dei proponenti le necessarie opere urbanizzative indispensabili, compreso l’eventuale adeguamento della viabilità di accesso;
  - le tipologie edilizie dei nuovi fabbricati dovranno uniformarsi per disegno e materiali a quelle rurali esistenti in zona e comunque prevedere un massimo di 2 piani fuori terra ed un’altezza massima di m 7,50;
- 1.1 Sull’area A1 di Madonna del Pasco è ammessa la riutilizzazione di un volume complessivo pari a mc. 6.160 per le seguenti destinazioni:
  - somministrazione alimenti e bevande: in misura non superiore al 20% del volume complessivo;
  - ricettività organizzata in forma di albergo, residence, locanda o simili: in misura non superiore al 30% del volume complessivo;
  - residenza: in misura non superiore al 50% del volume complessivo.
- 2 Nell’area di cui al punto precedente, la quota residua di volume, quale differenza tra l’ammesso per le destinazioni anzidette e l’esistente, può essere utilizzato per accessori e attrezzature complementari sportive e ricreative pertinenti alle destinazioni principali anzidette, non costituenti attività autonome, soggette ad atto di impegno registro e trascritto che ne prescriva la conservazione a servizio delle attività principali e delle destinazioni sopra ammesse.
- 3 Nell’area di cui al punto precedente le possibilità edificatorie ammesse dovranno essere utilizzate per conseguire costruzioni che tipologicamente riprendano modelli tradizionali: casolari con impianto a “L” o a corte o comunque articolate secondo schemi di aggregazione ordinati.

## **ART. 26 - APS - AREE ED AMBITI PER PROGETTI SPECIALI**

1 Il P.R.G. persegue gli obiettivi di rafforzamento e riqualificazione del proprio ruolo sovracomunale in coerenza con le indicazioni del P.T.C., anche mediante la previsione di quattro aree od ambiti per progetti qualificati speciali per la rilevanza territoriale, i temi settoriali coinvolti e la funzione strategica che rivestono. Nei commi seguenti sono individuati obiettivi specifici, destinazioni ed interventi ammessi, procedure e vincoli per la loro attuazione.

2 APS 1 “progetto centro terziario ex fornace Merlo”.

E' finalizzata al riutilizzo dell'area occupata dall'ex fornace Merlo, mediante la realizzazione di un nuovo organismo urbanistico capace di:

- connettere il tessuto edilizio di vecchia formazione con le aree di recente espansione del capoluogo (sviluppatosi verso est);
- creare una nuova “porta” al capoluogo con forte valenza funzionale (quale nodo delle principali direttrici di traffico commerciale) e di immagine architettonica;
- ricreare mediante opportuni interventi un nuovo rapporto visuale tra l'area cimiteriale e le zone edificate circostanti;
- fornire un'offerta di attrezzature terziario-commerciali altamente qualificate;
- realizzare un nuovo polo di aree di servizi fortemente integrato con l'assetto urbanistico esistente.

Sull'area sono ammesse, con i limiti appresso precisati, le seguenti destinazioni:

- a) residenziale;
- b) terziarie comprendenti: arti, professioni, artigianato di servizio, commercio, attività direzionali, ricettive, ricreative, esercizi pubblici, altri servizi privati;
- c) attrezzature e servizi pubblici.

La capacità edificatoria complessiva dell'area, derivante dalla nuova edificazione è fissata come segue:

- volume massimo realizzabile: mc. 51.000
- volume a destinazione commerciale: minimo 20% - max 50% del totale
- volume per attrezzature e servizi pubblici: in ragione dei fabbisogni delle singole attrezzature pubbliche da definirsi in sede di S.U.E.

L'utilizzazione dell'area è subordinata alla formazione di un piano esecutivo convenzionato (P.E.C.), esteso all'intero ambito, che dovrà fornire in modo particolarmente approfondito soluzioni qualificate in ordine all'organizzazione funzionale dell'insediamento, all'organizzazione delle aree per servizi pubblici, alla tipologia edilizia ed alla qualità del prodotto architettonico previsto.

In particolare le aree per servizi pubblici, da dismettere gratuitamente nelle misura stabilita nella relativa tabella di zona, saranno orientate all'attivazione delle seguenti principali attrezzature: parcheggi, verde di arredo urbano ed attrezzato per il gioco e lo sport. Di tali aree dovrà essere dismessa in unico lotto una superficie di mq. 6500 per la realizzazione di un'area per manifestazioni. La localizzazione dei parcheggi dovrà soddisfare fabbisogni sia in prossimità del cimitero che ad ovest dell'area in prossimità di via Roccaforte e di fronte a via Salvo D'Acquisto. Il valore delle aree pubbliche indicate in tabella (mq. 24.000) si intende comprensivo delle superfici già oggetto di dismissione alla Amministrazione Provinciale per la realizzazione delle due rotatorie ed in futuro necessarie alla realizzazione della rotatoria su Via Roccaforte- C.so Marconi.

Lo strumento urbanistico esecutivo definirà, in accordo con la Provincia per quanto di sua competenza, gli accessi veicolari all'area in questione, limitandone il numero al fine di non creare intralcio alla circolazione esterna, garantendo una viabilità interna indipendente dalla prima e prevedendo altresì un percorso pedonale alberato in fregio alla strada provinciale stessa.

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà garantire per la nuova edificazione il rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura: 40%;
- numero massimo di piani fuori terra: 4;
- distacco da strada provinciale: allineamenti già esistenti;
- distacco minimo da strade interne al S.U.E.: ml. 5 o aderenza.

Gli interventi dovranno comunque assicurare la dotazione delle aree per servizi di cui al precedente art. 3 ed all'art. 21 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., in relazione alle varie destinazioni ammesse.

In sede di S.U.E. è ammesso il recupero della volumetria esistente, limitatamente alla sola parte soggetta a vincolo da parte delle competente Soprintendenza, con la demolizione di ogni altra costruzione priva di interesse storico ambientale e senza il recupero della relativa volumetria. Il volume esistente al netto delle demolizioni previste dovrà essere dismesso all'Amministrazione Pubblica in misura pari al 35% del totale per attrezzature di interesse pubblico. La restante parte oggetto di recupero potrà essere destinata ad attrezzature e servizi di carattere collettivo di cui alle lettere c4, c5, c8, c9, d1, d2 ed e) del 1° comma del precedente art. 10.

### 3 APS 2 “progetto area agrituristica attrezzata Branzola-Fenogli”.

La previsione è finalizzata a promuovere una fruizione ed una parziale utilizzazione della zona per fini ricreativi, sportivi e agrituristici, compatibilmente con l'esercizio dell'attività agricola in atto.

Le destinazioni e gli interventi ammessi sono:

- a) attività agricole con le prescrizioni delle zone E1 ed E2 di cui all'art. 24

precedente;

- b) attività agrituristica in locali siti in fabbricati rurali esercitata da imprenditori agricoli singoli o associati con le limitazioni e le prescrizioni di cui al titolo IV della L.R. 31/85;
- c) residenza turistica esclusivamente mediante interventi di recupero di fabbricati esistenti non utilizzati per l'agricoltura ai sensi della lettera c, 1° comma dell'art. 31;
- d) ricettività all'aperto in campeggio a norma del 2° comma, art. 2, L.R. 54/79; le attrezzature fisse di servizio, quali reception, alloggio custode, uffici, spacci interni, non potranno superare la superficie utile lorda complessiva di 500 mq;
- e) maneggio, comprensivo delle strutture necessarie per il ricovero degli animali, per depositi e magazzini e per le strutture complementari, quali alloggio custode, ufficio, locali per l'utenze, per una S.U.L. complessiva non superiore a 500 mq;
- f) invaso per la pesca sportiva con le attrezzature di servizio (deposito e ricovero materiali ed attrezzi) per le quali è ammessa la S.U.L. complessiva di 150 mq;
- g) impianti ed attrezzature sportive, percorsi pedonali ed aree di sosta attrezzate, coerenti e compatibili con le caratteristiche e le funzioni agrituristiche dell'area.

Gli interventi di cui alle lettere d), e), f), g) sono subordinati alla formazione di un Piano Particolareggiato che dovrà garantire l'integrazione delle diverse previsioni e l'unitarietà dell'impostazione realizzativa all'interno di una specifica considerazione dei connotati ambientali dell'area e della sua diffusa utilizzazione agricola.

Quanto previsto alle lettere a), b), c) è soggetto ad intervento diretto.

All'interno dell'area sono altresì individuati gli impianti sportivi pubblici esistenti di Branzola e la loro possibilità di ampliamento.

Il completamento e l'ampliamento di tali impianti sono indipendenti ed autonomi rispetto alle modalità di intervento precedentemente previste.

All'interno dell'ambito individuato con la sigla APS 2.1 si confermano gli usi in atto relativi all'esistente pista per karts e relative strutture tecniche. In tale ambito si ammettono gli interventi necessari per garantire efficienza tecnica e funzionale degli impianti, nonché, mediante intervento diretto, interventi per adeguare e completare le strutture esistenti nella misura massima complessiva di mq. 800 di S.U.L. finalizzati a custodia, servizi, officina, rimesse, punto di ristoro, sport e svago.

La nuova edificazione non potrà superare l'altezza massima di m. 7,50 e nr. 2 piani fuori terra.

Impianti per lo sport e lo svago a raso sono comunque ammessi.

#### 4 APS 3 “progetto ambientale Monte Calvario”.

La previsione è finalizzata alla tutela delle risorse naturali-ambientali delle emergenze geologiche e culturali presenti sull'area, promuovendo interventi rivolti ad una loro diffusa fruizione sociale.

Gli interventi previsti riguardano:

- sistemazione accessi e percorsi attrezzati per la visita guidata delle grotte dei Dossi e del Santuario di S. Lucia;
- ripristino e sistemazione del percorso tra Villavecchia e Monte Calvario con i relativi piloni votivi;
- sistemazione ed, occorrendo, formazione di sentieri escursionistici e di aree attrezzate per la sosta;
- conservazione e valorizzazione del patrimonio forestale.

Gli interventi suddetti sono attuati dalla Amministrazione comunale previa progettazione esecutiva. Sull'area sono inoltre consentite le normali attività agro-silvo-pastorali per le quali si richiamano le norme di cui all'art. 24 relativo alle aree agricole. Per gli edifici non più utilizzati a fini agricoli e per quelli che ospitano destinazioni o attività extra-agricole si ammette quanto previsto all'art. 31, comma 1.

#### 5 APS 4 “progetto itinerario storico-culturale Villanova-Madonna del Pasco”.

La previsione è finalizzata al recupero ed alla valorizzazione dell'itinerario storico-religioso compreso tra Villanova e Madonna del Pasco formato dalla successione dei piloni votivi.

Gli interventi ammessi sono costituiti dalla risistemazione del vecchio tracciato viario in modo idoneo alla percorribilità pedonale e/o ciclabile; dal restauro conservativo dei piloni esistenti; dalla sistemazione delle aree marginali al percorso al fine di una loro coerente integrazione con le aree agricole circostanti.

La realizzazione degli interventi ammessi è subordinata alla formazione di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica; in sua assenza, le aree comprese nell'ambito individuato sono inedificabili.

Lo strumento attuativo definirà, all'interno dell'ambito, le aree sulle quali occorre, per esigenze di rispetto visuale, mantenere il vincolo di inedificabilità, restituendo quelle residue alla normativa delle zone agricole.

#### 6 APS 5 “progetto area Serra degli Ulivi”.

La previsione è finalizzata a creare un ambito di salvaguardia utile a conservare nell'attuale stato dei luoghi, al fine di impedire l'insediarsi di elementi di futura compromissione, il territorio oggetto del progetto d'invaso denominato “Serra degli Ulivi”. In tale zona sono ammesse le attività e gli usi previsti nelle aree agricole di salvaguardia “E1” di cui all'art.24 precedente (al quale si rimanda) fatta eccezione per l'applicazione dell'art.31 delle presenti N. di A..



## **ART. 27 - IDC - AREE PER IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTI.**

- 1 Nuovi insediamenti di impianti per la distribuzione di carburanti - se ammessi dalle disposizioni della Legge Regionale 23.04.1999 n. 8 - potranno essere localizzati oltre che nelle aree contraddistinte con la sigla IDC anche nelle fasce di rispetto della viabilità nelle aree agricole E ed E1, in questo caso dovranno essere a titolo precario; potranno eventualmente anche estendersi oltre la fascia di rispetto suddetta nei limiti strettamente indispensabili per ragioni di funzionalità e sicurezza dell'impianto, prescritti da specifiche leggi e/o norme in materia ovvero imposti e/o autorizzati dall'Ente proprietario della strada.
- 2 Internamente all'area IDC, oltre alle attrezzature ed ai manufatti funzionali all'attività principale di distribuzione dei carburanti (colonne erogatrici, ufficio del gestore, piccoli ripostigli, serbatoi, pensiline di copertura ....), sono ammesse - fermo restando il dimensionamento e le specifiche esclusioni previste da leggi di settore e previo conseguimento delle autorizzazioni del caso - le seguenti destinazioni:
  - a) piccole officine di riparazione veicoli
  - b) lavaggi auto
  - c) servizi igienici
  - d) posto telefonico pubblico
  - e) vendita accessori auto
  - f) giornali e tabacchi
  - g) Ristorazione, ricettività
- 3 La distanza dei nuovi impianti (sia da quelli esistenti che da quelli di nuovo insediamento) e la superficie minima dell'area di pertinenza dell'impianto non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalle norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione di cui alla Legge Regionale 23.04.1999 n. 8.
- 4 Sono consentiti interventi di nuova costruzione e di ampliamento nel rispetto del rapporto di copertura complessivo massimo pari al 30%. La somma delle superfici utili lorde per le destinazioni di cui alle lettere a), d), e), f), precedenti non potrà essere maggiore di mq. 150, oltre alle superfici necessarie per servizi igienici (realizzati in conformità alle disposizioni della legge 13/89 e proporzionati in base alle prescrizioni dell'ASL). Per la destinazione di cui alla lettera g) precedente è ammessa, nel rispetto del rapporto di copertura del 30%, la realizzazione di una superficie lorda non superiore a mq. 1.500 e altezza massima di ml. 8,50.
- 5 Costituiscono specifico elemento di valutazione da parte della Commissione Edilizia

Comunale, le modalità di impianto, tipologiche e costruttive dei nuovi insediamenti con l'obiettivo di conseguire un corretto inserimento nel contesto ambientale.

Sono fatte salve:

- le vigenti norme in materia di prevenzione incendi, inquinamento acustico, atmosferico, ambientale, idrico, etc..., nonché quelle poste a tutela della salute delle persone;
- le norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione e le prescrizioni specifiche della Legge Regionale 23.04.1999 n. 8, poiché da ritenere prevalente rispetto alle presenti norme, qualora in contrasto.
- le disposizioni di cui alla D.G.R. 31.1.2000 n. 48-29266

**ART.27 BIS- IMPIANTI DI GENERAZIONE ENERGIA ELETTRICA MEDIANTE CONVERSIONE STATICA DELLA RADIAZIONE SOLARE – PARCHI FOTOVOLTAICI UBICATI A TERRA,**

1. Viene definito campo fotovoltaico un impianto fotovoltaico posizionato al suolo tramite apposite strutture comprese le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione ed al suo funzionamento.
2. La costruzione di detti impianti è possibile esclusivamente sulle aree agricole individuate nelle tavole di P.R.G. come “zone idonee per l’installazione di impianti fotovoltaici” e nelle aree a destinazione produttiva (P1 e P2) del P.R.G..
3. Non rientrano nella disciplina del presente articolo gli impianti volti alla produzione di energia elettrica finalizzata direttamente all’autoconsumo di potenza non superiore a 20 kw previo ottenimento di pareri o autorizzazioni quando richiesto dalla legislazione vigente;
4. La costruzione degli impianti in questione nelle zone idonee è soggetta alle seguenti prescrizioni:
  - gli impianti devono perseguire il minor impatto sul territorio ed una maggiore sostenibilità dell’impianto e delle opere connesse, ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili, al fine di migliorare/armonizzare il più possibile gli impianti nel contesto;
  - le strutture di sostegno non devono essere realizzate con fondazioni in cemento armato, al fine di non compromettere ulteriormente il suolo e facilitarne la rimozione e lo smaltimento finale ma ancorate al terreno tramite strutture leggere in acciaio zincato e alluminio;
  - tra le varie “file” dei pannelli, dovrà essere mantenuta una distanza idonea per la manutenzione dell’impianto stesso e del suolo;
  - ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione/compensazione ambientale, necessarie ad attutire le interferenze visive, con la messa a dimora di idonee “fasce - schermature” arboree ed arbustive autoctone di “pronto effetto” ad elevata varietà, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche, della visibilità dalle strade e da ogni altro spazio pubblico;
  - distanza dai confini: 5,0 m., calcolata dalla massima sporgenza nel momento della minor inclinazione rispetto alla verticale; sono ammessi posizionamenti a

distanze inferiori a quelle stabilite dal presente punto, a condizione che intervenga vincolo legale tra confinanti;

- distanza dai fabbricati: da fabbricati altrui 50 m., salvo riduzione fino ad un minimo di 10,0 m., calcolata dalla massima sporgenza nel momento della minor inclinazione rispetto alla verticale, sono ammessi posizionamenti a distanze inferiori a quelle stabilite dal presente punto per fabbricati in proprietà del richiedente, rispettando comunque 5,0 m.;
- osservanza delle fasce di rispetto presenti (stradale, ferroviaria, cimiteriale, acquedotto, depuratore, discarica, acque demaniali, ecc.), individuate dalle specifiche normative, fatte salve le eventuali deroghe concesse dagli Enti competenti;
- rapporto di copertura: massimo 1/3;
- altezza massima di edificazione: 3,5 m., calcolata dalla massima sporgenza nel momento della maggior inclinazione rispetto alla verticale;
- gli impianti non devono alterare la pendenza dei terreni e l'assetto dei luoghi;
- in ogni caso, sui suoli non alterati o non urbanizzati, non potranno realizzarsi pavimentazioni di alcun tipo, il terreno dovrà mantenere la sua attuale permeabilità, nel caso debbano essere realizzati nuovi tratti viari all'interno o all'esterno del "campo fotovoltaico", questi dovranno essere realizzati con piste in terra, la manutenzione del suolo (rimozione piante infestanti e taglio del manto erboso) dovrà essere eseguita meccanicamente e non chimicamente, per la pulizia dei pannelli non potranno utilizzarsi sostanze chimiche;
- le recinzioni dovranno essere a maglia sciolta ed avere altezza massima di m. 2,20;
- sui suoli non alterati o non urbanizzati, il soggetto proponente in sede di presentazione dell'idoneo titolo abilitativo, è tenuto alla presentazione di un atto unilaterale di impegno registrato, per lo smantellamento e la dismissione dell'impianto e delle relative strutture al termine dell'esercizio. A garanzia del ripristino dello stato dei luoghi, dovrà essere presentata in sede del titolo abilitativo, idonea polizza fidejussoria, da aggiornarsi con cadenza quinquennale;
- potranno essere derogate le distanze previste dalle aree produttive P1.1 e P1.11 qualora l'intervento sia realizzato dalla pubblica amministrazione.

Gli impianti in questione sono soggetti ai titoli abilitativi, ai pareri, alle verifiche ed ai procedimenti previsti dalle vigenti normative di settore.

## **ART. 28 - AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI**

- 1 La previsione di tali aree finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., comprende aree per attrezzature e servizi di interesse comunale, al servizio di insediamenti residenziali ed aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi.
- 2 Le specifiche destinazioni sono topograficamente individuate mediante simbolo nelle tavole di P.R.G.; in sede attuativa tuttavia le specifiche destinazioni possono essere scambiate senza che ciò costituisca variante al P.R.G. stesso a norma del comma 8, art. 17, L.R. 56/77 e s. m. ed i..
- 3 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51, lettere b), c), d), f), g), s), t), v), della legge reg. 56/77 e succ. mod., possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate a tale scopo, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. semprechè tali aree siano già disponibili all'ente attuatore e la previsione non comporti vincoli preordinati all'esproprio.  
Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme di settore. In queste aree / edifici è sempre ammessa l'attività di somministrazione alimenti e bevande nel rispetto delle norme di settore.
- 4 Gli impianti tecnologici di pubblico servizio quali cabine di distribuzione dell'energia elettrica, centrali telefoniche, e simili, per la loro caratteristica di opere di urbanizzazione possono essere autorizzati anche senza l'osservanza dei parametri edilizi e urbanistici fissati per le aree in cui devono essere realizzati, nel rispetto dei caratteri tipologici e formali della zona salvo il rispetto dei seguenti limiti di distanza:
  - a) 10 metri di distanza da pareti finestrate di edifici residenziali esistenti;
  - b) 5 metri di distanza dai confini dell'area di proprietà dell'Ente o a questo concessa in assegnazione;
  - c) distanza dalla strada come fissata per l'area in cui l'impianto deve essere realizzato.Sono ammesse distanze inferiori a quanto indicato alla lettera c) precedente per ampliamenti di edifici esistenti da realizzare sul lato opposto alla sede viaria.
- 5 Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa, previa convenzione con il Comune, la realizzazione di chioschi od edicole nei limiti di 80 mq. di superficie coperta ad un piano fuori terra con altezza massima di m. 5,00, purchè non in contrasto con le norme vigenti. La convenzione dovrà altresì definire se la costruzione debba avvenire a titolo precario, e quale sarà la sua destinazione alla scadenza della convenzione stessa.

- 6 Per gli impianti di teleradiocomunicazioni si richiama la L.R. 23.01.89 n. 6 e successive circolari e decreti applicativi nonché la L. 22.02.2001 n. 36, il D.Lgs. 4 settembre 2002 n. 198 ed il D.Lgs. 1 agosto 2003 n. 259 .

All'interno delle zona R1 non è ammessa la costruzione di tralicci per l'installazione di impianti per tele radiocomunicazione; i predetti impianti possono essere posizionati sui fabbricati esistenti, in tal caso l'altezza massima degli stessi non potrà superare l'altezza del colmo dell'edificio per più di 5 metri. Nelle altre zone residenziali, R2, R3, R4, R5, R6 l'installazione di impianti per tele radiocomunicazione è ammessa oltre che con le modalità previste per le zone R1 anche attraverso la realizzazione di tralicci e/o altri impianti tecnologici comunque denominati e posizionati, di altezza complessiva non superiore a mt. 15.

## **ART. 29 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'**

1 Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità esistente e in progetto.

2 Il tracciato viario in progetto può subire limitate variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del presente comma, assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G., i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove stabilite.

Le strade pubbliche o di uso pubblico, ai sensi del 1 comma dell'art. 13 del D.Lgs. 285/92 (Nuovo codice della strada) e del successivo Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 5/11/2001 dovranno essere conformi alle seguenti caratteristiche dimensionali.

Ambito Urbano: sezione minima della carreggiata per nuove strade a due sensi di marcia: m. 9,50 comprensivi di corsia da m. 2,75, banchina in destra da m. 0,50 e marciapiede da m. 1,50 per ogni senso di marcia. Nel caso di strada a senso unico con una sola corsia la larghezza complessiva della corsia più le banchine non deve essere inferiore a m. 5,50 incrementando la corsia sino ad un massimo di m. 3,75 e riportando la differenza sulla banchina in destra.

Ambito Extraurbano: sezione minima della carreggiata per nuove strade a due sensi di marcia: m. 8,50 comprensivi di corsia da m. 3,25, banchina in destra da m. 1,00, per ogni senso di marcia. Nel caso di strada percorsa da categorie di traffico di cui ai numeri 7,8,9,10 e 11 della tabella 3.2.c del Decreto 5/11/2001 (autobus, autocarri, autotreni, macchine operatrici e veicoli su rotaia) la larghezza minima della carreggiata dovrà essere pari a m. 9,00 comprensivi di corsia da m. 3,50 e banchina in destra da m. 1,00 per ogni senso di marcia.

Eventuali riduzioni rispetto alle dimensioni precedenti possono essere autorizzate nel caso di completamenti di strade esistenti o qualora lo stato di fatto imponga la salvaguardia di edifici od opere preesistenti.

3 Nelle aree riservate all'attività agricola, negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dal ciglio stradale (D.M. 01/04/68 n. 1404) delle strade:

- strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede maggiore di ml. 10,5: ml. 30;
- altre strade provinciali e comunali : ml. 20;
- strade vicinali: ml. 10.

Le indicazioni cartografiche riportate nelle tavole di P.R.G. sono da considerarsi

indicative e suscettibili di variazione in relazione alla classificazione della strada ed alla reale larghezza della stessa.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni si richiama l'art. 5 del D.M. 1404/68.

Per tutti gli incroci stradali è prescritto un raccordo circolare di raggio non inferiore a m. 1,50; i marciapiedi ove esistenti dovranno essere analogamente raccordati. Tale norma prevale su eventuali diverse previsioni cartografiche.

- 3.1 L'esecuzione di recinzioni deve rispettare un arretramento dal ciglio stradale delle strade veicolari non inferiore a mt. 3,00 riducibile a mt. 1,50 previo nulla-osta dell'Ente proprietario della strada ed ove intervenga l'impegno registrato e trascritto da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto e alla cessione gratuita dell'area a semplice richiesta del Comune, nel caso di allargamento dei sedimi stradali. Per le strade vicinali la deroga dovrà essere rilasciata dal consorzio proprietario, se esistente, previo assenso del Comune o, in assenza del consorzio, dal Comune stesso in qualità di titolare di servitù di pubblico passaggio.
- 3.2 Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto nell'art. 52 del R.E.;
- 4 In tutte le altre parti del territorio, ove il P.R.G. non precisi con vincolo topografico definito le fasce inedificabili, l'allineamento dei fabbricati e delle recinzioni è definito in sede di richiesta e/o rilascio del titolo abilitativo, secondo i seguenti criteri:
  - nelle aree già compromesse da edificazione esistente, ove risulti opportuno uniformarsi a fili esistenti, l'allineamento di fabbricati e recinzioni potrà seguire quelli esistenti, fatta comunque salva la facoltà dell'Amministrazione di richiedere arretramenti per esigenze di sicurezza e funzionalità stradale o ragioni di carattere ambientale;
  - nelle aree di completamento o nuovo impianto (R4, R5, R6 – P1, P2 – T1, T2)) il distacco dei fabbricati dal ciglio delle strade dovrà essere pari a mt. 5 per strade secondarie (vicinali), e mt. 10 dalle strade principali (provinciali e comunali).

Nelle aree di cui al precedente comma 4, l'esecuzione di recinzioni, fatte salve diverse disposizioni impartite dall'Amministrazione quando sia opportuno conservare allineamenti esistenti, dovrà rispettare un distacco minimo dal ciglio della strada pari a mt. 1,50 con un minimo di distanza dall'asse stradale pari a mt. 4,75.

- 4.1 Le recinzioni dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto nell'art. 52 del R.E.
- 5 Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni conservate allo stato di natura o coltivate.



- 6 I muri di sostegno in aderenza alle strade pubbliche ed agli altri analoghi spazi devono rispettare le distanze previste al comma 4° che precede.
- 7 Gli accessi veicolari delle aree di trasformazione urbanistico-edilizia di completamento o nuovo impianto, fronteggianti strade provinciali, dovranno avvenire attraverso la viabilità comunale, qualora esistente, e comunque in sua assenza essere concordati con l'Ente proprietario al fine di definire posizione e modalità di accesso garantendo la massima sicurezza alla circolazione veicolare.
- 8 Per le fasce di rispetto stradali si richiama quanto previsto dal c. 13 dell'art. 27, L.R. 56/77 e s. m. ed int.
- 8 bis Nelle aree pertinenti la viabilità e nelle relative fasce di rispetto, a prescindere dalla zona urbanistica in cui ricadono, è ammessa la costruzione di impianti ed infrastrutture per la trasformazione di energia con il rispetto minimo di mt. 5,00 dal confine stradale. Qualora si interessino viabilità di competenza provinciale si dovrà richiedere apposita autorizzazione al fine di verificare le prescrizioni del Codice della Strada.
- 9 Si richiamano le disposizioni del nuovo Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione che si intendono prevalenti ed integrative rispetto alle presenti norme nel momento della loro entrata in vigore.

## **ART. 30 - FASCE DI RISPETTO.**

1 Il P.R.G., oltre alle fasce di rispetto della viabilità di cui al precedente art. 29, prescrive:

- le fasce di rispetto cimiteriale, di norma pari a m. 150 o conformi alla minore distanza in base alle riduzioni regolarmente autorizzate;
- le fasce di rispetto del torrente Ellero, di ml. 100;
- le fasce di rispetto dei torrenti cartograficamente individuati, di ml. 50;
- le fasce di rispetto di altri corsi d'acqua e canali ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e quelli a sedime demaniale ai sensi del R.D. 523/04, art. 96 lett. f), di ml.10 o maggiore secondo diversa specifica indicazione cartografica;
- le fasce di rispetto dalle bealere a sedime non demaniale, ml. 5,00, salvo diversa indicazione cartografica o riduzione previo assenso dell'ente proprietario del corso d'acqua;
- le fasce di rispetto degli impianti di depurazione ml. 100.
- le fasce di rispetto da elettrodotti ad alta tensione pari a quanto previsto dal D.P.C.M. 23 aprile 1992 (G.U. n. 104 del 6 maggio 1992).
- le fasce di rispetto dal gasdotto pari a ml. 11,50 per lato, la cui utilizzazione è soggetta ad autorizzazione specifica del titolare della condotta.

Alle sorgenti, ai pozzi ed ai punti di presa degli acquedotti pubblici, si applica il D.P.R. nr. 236 del 24.05.88, che impone una zona di tutela assoluta avente raggio non inferiore a 10 mt., ed una zona di rispetto avente raggio non inferiore a 200 mt., nella quale sono vietate le attività e le destinazioni di cui al 2° e 3° comma dell'art. 6 del D.P.R. citato.

All'interno delle zone di rispetto il P.R.G. delimita inoltre, sulla base delle analisi geologico-tecniche, un ambito in cui non è ammesso alcun intervento di nuova edificazione a qualunque destinazione in quanto elemento di potenziale rischio per la qualità delle acque. Per gli edifici esistenti in tali ambiti, sono ammessi gli interventi consentiti dal P.R.G., fatto comunque salvo il rispetto delle disposizioni di cui al 2° e 3° comma dell'art. 6 del D.P.R. citato.

2 Le fasce di rispetto di cui al primo comma sono inedificabili; vi si applicano le prescrizioni e concessioni di cui ai commi 3°, 5°, 6°, 10°, 12° 13° dell'art. 27 e quelle di cui all'art.29 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

3 *Si richiama per i corsi d'acqua normati, ancorchè non riportati graficamente sugli elaborati cartografici di P.R.G., il rispetto dei distacchi imposti dal R.D. 523/1904.*

## **ART. 31 - EDIFICI ESISTENTI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA**

1 Negli edifici aventi destinazione d'uso non corrispondente alla destinazione di zona, sono ammessi i seguenti interventi, ferme restando altre più specifiche prescrizioni recate dal presente Piano:

a) negli edifici a prevalente destinazione residenziale, intendendosi per tali quelli che in passato sono stati destinati ad uso residenziale per una quota pari ad almeno il 50% dell'intera volumetria, ricadenti in zone a destinazione non residenziale, gli interventi di cui ai commi 3, lettere a), b), c), d), e), f), g) del precedente articolo 17. Gli interventi di cui alla lettera g) dell'art. 17 richiamato potranno essere effettuati anche in sito diverso dall'esistente qualora si riscontrino preminenti ragioni di interesse pubblico legate alla viabilità o alle aree per pubblici servizi.;

b) negli edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extra-agricole, ad uffici e ad attività commerciali, turistica, sportiva o ricreativa, ricadenti in zona agricola, gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento e completamento anche con corpo di fabbrica separato non superiore all'80% della superficie di calpestio, e comunque non superiore a 500 mq., semprechè la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà; una volta venuto meno l'uso produttivo, è sempre ammessa - negli edifici di cui alla presente lettera b) - la destinazione abitativa con i limiti previsti alla lettera c) successiva.

Ove l'ampliamento o il completamento precedentemente ammesso sia utilizzato per locali ad uso custodia o abitazione del proprietario, questi dovranno risultare comunque inglobati nella struttura produttiva o ad altra destinazione normata dalla presente lettera.

Gli interventi di completamento sono soggetti ad atto di impegno registrato e trascritto che preveda la conservazione del nuovo fabbricato a servizio dell'azienda esistente.

c) i fabbricati agricoli non più utilizzati come tali, siano essi destinati o meno alla residenza agricola, esistenti in zona agricola e quelli che vengano dismessi per la cessazione dell'attività agricola, possono essere recuperati per destinazioni residenziali mediante gli interventi di cui al comma 3, lettera a), b), c), d), e), f), g) del precedente articolo 17. Con gli interventi di cui alla lettera g) dell'articolo 17 richiamato, sono ammesse modifiche di collocazione, rispetto alla precedente area di sedime, purchè all'interno del lotto.

Fermo restando quanto disposto ai commi successivi, se l'intervento prevede la ricostruzione su sito diverso da quello originario, questo deve essere eseguito nel rispetto della volumetria esistente. E' vietata la scomposizione volumetrica. Qualora si riscontrino preminenti ragioni di interesse pubblico legate alla viabilità o alle aree per pubblici servizi, gli interventi di cui alla lettera g) dell'articolo 17 potranno essere effettuati con rilocalizzazione in un lotto

adiacente.

Nell'ambito degli interventi di cui alla presente lettera c), per esigenze igienico-funzionali, è sempre ammesso l'ampliamento di 75 mc. anche se eccede l'incremento ammesso in percentuale. Alle stesse condizioni sono altresì ammesse, previa verifica di compatibilità da parte della Commissione Agricola Comunale, destinazioni turistico-sportive, ricreative, purché abbiano requisiti tali da inserirsi adeguatamente nel contesto rurale (maneggi, pesca sportiva, turismo rurale ecc.) nonché di somministrazione di alimenti e bevande.

In sede di recupero per fini residenziali è sempre ammessa la realizzazione di un alloggio o di due, se già esistente il primo; oltre le due unità abitative è ammesso esclusivamente il recupero di quelle esistenti. La presente norma non è applicabile in presenza di frazionamenti o suddivisioni della proprietà intervenute successivamente alla data del 18/09/2006.

L'utilizzo delle disposizioni previste alla presente lettera c), esclude la possibilità di applicazione degli interventi di cui al successivo art. 32.

E' fatta salva l'applicazione dei disposti di cui all'art. 25 della Legge regionale 5.12.1977 n. 56 e all'art. 34 delle presenti norme circa gli immobili classificati tra i beni culturali dal P.R.G..

I fabbricati agricoli non più utilizzati e quelli che vengono dismessi per la cessazione dell'attività agricola possono anche essere riutilizzati, mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 11, per deposito, magazzini e simili anche per attività extra agricole.

- d) negli edifici ricadenti nelle aree agricole di interesse ambientale (E1) e di rispetto degli abitati (E2), sono ammessi gli interventi di cui alle lettere precedenti riferiti alla prevalente destinazione in atto; negli impianti, edifici ed attrezzature a servizio all'attività agricola, sono altresì ammessi ampliamenti nella misura del 50% della superficie coperta;
- e) negli edifici destinati ad attività alberghiera, sono consentiti gli interventi necessari per l'adeguamento igienico e funzionale con ampliamento non superiore al 30% della S.U.L. esistente;
- f) le stalle esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. nelle aree a destinazione residenziale e produttiva, possono essere oggetto di interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria;
- g) gli edifici produttivi esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. nelle aree a destinazione residenziale, possono essere oggetto di interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria o adeguamento tecnico funzionale degli impianti esistenti.

## 2 Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.

## **ART. 32 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI**

- 1 La costruzione di autorimesse nelle aree pertinenziali asservite ad edifici esistenti è sempre ammessa, anche oltre l'incremento volumetrico assentibile per il fabbricato principale, fatte salve le altre prescrizioni delle presenti norme, in tutte le aree diverse dalla R1, nel rispetto dei seguenti limiti:
  - a) fuori terra:
    - superficie coperta massima ammessa una tantum : mq. 30 ogni unità immobiliare abitativa regolarmente assentita, previa dimostrazione documentale (precedenti titoli abilitativi) o in mancanza previa autocertificazione e documentazione catastale, indipendentemente dalla dotazione esistente;
    - altezza massima: mt. 5,00 al colmo con pendenza massima delle falde pari al 35% e ml. 2,50 alla gronda; In caso di solaio orizzontale mt. 2,50 all'estradosso del solaio stesso ovvero al filo di gronda se a quota più elevata rispetto ad esso;
    - rapporto di copertura prescritto nelle singole zone;
    - distacchi da fabbricati, confini e viabilità previsti per la nuova costruzione.
  - b) interrata totalmente: senza limiti di superficie. In tal caso si applicano le distanze dai fabbricati e dai confini previste dal codice civile.
- 2 Ove si realizzano autorimesse interrata non sono ammesse strutture in elevazione di alcun tipo, ad esclusione delle necessarie prese per luce ed aria, ed il piano esterno dovrà essere convenientemente risistemato a verde oppure in lastricato.
- 3 Nel caso in cui l'autorimessa sia realizzata all'interno dell'edificio principale, con l'esclusione dei piani totalmente interrati, ai fini dell'esclusione delle stesse dal calcolo della S.U.L. di cui all'art. 18, 2° comma, lettera e) del R.E., l'altezza massima interna non dovrà essere superiore a mt. 2,50.
- 4 Nelle stesse aree di cui ai commi precedenti è ammessa la costruzione di pergolati per una superficie massima di mq. 50 ed altezza massima di mt. 2,50
- 5 E' inoltre ammessa, nelle zone agricole, la realizzazione di modeste costruzioni accessorie ad uso deposito, legnaia, ricovero attrezzi, riparo di forni, barbecue, ricovero per cavalli e simili, a servizio dei fabbricati esistenti e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - S.U.L. massima: mq. 40 per ogni area pertinenziale (per area pertinenziale si intende l'intera area annessa all'edificio anche se catastalmente suddivisa in più lotti o se oggetto di frazionamenti catastali successivi all'entrata in vigore della presente norma);

- altezza massima: ml. 2,50 misurati alla gronda del tetto realizzato a doppia falda, con pendenza delle falde non superiore al 35%;
- 6 Per l'esecuzione degli interventi di cui ai punti precedenti non dovrà essere superato il rapporto di copertura complessivo prescritto nelle singole zone. Alle costruzioni fuori terra si applicano le distanze dai fabbricati e dai confini previste per la nuova costruzione.
  - 7 Gli accessori esistenti che risultino per tipologia e materiali non coerenti con i caratteri ambientali esistenti debbono uniformarsi a quanto precedentemente previsto; qualora necessario questo può essere richiesto in occasione di interventi su edifici nelle cui aree di pertinenza siano presenti i manufatti di cui si tratta.

## **ART. 33 - RECINZIONI**

- 1 Nelle aree individuate dal P.R.G. come R1, R2 ed R3 le recinzioni possono essere eseguite così come previsto alle lettere a), c) e d), 3° comma dell'art. 52 del R.E.
- 2 Nelle aree di recente edificazione, di completamento o nuovo impianto, classificate dal P.R.G. con le sigle R4, R5, R6 e A(n), nonché nelle aree T1 e T2, le recinzioni possono essere eseguite così come previsto alle lettere a), c) e d), 3° comma dell'art. 52 del R.E..
- 3 Nelle aree classificate dal P.R.G. con le sigle P1, P2, PE, le recinzioni possono essere eseguite così come previsto alle lettere a), b), c) d) ed e), 3° comma dell'art. 52 del R.E..
- 4 Nelle aree agricole le recinzioni possono essere eseguite così come previsto alle lettere c), d) ed e), 3° comma dell'art. 52 del R.E..
- 5 Eventuali diverse disposizioni o soluzioni per ragioni estetiche o di coerenza con i luoghi potranno essere concordate e stabilite in sede di esame delle richieste da parte della Commissione Edilizia Comunale.

## **ART. 34 - IMMOBILI CLASSIFICATI TRA I BENI CULTURALI DAL P.R.G.**

- 1 Il P.R.G. classifica ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. immobili e singoli manufatti aventi carattere storico-artistico-ambientale identificati nelle tavole di progetto come appresso:
  - a) edifici con vincolo di intervento definito;
  - b) elementi di interesse architettonico ed ambientale, da salvaguardare;
  - c) cappelle, piloni, complessi rurali di interesse architettonico-ambientale da salvaguardare.
- 2 A tali beni si applicano le disposizioni contenute negli articoli precedenti che precisano i tipi di intervento edilizio ammessi; questi devono essere finalizzati al rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici ed al loro adattamento interno per il recupero igienico-funzionale da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati con elementi aventi le stesse caratteristiche strutturali dei precedenti.
- 3 Elenco degli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04:
  - Cappella dell'Annunziata;
  - Chiesa Parrocchiale di S. Caterina;
  - Edicola in stucco recante la Madonna d'Oropa (sec. XVI);
  - Casa con finestra in cotto (sec. XV).
- 4 Gli atti abilitativi relativi agli immobili precedentemente elencati oltre agli edifici individuati ai sensi della L.R.35/95, sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali di cui all'art. 91 bis, L.R. 56/77 e s. m. ed i. a norma del comma 15, art. 49 della stessa legge regionale, fatti salvi gli edifici vincolati ex D.Lgs 42/04 che sono sottoposti esclusivamente all'autorizzazione della competente Soprintendenza.

Al parere della Commissione Regionale di cui al citato art. 91 bis sono altresì subordinati Strumenti Urbanistici Esecutivi da realizzare all'interno delle aree classificate R1 dal P.R.G., richiamandosi quanto previsto al comma 8, art. 40 e comma 6, art. 41 bis della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
- 5 Si richiamano le prescrizioni del D. Leg.vo n. 42/04 attinenti alla parte seconda relativa ai beni culturali appartenenti ad enti pubblici e persone giuridiche private senza fini di lucro.
- 6 Si richiamano inoltre le disposizioni del D.Lgs. 42/04 relative ai beni soggetti a tutela di cui all'art. 142 (beni tutelati dalla precedente legge 431/85 cosiddetta



Galasso).

In particolare i corsi d'acqua pubblici sono :

torrente Ellero, torrente Branzola, rio Albaretti, torrente Pogliola, Valle degli Andei (rio Nuvolino), rio Pogliola Marza

**ART. 35 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

- 1 Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente debbono uniformarsi in modo critico ed attento alle tradizioni costruttive locali, alle tipologie ed all'ambiente circostante, adottando soluzioni e materiali che vi si accostino con estrema sobrietà e uniformità.  
Si fa rimando alle prescrizioni contenute all'art. 32 del R.E.

## **ART. 36 - VINCOLI DI INTERVENTO**

- 1 Il P.R.G. individua topograficamente nelle carte alle varie scale vincoli di intervento, per i quali valgono le prescrizioni dei seguenti commi.
- 2 Fronti da salvaguardare.  
Nei casi individuati, il fronte esistente dovrà essere oggetto di manutenzione o di restauro e risanamento conservativo finalizzati alla conservazione, al ripristino ed alla ricomposizione dei caratteri originari.  
E' prescritta la conservazione di cornici, lesene o altri elementi figurativi o costruttivi.  
E' di norma vietata la realizzazione di nuove aperture e la modifica delle esistenti.  
In sede di richiesta di intervento dovrà essere prodotta idonea documentazione sia sullo stato di fatto che su tecniche, materiali e colori di progetto.
- 3 Cortine murarie da conservare.  
Nei casi individuati è prescritta la conservazione della cortina esistente, anche in caso di ristrutturazione edilizia o ricostruzione.  
Sono vietati l'interruzione della cortina, mediante eliminazione di fabbricati o di muri continui e l'arretramento dei fabbricati costituenti la cortina stessa, fatte salve modeste variazioni, dovute a motivi di sicurezza per il transito.  
Sono di norma vietati interventi di allineamento delle altezze di edifici contigui.
- 4 Recinzioni piene da mantenere.  
Nei casi individuati è prescritto il mantenimento della recinzione in muratura piena che, anche in caso di sostituzione o riallineamento, va ricostruita in muratura intonacata e successivamente tinteggiata o in muratura di mattoni facciavista in ragione della preesistenza o dell'intorno ambientale.
- 5 Ambiti di qualificazione urbana.  
Nei casi individuati, l'Amministrazione comunale provvederà a definire ed attuare, mediante appositi progetti, interventi mirati a soluzioni di omogeneità ed unitarietà con l'intorno urbanistico ed ambientale circostante per quanto concerne gli interventi di arredo urbano e le attrezzature pubbliche.
- 6 Verde privato inedificabile.  
Il P.R.G. individua le aree libere all'interno del tessuto edilizio esistente che devono essere conservate in quanto elementi, in atto o potenziali, di caratterizzazione e qualificazione ambientale.  
In dette aree sono consentite le colture orticole agricole e la sistemazione a giardino e parco privato.

Gli alberi ad alto fusto esistenti devono essere conservati e fatti oggetto di idonei interventi colturali e manutentivi; possono essere eliminati solo in caso di comprovata necessità.

Nelle aree in questione è ammessa la realizzazione di modeste strutture (capanni, gazebi e simili) finalizzati alla loro manutenzione e fruizione, purché realizzati con materiali e disegno idonei e di superficie complessivamente comunque non superiore a 15 mq.; sono altresì ammesse sistemazioni del suolo per il gioco e lo sport di carattere privato, con esclusione di strutture chiuse in elevazione.

E' inoltre ammessa la realizzazione di locali per autorimessa e/o deposito purchè completamente interrati in misura comunque non superiore a quanto previsto all'art. 32, 1° comma, lettera a), precedente.

L'estradosso del solaio di copertura dovrà essere ricoperto con idoneo strato di terreno vegetale opportunamente raccordato con il terreno limitrofo; eventuali manufatti in vista per l'accesso dovranno essere rivestiti in pietra locale e essere dotati di portoni in legno a disegno tradizionale.

Ove le aree a verde privato risultino di pertinenza di edifici esistenti è possibile realizzarvi parcheggi a raso. In tal caso le aree interessate dovranno risultare adeguatamente sistemate con piantumazioni ad impianto regolare e conservare una quota di superficie drenante in misura non inferiore ad un terzo dell'area a parcheggio.

## **ART. 37 - NORME RELATIVE ALLA TUTELA ED AL DECORO DELL'AMBIENTE**

- 1 Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione.
  - 1.1 Si richiamano le disposizioni della L.R. 40/98 in ordine agli obblighi di sottoporre alla fase di verifica e/o alla fase di valutazione gli interventi contemplati negli allegati alla legge stessa.  
A tal fine il Comune istituisce il proprio organo tecnico previsto dall'art. 7 della legge richiamata.
  - 1.2 Il presente P.R.G. è formato secondo quanto disposto dall'art. 20 della L.R. 40/98.  
Agli effetti del 5° comma dell'art. 20 richiamato, il Piano non prevede condizioni di esclusione automatica dalla procedura di VIA per alcuna delle proprie previsioni rientranti tra i progetti elencati negli allegati B1, B2, B3 alla legge regionale 40/98.  
Le prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione costituiscono criteri da utilizzare nella fase di verifica.
- 2 Decoro dell'ambiente.
  - 2.1 Le prescrizioni attinenti all'obbligo di mantenere gli immobili e le relative aree di pertinenza nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente, nonché quelle relative all'inserimento ambientale di nuovi manufatti edilizi o di opere di trasformazione di quelli esistenti, sono fissate del R.E.
  - 2.2 Costituiscono disposizioni integrative del R.E. le norme specifiche contenute nelle singole aree normative nonché quelle contenute nei commi che seguono.
  - 2.3 Si assumono come elementi facenti parte rilevante del territorio e del patrimonio paesistico - ambientale ed in quanto tali meritevoli di considerazione nell'ambito della pianificazione comunale e meritevoli di tutela:
    - a) la rete costituita dai corsi d'acqua naturali, dai canali e dalle bealere irrigue;
    - b) la morfologia del territorio costituita dai rilievi collinari;
    - c) gli elementi che caratterizzano il paesaggio costituiti dai boschi di alto fusto o di rimboschimento, dalle fasce di vegetazione arbustiva con funzione di difesa dei terreni, dalle macchie e filari di delimitazione interpodere, dalle singolarità geologiche.
- 3.1 L'intera rete dei corsi d'acqua deve essere conservata nella sua integrità e conseguentemente:
  - non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua naturali mediante tubi o scatoletti anche di ampia sezione;
  - le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua naturali dovranno essere

realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera;

- non sono ammesse occlusioni anche parziali dei corsi d'acqua naturali, incluse le zone di testata, tramite riporti o sbancamenti;
- ogni intervento deve essere finalizzato a rinaturalizzare ed a valorizzare il corso d'acqua e le sue sponde nonché a garantire la conservazione degli habitat significativi, delle biodiversità esistenti e della funzione di "corridoio ecologico" svolta dal corso d'acqua interessato;
- le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere progettate ed attuate seguendo tecniche di ingegneria naturalistica;
- devono essere conservati e potenziati tutti gli elementi naturalistici presenti nelle fasce laterali quali residue aree di vegetazione forestale, ambiti coperti da vegetazione arboreo-arbustiva, elementi significativi di vegetazione ripariale o palustre, zone umide ed ambienti simili;
- nel solo caso di corsi d'acqua artificiali possono essere ammessi interventi di impermeabilizzazione e copertura ove finalizzati alla razionalizzazione della rete e del relativo regime idraulico o ad assicurare condizioni di salubrità in prossimità di abitati.

3.2 E' fatto divieto di modificare mediante scavi, riporti o altri movimenti terra lo stato dei luoghi alterando i profili naturali del terreno in modo significativo.

3.2.1 Ogni intervento sul suolo, compresa la preparazione di terreni a nuove colture agricole e la loro riconversione colturale deve comportare l'adozione di accorgimenti finalizzati ad evitare situazioni di degrado del suolo agricolo e ad assicurare condizioni di stabilità nel terreno nel suo insieme, quali ad esempio:

- assicurare le migliori condizioni di smaltimento e scorrimento superficiale delle acque con sistemi di raccolta e convogliamento idonei;
- dotare la viabilità di adeguate cunette o canalette laterali, anche realizzate con elementi prefabbricati purché non costituenti un sistema rigido;
- evitare il taglio di terreni a monte in aderenza a viabilità pubbliche o di uso pubblico; altri eventuali gradoni a confine degli appezzamenti limitrofi dovranno assicurare pendenze compatibili con la stabilità del versante e distacchi adeguati e muniti di idonee canalette di scolo.

3.2.2 La prescrizione di cui al comma 3.2 non si applica nelle aree destinate dal P.R.G. ad insediamenti residenziali, produttivi o terziari, e quando gli interventi riguardino la realizzazione di opere urbanizzative o la sistemazione di aree di pertinenza di edifici all'interno di zone agricole.

In tali casi comunque dovranno adottarsi, oltre agli accorgimenti tecnici relativi alla sicurezza del suolo ed alla minimizzazione degli impatti ambientali, le cautele operative di cui al comma 3.2.1 precedente.

3.3 Gli elementi costituenti caratterizzazione paesistica, di cui alla lettera c) del 2°

comma precedente debbono essere individuati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto allegata alla istanza di autorizzazione o concessione edilizia e/o riconosciuti in sede di esame delle istanze medesime.

Di essi deve essere garantito il mantenimento, ammettendosi a tal fine gli interventi di manutenzione, difesa, integrazione e sostituzione con essenze della stessa specie, in caso di vegetazione arborea per la quale si riconosce la necessità di abbattimento.

4. I progetti di nuove attrezzature e di nuovi edifici pubblici e privati, anche di quelli da realizzare in sostituzione di attrezzature ed edifici esistenti, devono comprendere almeno in un elaborato la sistemazione ambientale che dovrà essere completata nei termini previsti per le opere oggetto di istanza.
5. Ai fini dell'assenso agli interventi consentiti dal P.R.G., l'Amministrazione Comunale potrà richiedere le modifiche dei progetti ad essi relative che risulteranno necessarie od opportune per soddisfare le esigenze:
  - a) di tutela dei valori ambientali delle varie zone;
  - b) di coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti nei casi di interventi di nuova edificazione, sostituzione o ristrutturazione edilizia;
  - c) di corretta integrazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.

Tra le modifiche che potranno essere richieste rientrano anche quelle ritenute, sulla base del parere della Commissione Edilizia, necessarie od opportune per ragioni estetiche.

Le richieste delle modifiche di cui ai punti precedenti, dovranno essere motivate, e dovranno contenere indicazioni atte ad essere agevolmente recepite da parte degli operatori interessati.

## **ART. 38 - PRESCRIZIONI GEOTECNICHE**

- 1 Per le aree soggette a vincolo idrogeologico si richiamano le norme della L.R. 45/89.
- 2 In relazione alla zonizzazione di carattere geologico-tecnico individuata nelle relative tavole valgono le prescrizioni che seguono.

### **CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA**

I dati raccolti e le analisi condotte, hanno permesso di suddividere il territorio comunale nelle CLASSI definite dalla normativa vigente (Circolare P.G.R. n°7/LAP del 8/5/1996 e s.m.i., Nota T.E. del 12/1999), caratterizzate da specifiche condizioni di pericolosità geomorfologica, alle quali è associata la rispettiva idoneità all'utilizzazione urbanistica.

#### **- Classe I**

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici senza limitazione, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988, n. 47, e della Circolare P.R.G. 11/PRE del 18/05/90.

#### **- Classe II**

Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistinguono questa classe; saranno sempre possibili interventi di nuova edificazione e di ampliamento con verifiche locali di profondità e condizioni del substrato di fondazione.

Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. del 11/03/1988, n. 47 e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Si riportano di seguito le principali tipologie di aree ricadenti in classe II con le relative prescrizioni di massima in merito alle indagini geologico - tecniche ed agli accorgimenti tecnici che dovranno essere adottati in sede di stesura dei progetti esecutivi.



Natura del rischio geologico	Prescrizioni esecutive
<u>Dinamica della rete idrografica classe II</u>	
Aree pianeggianti attigue a canali o idrografia secondaria, potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezze di pochi centimetri	<p>Valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati.</p> <p>Previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione interventi manutentivi.</p> <p>Accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera e alla sua escursione massima.</p> <p>Le valutazioni e le indicazioni operative saranno esplicitate in uno studio geologico e idrogeologico di dettaglio.</p>

Dinamica dei versanti classe II

Costruzioni su pendii, presenza di materiali argillosi, limosi, molto compressibili e potenzialmente instabili.	Regimazione delle acque superficiali. Verifiche di stabilità delle scarpate, stabilizzazione delle coltri superficiali a valle e a monte. Esecuzione degli scavi a campioni
Costruzioni alla base di pendii	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.
Costruzioni a monte di pendii	Assoluta regimazione delle acque evitando infiltrazioni subsuperficiali o profonde. Raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque. Operare in funzione della stabilizzazione del versante a valle per evitare ogni possibile forma di dissesto.
Presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati	Esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante prove geofisiche indirette e/o sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi).

Nelle classi seguenti, con l'eccezione della classe IIIc dove le condizioni di rischio geologico impongono la rilocalizzazione, delocalizzazione o l'abbandono degli edi-

fici esistenti, saranno generalmente consentiti gli interventi che comportino una diminuzione del rischio geologico: si rammenta che il rischio geologico è definito prioritariamente dal tempo/uomo di permanenza nei fabbricati e secondariamente dal valore economico delle attività presenti.

- Classe III (non differenziata)

Comprende aree decisamente marginali ai contesti urbanizzati, che presentano caratteri di potenziale vulnerabilità a forme di attività geomorfica legate soprattutto all'assetto morfologico ed alla fragilità dal punto di vista idrogeologico del territorio. Si tratta di aree di norma non edificate e in generale non edificabili nelle quali vengono consentiti:

- 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 vi sia una diminuzione 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 e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione dei volumi tecnici, ampliamento delle unità abitative esistenti, dotazione di volumi pertinenziali, escludendo ai piani terra, nelle zone allagate e allagabili visualizzate sulla Carta geomorfologica e dei dissesti (Tav. A3), la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri che possa significativamente aumentare il rischio di vulnerabilità;
  - b6) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio;
- 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.
- d) la realizzazione di impianti, attrezzature e costruzioni che per loro natura non possono essere diversamente localizzabili quali centraline, opere di presa, impianti di depurazione, bivacchi ecc. ancorché privati. Inoltre nelle aree interessate da attività di coltivazione mineraria, regolarmente autorizzata, è ammessa la realizzazione di strutture ed impianti direttamente connessi all'attività stessa e non diversa-

mente localizzabili, con esclusione in ogni caso di locali per ufficio, amministrative, guardiania e simili.

La fattibilità degli interventi ai punti b5 – b6 – c - d - 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.

I cambi di destinazione d’uso dei volumi esistenti che comportino un aumento del rischio geologico possono avvenire per interventi non altrimenti localizzabili e comunque a seguito di adeguate indagini puntuali finalizzate a dettagliare le reali condizioni di pericolosità e ad individuare eventuali opere di riassetto che inducano la minimizzazione e o eliminazione del rischio stesso (secondo quanto indicato al punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP).

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

Sono inoltre ammesse le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili previa le necessarie verifiche geologico-tecniche e geognostiche; Si richiama quanto previsto dall’art. 31 della L.R. 56/77.

#### Classe IIIa1 (aree a pericolosità elevata )

Per le aree individuate nella Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica in condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico in classe IIIa1 e gli ambiti classificati come Fq ed Eb, sono ammessi i seguenti interventi :

relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:

- a1) manutenzione ordinaria;
- a2) manutenzione straordinaria;
- a3) restauro e risanamento conservativo;
- a4) mutamento di destinazione d’uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o e la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
- a5) 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;
- a6) cambi di destinazione d’uso, in residenza rurale, per fabbricati agricoli esclusivamente nell’ambito dell’attività agricola, con esclusione di interventi su strutture prefabbricate;

a7) 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;

a8) l'ampliamento di infrastrutture rurali funzionali all'attività agricola in atto o esistente.

La fattibilità degli interventi ai punti a5, a6, a7, a8, 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.

Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate nel pieno rispetto dell'equilibrio idrogeologico locale, operando in modo tale da non innescare processi di dissesto.

Sono inoltre ammesse le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili previa le necessarie verifiche geologico-tecniche e geognostiche; Si richiama quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

#### Classe IIIa2 (aree a pericolosità molto elevata)

Fatto salvo quanto previsto all'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n.279, convertito in Legge 11 dicembre 2000, n.365, in questa classe sono esclusivamente consentiti (N.d.a. P.A.I. – art. 9):

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria, degli edifici, così come definiti alle lettere a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambi di destinazione d'uso che comportino un aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità

competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;

- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n.22, o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D. Lgs. 22/1997/ alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dall'autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Sono inoltre ammesse le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili previa le necessarie verifiche geologico-tecniche e geognostiche; Si richiama quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

### Classe IIIb2

Aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto, saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (Classe IIIb s.s.).

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. Prima di autorizzare interventi edilizi che comportino l'aumento del carico antropico e/o insediativo, ad intervento di riassetto concluso e completo di collaudo e di certificato di regolare esecuzione, l'amministrazione comunale dovrà acquisire dai progettisti una certificazione che garantisca l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentiti solo 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:
  - b<sub>1</sub>) manutenzione ordinaria;
  - b<sub>2</sub>) manutenzione straordinaria;
  - b<sub>3</sub>) restauro e risanamento conservativo;

b<sub>4</sub>) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali vi sia una diminuzione 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);

b<sub>5</sub>) ristrutturazione edilizia con o senza aumento di cubatura per adeguamento igienico-sanitario (20%) volumi tecnici e manufatti pertinenziali, escludendo ai piani terra (zone allagate e allagabili visualizzate nella Tav. 3 – Carta geomorfologica e dei dissesti) la chiusura di spazi coperti delimitati da muri e pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità;

b<sub>6</sub>) un modesto aumento del carico antropico solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti (cambi di destinazione d'uso) e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio.

La fattibilità degli interventi ai punti b<sub>5</sub> e b<sub>6</sub> 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.

L'esistenza di tali aree dovrà essere tenuta in adeguata considerazione nella redazione del Piano Comunale di Protezione Civile, che dovrà essere coerente con gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico.

- 3 Si richiamano le prescrizioni contenute nelle singole schede monografiche di sintesi contenute nella relazione geologico – tecnica.

**Art. 39      DISCIPLINA per gli INSEDIAMENTI COMMERCIALI  
DI CUI ALLA L.R. 12.11.99 Nr. 28 E D.C.R. 59-  
10831 del 24.03.2006**

- 1    L'esercizio dell'attività commerciale è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s. m., della D.C.R. nr. 191/43016 del 20/11/2012, di seguito denominata "indirizzi e criteri regionali", nonché in base alle presenti norme di attuazione, ai Criteri ed alle Norme per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.
  
- 2    Il P.R.G. individua topograficamente sulle apposite tavole le seguenti zone di insediamento commerciale:
  - A1:    addensamento storico rilevante, ubicato nel capoluogo e comprendente la zona centrale dell'abitato.
  
  - A4:    addensamento commerciale urbano minore: la porzione del capoluogo costituita dal fronte strada di via Mondovì, nel tratto indicato nella tavola 6 di P.R.G., con un'estensione sul lato sud per una profondità di 170 m. misurata perpendicolarmente all'asse viario a partire dalla mezzeria dello stesso.
  
  - L1    localizzazioni commerciali urbane non addensate.
    - L1.1 coincidente con la zona T1.1 (aree per impianti terziario commerciali esistenti – confermati)
    - L1.2 comprendente l'area T2.1 e parte dell'area R4.1
  
  - L2    localizzazioni commerciali urbano – periferiche non addensate.
    - L2.1 ubicata in via Mondovì, comprendente le aree di P.R.G. P1.1, P1.11, P1.10, e parte dell'area contraddistinta con la sigla R4.7
    - L2.2 comprendente le aree P1.3 e P1.6 lungo la Strada provinciale n. 37 Mondovì Frabosa Sottana. L'area dovrà essere oggetto di un progetto unitario di coordinamento (P.U.C.) ai sensi dell'art. 14 della citata DCR.Le suddette aree L2.1 e L2.2 dovranno essere assoggettate al progetto unitario di coordinamento previsto dall'art. 14 degli "Indirizzi regionali".

E' inoltre consentito il riconoscimento, in sede di procedimento per il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali, di localizzazioni urbane L1 nelle aree esistenti o previste intercluse su tre lati nel tessuto residenziale (v. art. 14, comma 4 degli Indirizzi Regionali), ove è ammessa la destinazione d'uso commerciale, già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale, mediante l'applicazione di tutti i parametri di riconoscimento previsti dagli Indirizzi Regionali

senza alcuna possibilità di deroga, come previsto dall'art. 14, c. 3 dei citati "Indirizzi Regionali".

La localizzazione andrà individuata mediante la perimetrazione dell'area di pertinenza.

La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente nella tabella A allegata agli "indirizzi e criteri regionali".

- 3 Esternamente alle zone di insediamento commerciale di cui al comma 2 precedente è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.
- 4 La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili), può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente deve essere separata e distinta da pareti continue ed è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998. Si richiama in ogni caso l'art. 5, comma 6 degli "indirizzi e criteri regionali".
- 5 Per le attività di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 degli "indirizzi e criteri regionali" e al comma 5 precedente, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i. è stabilito nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento (intendendosi tale tutta la superficie destinata ad attività commerciale comprensiva degli spazi di vendita, esposizione, magazzini, uffici, servizi ecc.) ed è attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il 20% al verde.  
Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applica il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 degli "indirizzi e criteri regionali".  
Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione di seguito indicata.  
In alternativa alla monetizzazione, ove ammessa, è sempre possibile la dismissione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree per servizi.  
La manutenzione delle aree dismesse sarà a carico della pubblica amministrazione; la manutenzione delle aree asservite resterà a carico dell'esercente l'attività commerciale e l'asservimento cesserà con il cessare dell'attività stessa.

- 6 Nella zona di insediamento commerciale di tipo A1 è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi per esercizi con superficie di vendita fino a mq. 250; per superfici maggiori è prescritta la dismissione o l'asservimento delle aree a parcheggio, ammettendosi la monetizzazione delle aree a verde pubblico, a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Nella zona di insediamento commerciale di tipo A4 è ammessa la monetizzazione



delle aree a servizi per esercizi con superficie di vendita fino a mq. 150; per superfici maggiori è prescritta la dismissione o l'asservimento delle aree a parcheggio, ammettendosi la monetizzazione delle aree a verde pubblico, a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Nelle aree di P.R.G., non ricadenti in A1, A4, L1, L2, ove è consentita la destinazione commerciale con il limite dell'esercizio di vicinato, come già disciplinato dal 3° comma precedente, è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi per esercizi con superficie di vendita fino a 50 mq.; per superfici maggiori è prescritta la dismissione o l'asservimento delle aree a parcheggio, ammettendosi la monetizzazione delle aree a verde pubblico, a discrezione dell'Amministrazione Comunale

Ove nei paragrafi precedenti si prescrive la dismissione o l'asservimento delle aree a parcheggio e si ammette la monetizzazione delle aree a verde pubblico per esercizi con superficie di vendita superiore alla soglia stabilita, si intende che l'obbligo si riferisce all'intero esercizio commerciale e non solo per la superficie eccedente la soglia considerata.

I proventi della monetizzazione dovranno essere finalizzati alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento della realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica.

- 7 Il rilascio degli atti abilitativi edilizi relativi all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino alla dimensione delle medie strutture è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del d. lgs. 114/98, purchè la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4.000.
- 8 Per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento compresa tra 4.000 e 8.000 si richiama il comma 7, art. 26, L.R. 56/77 e s.m. ed i..
- 9 Per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie lorda di pavimento superiore a mq. 8.000 si richiama il comma 8, art. 26, L.R. 56/77 e s.m. ed i.
- 10 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6, comma 3, lettera c del D.Lgs. 114/98.  
La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella parte dell'addensamento A1 classificata come "centro storico" dal P.R.G. oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.  
Gli interventi di cui al comma precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.
- 11 Per quanto non espressamente indicato si applicano gli "indirizzi e criteri regionali",

la L.R. 56/77 e s. m. i., il D. Lgs. 114/98, i Criteri commerciali per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita commerciali.

## **ART. 39 bis - ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE**

1. L'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è consentito nel rispetto della L.R. 38/2006 e s.m. ed i., della D.G.R. 08.02.2010 n. 85-13268, nonché in base alle presenti norme di attuazione e ai "Criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande" nel seguito denominati brevemente "Criteri".
2. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si possono insediare:
  - a) nelle parti del territorio comunale ove il P.R.G.C. ammette la destinazione di commercio al dettaglio che - ai sensi dell'art. 6, c. 1 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-13268 - rende conforme l'insediamento degli esercizi in questione. All'interno di questi ambiti il Comune ha individuato nei propri "Criteri" le realtà minori a rischio desertificazione.
  - b) nelle aree e/o negli edifici anche se isolati ove il P.R.G.C. ammette espressamente l'attività di somministrazione.
3. Il fabbisogno di superficie a parcheggio per un esercizio di somministrazione è determinato, in generale, dando applicazione alle seguenti disposizioni normative:
  - art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;
  - art. 2 della L. 122/1989 (cosiddetta "legge Tognoli");
  - art. 8 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-12268 e formule in esso riportate.Il procedimento generale di calcolo del fabbisogno di superficie a parcheggio è definito nell'art. 6 dei "Criteri". Per i casi che derogano dall'impostazione generale e che, quindi, comportano la considerazione solo di alcuni dei riferimenti di calcolo sopra indicati o che, al limite, non richiedono la valutazione del fabbisogno di superficie a parcheggio, si richiamano le disposizioni regionali.

Lo standard della L.R. 56/77 e s.m. relativo ai parcheggi cui occorre far riferimento per gli esercizi in argomento è fissato nella misura del 50% dello standard di cui all'art. 21 della L.R. richiamata.
4. Il soddisfacimento del fabbisogno di aree a parcheggio, o la loro monetizzazione quando ne ricorrano le condizioni, è elemento obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni e dei permessi di costruire e deve essere dimostrato nei casi di attività soggetta a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). I casi di esclusione dalle verifiche del fabbisogno di parcheggio sono indicati nelle norme regionali.
5. La superficie di riferimento per il calcolo del fabbisogno di parcheggi con le formule di cui all'art. 8 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-13268 è la superficie di somministrazione. La porzione di suolo destinata al servizio dei consumatori e posta

all'esterno dell'esercizio (dehor), variamente delimitata, coperta o scoperta, appositamente attrezzata, non è computata ai fini del calcolo del fabbisogno di parcheggi (pur facendo parte della superficie di somministrazione), salvo il caso in cui l'allestimento di tale spazio sia soggetto a permesso di costruire.

6. Il calcolo del fabbisogno di parcheggi per le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande esercitate, nello stesso locale, in abbinamento ad altra attività commerciale o artigianale (es. esercizio di vicinato, pizza al taglio, ecc.) si effettua applicando le disposizioni del presente articolo, limitatamente alla porzione del locale individuata quale superficie destinata alla somministrazione; nel caso in cui il fabbisogno sia riconducibile esclusivamente allo standard previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77, la SUL rilevante ai fini del calcolo dei parcheggi è limitata alla porzione del locale destinata alla somministrazione, comprensiva altresì degli spazi non costituenti superficie di somministrazione purché afferenti, in proporzione, a detta superficie.
7. Negli addensamenti A.1, A.3, A.4 e nelle localizzazioni L.1 il fabbisogno di parcheggio è monetizzabile secondo le procedure e le modalità previste al riguardo dal Comune mediante apposito provvedimento.
8. Le attività di somministrazione devono svolgersi nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D.Lgs. 42/2004 con le procedure indicate nell'art. 8 dei "Criteri comunali".
9. L'art. 7 dei "Criteri comunali", cui si fa rimando, indica i casi in cui è necessario effettuare verifiche di impatto sulla viabilità.
10. Per quanto non esplicitato in questo articolo, si fa rimando ai "Criteri comunali".

## **ART. 40 - NORME SPECIFICHE ATTINENTI A SINGOLE AREE**

- 1 Per le aree sottoelencate, individuate topograficamente con apposito simbolo, valgono le specifiche disposizioni indicate nei rispettivi commi.

### Area R1

- Nell'ambito compreso tra Via A. Orsi e Via Bui, individuato sulla tav. 3 in scala 1:1000 e soggetto a S.U.E. da formarsi ed approvarsi ai sensi dell'art. 40, sono ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica.
- Il fabbricato oggetto di stralcio dall'obbligo del Piano di Recupero lungo Via Alessandro Orsi dovrà acquisire in sede di richiesta del Permesso di costruire il parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.
- Nell'ambito compreso tra Via Eula e Vicolo Garibaldi, da assoggettare a S.U.E., è ammesso il recupero del volume esistente mediante la realizzazione di un edificio posto in prosecuzione della cortina edificata lungo Via L. Eula. Il nuovo fabbricato non potrà superare l'altezza degli attigui edifici su Via Eula con un massimo di quattro piani fuori terra.
- Nell'ambito ubicato a lato di Corso Marconi individuato in cartografia, da assoggettare a S.U.E. è ammesso il recupero del volume esistente e la realizzazione di una superficie massima di mq. 396 con destinazione commerciale mediante la formazione di un edificio posto in prosecuzione degli edifici adiacenti su C.so Marconi con altezza massima alla gronda di m. 13,50 e quattro piani fuori terra. L'attuazione dell'intervento è comunque subordinata alla demolizione e dismissione delle aree di cui punto seguente.
- Per il terreno ed il relativo fabbricato in mappa al N.C.E.U. al Foglio 31 mappali n. 742 sub. 33, 743 sb. 2, 743 sub. 3, in concentrico, ubicati a lato di Piazza Filippi, è prevista la possibilità di rilocalizzazione del volume esistente oltre ad un volume aggiuntivo pari a mc. 1.500 sull'area in località Madonna del Pasco in mappa al C. T. Foglio 13 Mappali 37, 207, 237 e 238 (area R4.1) a condizione che, a semplice richiesta dell'Amministrazione, il terreno a lato di Piazza Filippi sia gratuitamente dismesso alla Pubblica Amministrazione ed il fabbricato gratuitamente demolito e dismesso alla Pubblica Amministrazione con l'accollo, da parte del proprietario degli oneri dovuti agli enti erogatori dei servizi per la eliminazione degli allacciamenti. Il distacco dalle viabilità comunali previsto per le nuove costruzioni nei terreni di cui al presente comma ricanti nell'area R4.1 di località Madonna del Pasco è rappresentato in cartografia con valore pari a mt. 5,00.
- Sull'incrocio tra Via XX Settembre e Via Martiri e lungo il tratto di Via Martiri è prevista la demolizione di parte dei due edifici esistenti. La volumetria oggetto della demolizione potrà essere recuperata e ricostruita a lato della parte restante degli

edifici stessi. L'attuazione delle previsioni sull'area e sui fabbricati nonché sull'attigua area R4.1/a\* è subordinata alla preventiva demolizione dei fabbricati indicati nel precedente paragrafo ed alla realizzazione dell'area a parcheggio pubblico e del marciapiede rialzato per tutta la lunghezza indicata dalla tavola di Piano e più precisamente dall'incrocio di Via Martiri-Via XX Settembre fino al viale alberato a valle dell'area R5.3\*, per una profondità rispettivamente di m. 2,00 per il parcheggio e m. 1,50 per il marciapiede. Sull'area R4.1/a\* è ammessa l'edificazione secondo il filo di fabbricazione (linea tratteggiata indicata nella tavola di P.R.G.C.) di mt.5,00 dal ciglio strada esistente. L'area del parcheggio e del marciapiede dovrà essere dismessa al patrimonio pubblico.

- Il fabbricato oggetto di stralcio dall'obbligo del Piano di Recupero lungo Via Alessandro Orsi dovrà acquisire in sede di richiesta del Permesso di costruire il parere vincolante della Commissione Locale per il Paesaggio.

#### Area R3.4

Sull'area R3.4 compresa tra Via Garombo e la Via S. Anna è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate, anche in deroga a quanto disposto alla lettera b, punto 1 dell'art. 32 precedente, per una superficie di mq. 110 previa cessione di un'area a parcheggio pubblico pari a mq. 80 ed un'area a verde pubblico di mq. 220.

#### Area R3.7

Sull'area R3.7 compresa tra Via Bessone e Via dei Rossi è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate, anche in deroga a quanto disposto alla lettera b, punto 1 dell'art. 32 precedente, per una superficie di mq. 110 oltre ad una tettoia fuori terra per una superficie massima di mq. 60 con altezza massima alla gronda di m. 2,50 e previa cessione dell'area per la viabilità circostante. La distanza dalla strada comunale in progetto non dovrà essere inferiore a m. 5.

Area R4.1/a\* L'attuazione degli interventi sull'area è subordinata al rispetto delle condizioni indicate sulla parte di area in zona R1 di Via Martiri ed al rilascio di un permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di tutte le infrastrutture necessarie.

#### Area R4.2

L'attuazione delle previsioni di Piano località Cascina Cometti Roracco è subordinata alla demolizione preventiva del volume esistente ed al rilascio di un permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di tutte le infrastrutture necessarie.

#### Area R5.3

La dismissione degli spazi pubblici prevista in piano in C.so Marconi potrà essere computata anche ai fini della destinazione commerciale eventualmente in progetto. Sarà inoltre consentita l'edificazione sul confine dello spazio pubblico oggetto di dismissione e la possibilità di realizzazione di autorimesse private interrate sotto lo stesso. Sul lato prospiciente Via Martiri l'edificazione interrata sarà ammessa fino

ad una distanza di m. 2,00 dal ciglio strada.

**Area R5.4**

In sede di progettazione si dovrà verificare la stabilità della scarpata presente sul lato nord della stessa.

**Area R5.10 b Capoluogo – R6.4 San Grato**

L'utilizzo della volumetria residenziale aggiuntiva (mc.600) sull'area R5.10 b in capoluogo sarà possibile solo a seguito della modifica del Piano esecutivo convenzionato e della relativa Convenzione con stralcio di una corrispondente volumetria residenziale (mc.600) sull'area R6.4 in Località San Grato

**Area R5.30**

Considerata la presenza, poco a monte dell'area, delle vasche di decantazione legate all'attività estrattiva della cava Rocchetta è necessario, in sede di progettazione, ottenere adeguate assicurazioni e verifiche sulla tenuta degli involucri ed eventualmente sopraelevare il piano degli edifici rispetto alla sede stradale delle due vie adiacenti all'area.

**Area R5.18**

L'accesso veicolare all'area R5.18 dovrà avvenire esclusivamente attraverso l'esistente strada del Mulino Vecchio.

**Area R6.9 e Area R6.10**

L'attuazione degli interventi edilizi previsti sulle suddette aree è subordinato alla demolizione degli edifici produttivi esistenti

L'area R6.9 potrà essere attuata anche a mezzo di due comparti ( "a" e "b") nella predisposizione dei quali dovrà essere garantita una omogenea e coerente organizzazione degli spazi e delle infrastrutture di carattere pubblico.

**Area R4.3 Borgata Madonna del Pasco**

L'accesso all'area sarà consentito esclusivamente dalla strada comunale sottostante.

**Area R5.28 Borgata Eula**

L'edificazione in progetto dovrà privilegiare l'utilizzo dell'area in prossimità dell'antistante strada comunale in linea con gli edifici esistenti.

**Area R6.1 Nucleo Sartù - Borgata Roracco**

In sede di redazione dello strumento urbanistico esecutivo dovrà essere posta particolare attenzione alla tipologia degli interventi in progetto privilegiando la costruzione di edifici a cortina con l'utilizzo dei materiali prescritti dal regolamento edilizio per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine rurale.

**Area R6.2 R6.3 San Grato**

Sul lotto identificato graficamente con asterisco e censito a Catasto al Fg.17, mappale 294 è ammessa la realizzazione dell'ulteriore volumetria, rispetto a quella

derivante dalla zona medesima, determinata dal trasferimento della capacità edificatoria degli attigui lotti censiti a Catasto al Fg.17, mappali 291 e 290 ricadenti in zona R6.3.

#### Area R6.7

Gli interventi edilizi sull'area sono subordinati alla dismissione, o asservimento ad uso pubblico, delle aree destinate a spazi pubblici previste in tabella di zona, alla realizzazione delle corrispondenti opere ed alla esecuzione di opere di urbanizzazione sulla attigua area sportiva secondo il formale impegno assunto con l'Amministrazione Comunale.

#### Area R6.20 (ex R6.20 – R6.21)

Sulla porzione di area ubicata a valle della viabilità parallela alla strada provinciale è ammessa l'edificazione di edifici a tre piani fuori terra oltre ad un piano di accessori per un'altezza massima di mt. 10. Il valore espresso in mc. del volume in progetto indicato sulla tabella di zona rappresenta la massima volumetria residenziale insediabile.

#### Area P1.3 – P1.6

L'attuazione delle suddette aree è soggetta a S.U.E. unitario per interventi di ampliamento e nuova costruzione che riguardino direttamente attività commerciali di cui all'art. 39 delle presenti N. di A. Gli interventi edilizi ammessi nelle presenti aree qualora riguardino edifici ed attività esistenti non commerciali sono invece soggetti ad intervento diretto.

#### Area P1.1

Sull'area sono ammesse altezze superiori a ml. 10,50 esclusivamente per strutture tecniche ed impianti tecnologici (silos, camini, torrette, locali per lavorazioni speciali, uscite di sicurezza, etc.) purché adeguatamente motivate e documentate. In ogni caso tali maggiori altezze sono ammesse previa dimostrazione che non sussistono possibilità alternative. Strutture ed impianti tecnici dovranno essere realizzati con uso di materiali e colori idonei a minimizzare l'impatto visivo e la loro costruzione potrà avvenire ad una distanza di ml. 6,00 dalla strada comunale, fatto salvo il rispetto del rapporto di copertura.

#### Area P1.9

L'area P1.9 è finalizzata esclusivamente agli interventi edilizi in funzione degli impianti produttivi esistenti.

#### Area P1.11

Gli allevamenti zootecnici ricadenti nell'area P1.11, attualmente non utilizzati non potranno essere riattivati.

In sede di S.U.E. si potrà procedere alla demolizione dei fabbricati esistenti ed alla loro ricostruzione nel rispetto dei parametri fissati nella tabella di zona; nel caso in cui, in sede di S.U.E., si conservino edifici esistenti riconvertendoli agli usi



produttivi ammessi dovranno comunque essere rispettati i parametri fissati nelle tabelle di zona. Le previsioni di Piano sull'area potranno anche essere attuate a mezzo di singoli comparti funzionali, previa dimostrazione della possibilità di attuazione e completamento delle parti restanti della stessa area produttiva. In sede di convenzione dovranno essere stabilite modalità ed oneri per l'eventuale allaccio ed utilizzo degli interventi in progetto alle infrastrutture ed ai servizi dell'attigua zona P1.1 soggetta a P.I.P.

#### Area P1.13

L'area P1.13 è finalizzata esclusivamente agli interventi edilizi in funzione degli impianti produttivi esistenti sull'adiacente territorio comunale di Mondovì. E' fatto divieto di realizzare nuovi accessi dalla strada Statale; gli accessi veicolari dovranno avvenire unicamente attraverso la strada comunale esistente.

#### Area P1.15

**In sede di attuazione dell'area, soggetta a P.C.C., si richiede la dismissione e realizzazione delle aree destinate al soddisfacimento degli standard pubblici e viabilità con annesse urbanizzazioni. Tale adempimento si rende obbligatorio, nella sua totalità, alla prima richiesta di permesso di costruire utile a realizzare nuove strutture e/o ampliamenti di quelle esistenti. Per quanto attiene alla dotazione delle aree per servizi pubblici si richiede di conseguire il dato del 10% della superficie fondiaria complessiva della zona urbanistica, mediante dismissione/asservimento ad uso pubblico o monetizzazione ai sensi dell'art. 3 precedente.**

**Si richiamano ancora le norme di carattere ambientale – paesaggistico di cui al successivo comma 2.2, specificando che le aree verdi private previste nelle varie forme di mitigazione – compensazione concorrono nel calcolo del rapporto di copertura costituendo parte della superficie fondiaria**

#### Area T1.1

Nella zona T1.1 sono confermate le destinazioni ammesse dal vigente P.R.G..

E' inoltre ammessa la trasformazione della S.U.L. esistente, per una quantità non superiore a mq. 1800, a destinazione residenziale anche a mezzo di ristrutturazione urbanistica; tale tipologia d'intervento è ammessa a condizione che l'intera area sia assoggettata a strumento urbanistico esecutivo mediante il quale sia salvaguardato il corpo più antico dell'ex fabbrica di ceramiche e siano soddisfatti compiutamente gli standards relativi al verde e parcheggio. I restanti interventi edilizi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato al fine di garantire le necessarie dismissioni e/o asservimenti.

#### Area T2.1

Nella zona T2.1 la larghezza del viale in progetto è prescritta in mt. 7 dal ciglio bitumato ed il distacco della costruzione in mt. 6 dal viale.

#### Area T2.2

Nell'area individuata con la sigla T2.2, sita lungo il torrente Ellero, ove insistono gli impianti dell'ex ceramica Musso, sono ammesse le destinazioni di cui alle lettere b), d), e), del precedente comma 2 dell'art. 23, ed interventi edilizi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia finalizzati, anche mediante l'eliminazione degli elementi aggiunti, deturpanti o fatiscenti, al riuso degli immobili esistenti. Non è consentita la realizzazione di una superficie utile lorda complessiva superiore a 3.200 metri quadrati, con le destinazioni dianzi indicate. E' tuttavia consentita l'ulteriore utilizzazione a fini residenziali di una quota del volume esistente, non superiore a 3.000 mc.

Gli interventi come dianzi ammessi sono subordinati alla formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Gli interventi che comportano un aumento del carico antropico saranno realizzabili soltanto a seguito di interventi di riassetto.

#### Area T2.3

Una quota della S.U.L. ammessa (che complessivamente nella zona non potrà superare i 2.200 mq.) è utilizzabile in misura comunque non superiore al 40% per destinazione residenziale, in deroga ai limiti di cui al 2° comma dell'art. 23 delle N. di A.; Al piano interrato degli edifici in progetto saranno realizzabile altri 600 mq. di superficie a destinazione commerciale. La superficie indicata per viabilità si riferisce a quella esistente. La superficie attribuita al verde è riferita al viale in progetto. Ferma restando la quantità massima delle aree per servizi prevista, i valori relativi alle singole categorie possono subire parziali scostamenti senza che ciò costituisca variante a quanto previsto

#### Area T2.4

Nell'area T2.4 dovranno osservarsi i seguenti distacchi minimi tra nuovi fabbricati e ciglio stradale:

- da antistante svincolo m. 1,5;
- dall'attuale strada comunale laterale m. 10,0.

#### Area T2.5

L'attuazione degli interventi previsti sull'area T2.5 è subordinata alla demolizione dei fabbricati industriali attualmente esistenti sull'area oggi destinata ad attività produttiva. Il Permesso di costruire convenzionato dovrà prevedere la monetizzazione del costo di realizzazione della viabilità e dello spazio pubblico antistante l'area di intervento.

#### Area T2.7

Sull'area sarà ammessa unicamente la destinazione direzionale di cui alla lettera e3) del comma 1 art. 10 precedente, in funzione dell'attività di cui alla zona produttiva PE1 confinante. Oltre a tale destinazione si intende ammessa la residenza secondo le quantificazioni previste in tabella di zona; preliminarmente alla realizzazione di tale edificazione (fase progettuale) occorre effettuare la valutazione di clima acustico.

#### Zona Agricola

L'edificio ubicato sull'incrocio tra le strade comunali via Pasco Casali Soprani e via La Branzola potrà con permesso di costruire convenzionato essere demolito e ricostruito secondo le indicazioni di Piano a condizione che sia dismessa gratuitamente la superficie prevista per l'ampliamento di via Pasco Casali Soprani e vengano realizzate le infrastrutture necessarie.

A servizio del fabbricato censito a Catasto al Fg.26, mappale 388 e appositamente individuato con asterisco (\*), è ammessa l'edificazione, mediante concessione convenzionata, di una struttura accessoria di pertinenza dell'edificio principale, avente una S.U.L. massima di mq.70 e nel rispetto dei parametri di cui all'art.32, c.1, lett. a), secondo e quarto punto, da realizzarsi sul lotto in proprietà posto sul lato opposto della strada comunale di Roracco. Risulteranno inoltre a carico del richiedente del permesso edilizio i costi necessari per le spese tecniche connesse alla regolarizzazione dei confini di proprietà e quelle inerenti la cessione/permuta delle aree previste in sede di convenzione.

Gli edifici ubicati in Località Mussi, identificati graficamente mediante asterisco (\*), potranno essere oggetto di intervento di demolizione e successiva ricostruzione con rilocalizzazione sull'area in proprietà, ammettendosi ulteriormente la scomposizione volumetrica, nell'osservanza della fascia di rispetto della viabilità pubblica, ottenendo in tal modo un miglioramento sia funzionale che di sicurezza viaria. I nuovi organismi realizzati dovranno integrarsi nel contesto rurale nel quale si inseriscono perseguendo un'elevata qualità architettonica mediante l'utilizzo di forme – tipologie – materiali e colori della tradizione locale anche con "rivisitazioni" in chiave moderna.

Nei fabbricati, o parte di fabbricati, identificati con lettera (d) siti nei pressi della frazione di San Grato (censiti a Catasto al Fg. 16, mapp. 67,68) ex area A2 di P.R.G.C., sino a quando la proprietà non procederà nella demolizione con ripristino delle aree occupate, non è ammessa l'attivazione di nuove attività di allevamento; si richiamano ancora i limiti di intervento edilizio previsti al precedente art. 11, c.6, lettera E) "edifici in demolizione". I restanti edifici potranno essere recuperati secondo quanto assentito all'art. 31, comma1, lettera c) "edifici ricadenti in zona impropria" e/o secondo norme sovraordinate in deroga al piano.

Nell'area individuata a mezzo di perimetrazione e con apposito segno grafico(\*) della B.ta Orsi, è ammesso il completamento delle opere ed edificazioni previste nel P.E.C. approvato, ancorché questo venga a decadere per il trascorrere dei tempi di validità, al quale si rimanda. Oltre alla capacità edificatoria prevista dal S.U.E. richiamato è assentita una quota aggiuntiva di mc.73 assegnati con variante parziale 16.

## 2 Norme di carattere ambientale e paesaggistico

### 2.1 Ambito residenziale

Per le aree di completamento R5.42 e R5.15 valgono, quali norme a carattere

mitigativo/compensativo di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle presenti N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
  - ogni intervento edilizio di nuova costruzione ad uso residenziale dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 10 mc. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza degli edifici;
  - 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 al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.
- Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo
  - il 30% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;
  - la pavimentazione delle 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).
- Contenimento dell'inquinamento acustico

- dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dalla normativa di settore ( L.447/95, L.R. 52/2000, D,G.R. n. 46-14762 del 14/02/2005).
- Tutela e sviluppo del verde  
In sede di progettazione:
  - dovranno essere chiaramente evidenziate, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le superfici destinate alla sistemazione e/o alla formazione di aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola;
  - 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 residenziali che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
  - dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutando la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, non in quantità inferiore ad 1 albero ogni 50 mq. di verde) e i sestri di impianto per favorire una loro corretta distribuzione;
  - le previsioni dovranno interferire il meno possibile con la vegetazione arborea di pregio ambientale (filari etc..) prevedendo azioni di ripristino o compensative qualora ciò non sia possibile;
- 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 energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da 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.
- 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 dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:
    - impianto urbanistico (disposizione planimetrica dei nuovi edifici e delle relative aree di pertinenza, rapporto con la viabilità di accesso e di distribuzione, rapporto con la morfologia del luogo, rapporto con le aree limitrofe);
    - caratteri tipologico-compositivi degli edifici (altezza, ampiezza delle maniche, rapporti tra pieni e vuoti, tipologia delle coperture, tipologia delle bucatore, rifiniture delle facciate, tipologie dei serramenti, delle ringhiere, materiali costruttivi, insegne e colori);
    - coerenza dei nuovi interventi con le eventuali preesistenze di pregio architettonico o di valore storico-documentario che testimoniano la tradizione edilizia e la cultura materiale locale;
    - valutazione della localizzazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;
    - 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.

## 2.2 Ambito produttivo

Per l'area produttiva P1.15 valgono, quali norme a carattere mitigativo/compensativo di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle presenti N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- **Azioni compensative**

*In sede di interventi edilizi comportanti consumo di nuovo suolo si richiede di verificare con l'Amministrazione Comunale la possibilità di mettere in atto idonei interventi di compensazione ambientale, individuando le aree su cui fare atterrare misure di compensazione verificando la possibilità di recuperare a verde aree impermeabilizzate già compromesse dall'urbanizzazione e dismesse o in fase di dismissione e valutando l'implementazione della rete ecologica locale attraverso interventi, anche in porzioni di territorio non limitrofe alle previsioni, finalizzati a garantire la connettività ecologica tra le diverse aree caratterizzate da naturalità presenti sul territorio comunale (es. ripristino ambientale di aree degradate, rinaturalizzazione di aree dismesse, costituzione e valorizzazione di formazioni arboreo-arbustive lineari, opere di miglioramento boschivo, contenimento di specie vegetali esotiche e infestanti etc.). In caso ciò non risultasse possibile o di interesse ambientale /pubblico l'Amministrazione può determinare un valore economico che il privato dovrà corrispondere al fine di mettere in atto azioni compensative con tempistiche e metodi valutati del Comune (vedasi quale riferimento il rapporto ISPRA 2017 sul consumo di suolo).*

- **Risparmio ed approvvigionamento idrico**

- ogni intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,02 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 10 mc.. In caso di considerevoli estensioni è data facoltà di applicare tale imposizione sino al raggiungimento del valore della superficie coperta di mq.5.000; pertanto l'eccedenza della superficie coperta potrà esulare dal calcolo richiamato. Tali acque potranno essere reimpiegate per la pulizia delle strade, per le reti antincendio e per l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza degli edifici;
- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibili, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006. Si richiede di valutare le possibilità applicative del regolamento 1/R del 20/02/2006 attuativo della L.R.29/12/2000 n.61;

- **i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;**
- ***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;***
- ***dovrà essere garantita l'invarianza idraulica degli interventi di nuova realizzazione e che le misure adottate per convogliare i deflussi delle acque meteoriche derivanti dalle nuove superfici impermeabilizzate non aggravino la situazione delle aree adiacenti, siano esse già urbanizzate oppure agricole;***
- **Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo**
  - **il 10% dell'area (riferimento alla Superficie Fondiaria del singolo lotto) di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione ad uso produttivo sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Dove compatibili con le esigenze di carico, scarico e movimentazione delle merci potranno essere previste superfici a grigliato "proteggi prato" da conteggiare ai fini della permeabilità nella misura del 90% e superfici con autobloccanti posati su sabbia da computare nella misura del 50%;**
  - **la pavimentazione delle 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;**
  - **gli elaborati progettuali per il rilascio dei titoli edilizi dovranno specificamente evidenziare la sistemazione delle aree non occupate dagli edifici, con indicazione delle destinazioni, delle estensioni superficiali e dei materiali impiegati.**
- **Localizzazione e caratteristiche dei punti di conferimento dei rifiuti**
  - **in sede di progettazione delle aree produttive (richiesta del titolo abilitativo) dovranno essere previste, in accordo con i competenti uffici comunali e compatibilmente con la tipologia di raccolta, idonee isole ecologiche per il conferimento dei rifiuti prodotti.**



- **Contenimento dell'inquinamento acustico**
  - **i nuovi interventi edilizi dovranno essere soggetti a valutazione previsionale di clima acustico (art. 8, L. 447/95) e di “impatto acustico” ai sensi della D.G.R. 2 febbraio 2004, n.9-11616 secondo i limiti previsti dal P.C.A. (D.P.C.M. 14/11/1997), nonchè al rispetto dei requisiti acustici passivi (D.P.C.M. 05.12.1997); pertanto la caratterizzazione dell'ambiente circostante, la valutazione di impatto sui ricettori sensibili, la campagna di misurazione e le opere di mitigazione previste sia esse interne che esterne al futuro manufatto edilizio oltre che a tutte le indicazioni fornite con parere ARPA prot. 45500 del 26/05/2017 dovranno essere prodotte e accertate durante l'iter amministrativo istruttorio dell'intervento edilizio di ampliamento, trattandosi di condizioni preliminari al rilascio del titolo abilitativo edilizio. La documentazione dovrà essere tassativamente trasmessa all'ARPA per le valutazioni tecniche di merito e per la prescrizione di eventuali opere di mitigazione e per il rilascio del nulla-osta. Analogamente dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal D.R.P. 142/04. In particolare si richiede si prevedere idonee misure di schermatura acustica e visiva verso l'attiguo edificio residenziale posto in zona agricola.**
  - **in sede di progettazione degli insediamenti, nel caso di vicinanza di classi in conflitto dovranno essere individuate opportune fasce cuscinetto atte a mitigare eventuali accostamenti critici.**
  
- **Tutela e sviluppo del verde**

**In sede di progettazione:**

  - **dovranno essere chiaramente evidenziate, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le superfici destinate alla sistemazione e/o alla formazione di aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola;**
  - **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 fasce arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di fabbricati prodotti-**

**vi che si interfacciano con ambiti agricoli integri e comunque qualora indicate cartograficamente;**

- **dovranno essere individuate le specie arboree e arbustive più idonee (valutandone la compatibilità con le condizioni ecologiche stazionali, scelta di specie autoctone di provenienza locale, rustiche, a scarsa necessità di manutenzione, ...), il numero di esemplari da piantumare (in funzione della dimensione dell'area di intervento e dell'ordine di grandezza delle piante, in quantità non inferiore ad 1 albero ogni 50 mq. di verde) e i sestri di impianto per favorire una loro corretta distribuzione. *Prima della realizzazione delle opere a verde, dovrà essere effettuata un'analisi agronomica per individuare le specie che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui si inseriscono. Dovrà essere inoltre specificato che non dovranno essere utilizzate le specie vegetali alloctone invasive inserite nelle Black-List approvate dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 46-5100 del 18 dicembre 2012 ed aggiornate con D.G.R. N. 23-2975 del 29 febbraio 2016;***
- **gli alberi, gli arbusti, le macchie di vegetazione residua e le formazioni lineari (siepi e filari) esistenti, dovranno essere rilevati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto e indicati su apposita planimetria. I nuovi progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare il più possibile le piante esistenti. Il loro eventuale abbattimento dovrà comportare la sostituzione di ogni pianta recisa con la piantumazione, al minimo, di un nuovo esemplare in altro loco.**
- **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 dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti e-**

**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;**
  - **nel caso di coperture piane i pannelli e i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale per ridurre l'impatto visivo dal piano stradale sottostante;**
  - **l'adozione di tecnologie fotovoltaiche o solari-termiche potrà consentire di realizzare strutture aperte per il loro sostegno da adibire anche a porticato o ricovero automezzi nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà.**
  
- **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;**
  - **la scelta delle specie vegetali dovrà consentire di ottimizzare i risultati degli interventi attuati anche sotto il profilo paesaggistico, tenendo conto della scalarità delle fioriture, della produzione di bacche e frutti, della colorazione stagionale delle foglie e della possibilità di accentuare la diversificazione del paesaggio alla micro-scala locale mediante il corretto accostamento di differenti elementi vegetali;**
  - **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;**
  - **si rimanda ancora, al fine di conseguire una maggiore sostenibilità ambientale, all'utilizzo in sede progettuale delle "Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)" quale strumento guida e di indirizzo;**
  - **la progettazione di edifici con ampie facciate vetrate trasparenti dovrà prevedere il ricorso a soluzioni per limitare gli eventuali**

**impatti dell'avifauna, quali ad esempio la marcatura delle vetrate mediante punti, reticoli o linee opportunamente collocati o il ricorso a superfici inclinate, bombate o traslucide;**

- **in sede di intervento occorrerà valutare la tipologia dei nuovi fabbricati, e qualora necessario anche di quelli esistenti, al fine di perseguire adeguati livelli di inserimento paesaggistico e/o nel contesto edificato nel quale si localizzano con attenzione alle strutture presenti in prossimità;**
- *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.*

## **ART. 41 - DEROGHE**

- 1 E' previsto l'esercizio dei poteri di deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

## **TABELLE DI ZONA**

## **Note alle tabelle di zona**

Per le sigle con cui sono individuate le aree si fa riferimento alla classificazione delle Norme di Attuazione (N. di A.) ed alla cartografia di progetto del P.R.G.

---

Per le aree a prevalente destinazione residenziale i valori e le prescrizioni contenuti nelle righe relative a:

- spazi pubblici
- densità fondiaria / territoriale progetto
- rapporto di copertura
- altezza
- nr. piani abitabili
- procedure di intervento

hanno valore vincolante e cogente.

I valori contenuti nelle restanti righe hanno valore esclusivamente indicativo.

---

Per le aree a prevalente destinazione produttiva i valori e le prescrizioni contenuti nelle righe:

- spazi pubblici
- rapporto di copertura
- altezza
- procedure
- S.U.L. di progetto

hanno valore vincolante e cogente.

I valori contenuti nelle restanti righe hanno valore esclusivamente indicativo.

---

Le procedure di intervento sono individuate nel seguente modo:

- DIR = intervento diretto
- P.E.C. = obbligo di piano esecutivo convenzionato
- P.P. = piano particolareggiato
- P.I.P. = obbligo di piano per insediamenti produttivi
- P. di R. = obbligo di Piano di Recupero
- P.C.C. = permesso di costruire convenzionato ai sensi art. 49 L.U.R.



MICROZONA 1

	R1	R2.1	R2.2	R2.3	R2.4	R3.1	R3.2	R3.3	R3.4	R3.5
	Capol.	Branzola	Bongiov.	Eula	B.ta Martini	Capol.	Capol.	Capol.	Capol.	Capol.
superficie territoriale	mq.	177.608	13.230	19.790	6.582	4.370	18.940	275	975	738
superficie destinata alla viabilità	mq.	28.842	665	1.183	164	0	2.196	0	115	0
superficie inedificabile	mq.	24.362	0	772	0	0	124	0	0	0
spazi pubblici previsti: a	mq.	1.815	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	20.351	1.166	307	0	0	0	0	0	0
c	mq.	2.402	2.595	1.191	0	495	0	0	220	0
d	mq.	5.096	0	0	0	120	0	0	80	0
totale	mq.	29.664	3.761	1.498	0	615	0	0	300	0
superficie fondiaria complessiva	mq.	94.740	8.804	16.337	6.418	3.755	16.620	275	560	738
superficie fondiaria compromessa	mq.	94.740	8.804	16.337	6.418	3.755	16.620	275	560	0
superficie fondiaria libera	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	738
volume complessivo esistente	mc.	230.130	12.650	16.500	5.900	(13.170)	26.030	540	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	2,43	1,44	1,01	0,92	/	1,57	1,96	/	/
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	0,70
volume in progetto	mc.	0	0	0	0	4.115	0	0	0	517
totale volume realizzabile in zona	mc.	230.130	12.650	16.500	5.900	4.115	26.030	540	0	517
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	3.944								
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	0	0	0	0	41	0	0	0	5
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	4.283								
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	/	/	/	1,00	/	/	/	/
rapporto di copertura	%	/	/	/	/	40	/	/	/	40
altezza massima	ml.	/	7,50	7,50	7,50	10,50	7,50	7,50	/	7,50
nr. piani (abitazione - accessori)	nr.	/	2 - 1	2 - 1	2 - 1	3 - 1	2 - 1	2 - 1	/	2 - 1
modalità di intervento		/	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.	SUE	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.C.	P.d.C.
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	14 - 40	15	15	15	16	16	16	16 - 40	16

MICROZONA 1

	R3.6	R3.7	R4.1	R4.1/a	R4.2	R4.3	R4.4	R4.5	R4.6	R4.7
	Capol.	Capol.	Capol.	v. Martiri	v. M.Calvario	v. Giardini	Annunziata	v.Frabosa	v. Pianfei	v.Mondovi
superficie territoriale	mq. 1.152	694	496.689	1.126	42.034	33.929	57.828	57.244	11.958	47.835
superficie destinata alla viabilità	mq. 244	245	82.906	0	1.823	1.162	5.777	8.141	1.296	8.285
superficie inedificabile	mq. 0	0	28.957	0	5.859	2.843	3.235	2.305	0	8.906
spazi pubblici previsti: a	mq. 0	0	11.686	0	0	0	0	0	0	0
b	mq. 0	0	3.895	0	2.908	0	161	0	0	0
c	mq. 0	0	21.957	0	5.226	0	3.798	388	0	0
d	mq. 0	0	3.563	189	12.380	0	477	692	0	0
totale	mq. 0	0	41.101	189	20.514	0	4.436	1.080	0	0
superficie fondiaria complessiva	mq. 908	449	343.725	910	13.838	29.924	44.380	45.718	10.662	30.644
superficie fondiaria compromessa	mq. 0	449	328.938	0	13.838	29.924	43.536	41.140	10.662	29.583
superficie fondiaria libera	mq. 908	0	14.787	910	0	0	844	4.578	0	1.061
volume complessivo esistente	mc. 0	0	380.180	0	9.700	25.766	74.391	47.725	13.870	45.996
densità fondiaria esistente	mc./mq. /	/	1,16	/	0,70	0,86	1,71	1,16	1,30	1,55
densità fondiaria prevista	mc./mq. 0,80	/	0,80	/	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
volume in progetto	mc. 726	0	11.830	890	0	0	675	3.662	0	849
totale volume realizzabile in zona	mc. 726	0	392.010	890	9.700	25.766	75.066	51.387	13.870	46.845
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.						3.944			
turistica reale	nr. ab. 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	nr. ab. 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	nr. ab. 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab. 7	0	118	9	0	0	7	37	0	8
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.						4.286			
densità territoriale prevista	mc./mq. /	/	/	0,79	/	/	/	/	/	/
rapporto di copertura	% 40	/	40	40	40	40	40	40	40	40
altezza massima	ml. 7,50	/	v. art. 17	7,50	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17
nr. piani (abitazione - accessori)	nr. 2 - 1	/	3 - /	2 - 1	3 - /	3 - /	3 - /	3 - /	3 - /	3 - /
modalità di intervento	P.d.C.	P.d.C.C.C.	P.d.C.	P.d.C.C.C.	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.
rif. prescrizioni norme di attuazione	art. 16	16 - 40	17	16 - 40	17	17	17	17	17	17

MICROZONA 1

	R4.8	R4.9	R4.10	R4.11	R4.12	R4.13	R4.14	
	Bongiov.	Bongiov.	Branzola	Branzola	Branzola	Branzola	v.Roccaforte	
superficie territoriale	7.645	26.024	3.270	9.060	13.918	7.091	23.035	
superficie destinata alla viabilità	0	740	0	405	788	0	2.220	
superficie inedificabile	0	4.906	1.189	0	0	1.433	0	
spazi pubblici previsti: a	0	0	0	0	0	0	0	
b	0	0	0	0	0	0	0	
c	0	0	0	0	348	0	0	
d	0	0	0	527	0	0	0	
totale	0	0	0	527	348	0	0	
superficie fondiaria complessiva	7.645	20.378	2.081	8.128	12.782	5.658	20.815	
superficie fondiaria compromessa	6.845	20.378	2.081	8.128	12.782	3.067	13.800	
superficie fondiaria libera	800	0	0	0	0	2.591	7.015	
volume complessivo esistente	3.460	16.550	1.589	9.440	8.745	4.750	11.475	
densità fondiaria esistente	0,51	0,81	0,76	1,16	0,68	1,55	0,83	
densità fondiaria prevista	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
volume in progetto	400	0	0	0	0	1.296	3.508	
totale volume realizzabile in zona	3.860	16.550	1.589	9.440	8.745	6.046	14.983	
cap. res. attuale: permanente				3.944				
turistica reale	0	0	0	0	0	0	0	
turistica teorica	0	0	0	0	0	0	0	
in p.l. albergh.	0	0	0	0	0	0	0	
cap. residenziale aggiuntiva	4	0	0	0	0	13	35	
cap. res. compl. teorica prev.				4.286				
densità territoriale prevista	/	/	/	/	/	/	/	
rapporto di copertura	40	40	40	40	40	40	40	
altezza massima	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17	
nr. piani (abitazione - accessori)	3 - /	3 - /	3 - /	3 - /	3 - /	3 - /	3 - /	
modalità di intervento	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.	
rif. prescrizioni norme di attuazione	17	17	17	17	17	17	17	

MICROZONA 1

	R5.1	R5.2	R5.3	R5.4	R5.5	R5.6	R5.7	R5.8	R5.9	R5.10a
	v. Cuneense	v. Bassa	C.so Marconi	v. Rossi	v. Torino	v. Torino	v. Torino	v. Eula	v. I/novembre	c.so Europa
superficie territoriale	mq. 1.336	4.453	1.915	3.350	754	1.527	1.905	1.585	990	11.186
superficie destinata alla viabilità	mq. 0	0	0	346	0	303	0	0	0	1.739
superficie inedificabile	mq. 0	0	0	0	0	224	0	0	0	0
spazi pubblici previsti: a	mq. 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq. 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c	mq. 0	0	420	0	0	0	0	0	0	209
d	mq. 0	400	480	0	0	0	0	0	0	810
totale	mq. 0	400	900	0	0	0	0	0	0	1.019
superficie fondiaria complessiva	mq. 1.336	4.053	1.015	3.004	754	1.000	1.905	1.585	990	8.428
superficie fondiaria compromessa	mq. 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria libera	mq. 1.336	4.053	1.015	3.004	754	1.000	1.905	1.585	990	8.428
volume complessivo esistente	mc. 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	mc./mq. /	/	/	/	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc./mq. 0,70	0,70	/	0,70	0,70	0,546	0,70	0,70	0,70	0,80
volume in progetto	mc. 935	2.837	2.394	2.103	528	546	1.334	1.110	693	6.742
totale volume realizzabile in zona	mc. 935	2.837	2.394	2.103	528	546	1.334	1.110	693	6.742
cap. res. attuale: permanente	nr. ab. 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica reale	nr. ab. 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	nr. ab. 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	nr. ab. 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab. 9	28	24	21	5	5	13	11	7	67
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab. 9	28	24	21	5	5	13	11	7	67
densità territoriale prevista	mc./mq. /	/	1,25	/	/	/	/	/	/	/
rapporto di copertura	% 35	35	40	35	35	35	35	35	35	35
altezza massima	ml. 7,50	7,50	11,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
nr. piani (abitazione - accessori)	nr. 2 - 1	2 - 1	4 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1
modalità di intervento	P.d.C.C.	P.d.C.C.	P.d.C.C.	P.d.C.C.	P.d.C.C.	P.d.C.C.	P.d.C.C.	P.d.C.C.	P.d.C.C.	P.d.C.C.
ref. prescrizioni norme di attuazione	art. 18	18	18 - 40	18 - 40	18	18	18	18	18	18

MICROZONA 1

	R5.10b	R5.11	R5.12	R5.13	R5.14	R5.15	R5.16	R5.17	R5.18	R5.19	
	c.so Europa	v. Torino	v. Torino	v. Molino	v. Roccaforte	v. Roccaforte	v. Frabosa	v. Frabosa	v. Frabosa	v. Mondovi	
superficie territoriale	mq.	2.984	3.175	995	2.720	5.445	6.508	3.544	1.371	3.567	2.717
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	72	177	153	0	197	0	118	297
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	810	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti: a	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c	mq.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
d	mq.	690	0	0	210	0	125	257	0	0	0
totale	mq.	690	0	0	210	0	125	257	0	0	0
superficie fondiaria complessiva	mq.	2.294	3.175	923	2.333	4.482	6.383	3.090	1.371	3.449	2.420
superficie fondiaria compromessa	mq.	0	0	0	0	1.400	0	0	0	1.382	0
superficie fondiaria libera	mq.	2.294	3.175	923	2.333	3.082	6.383	3.090	1.371	2.067	2.420
volume complessivo esistente	mc.	0	0	0	0	900	0	0	0	840	0
densità fondiaria esistente	mc./mq.	/	/	/	/	0,64	/	/	/	0,61	/
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/	0,70	0,70	0,70	0,50	/	0,70	0,50	0,50	0,70
volume in progetto	mc.	2.435	2.223	646	1.633	1.541	4.074	2.163	686	1.034	1.694
totale volume realizzabile in zona	mc.	2.435	2.223	646	1.633	2.441	4.074	2.163	686	1.874	1.694
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	0	0	0	0	3	0	0	0	4	0
turistica reale	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	nr. ab.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	24	22	6	16	15	41	22	7	10	17
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	24	22	6	16	18	41	22	7	14	17
densità territoriale prevista	mc./mq.	/	/	/	/	/	0,63	/	/	/	/
rapporto di copertura	%	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
altezza massima	ml.	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
nr. piani (abitazione - accessori)	nr.	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1
modalità di intervento		P.d.C.C.	P.d.C.C.	P.d.C.C.	P.d.C.C.	P.d.C.C.	P.d.C.C.	P.d.C.C.	P.d.C.C.	P.d.C.C.	P.d.C.C.
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	18 - 40	18	18	18	18	18	18	18 - 40	18	18

MICROZONA 1

	R5.20	R5.21	R5.22	R5.24	R5.25	R5.26	R5.27	R5.28	R5.29	R5.30
	Branzola	Branzola	Branzola	Branzola	Branzola	Bongiov.	Bongiov.	Eula	Eula	Capol.
superficie territoriale	3.894	1.707	1.230	2.646	923	2.996	10.498	2.335	2.591	2.645
superficie destinata alla viabilità	0	0	0	0	0	232	515	43	0	188
superficie inedificabile	0	0	80	0	0	0	60	0	0	0
spazi pubblici previsti: a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c	0	0	0	0	0	0	0	0	190	613
d	0	0	0	0	0	0	0	350	300	0
totale	0	0	0	0	0	0	0	350	490	613
superficie fondiaria complessiva	3.894	1.707	1.150	2.646	923	2.764	9.923	1.942	2.101	1.844
superficie fondiaria compromessa	941	880	0	0	0	0	4.723	0	0	0
superficie fondiaria libera	2.953	827	1.150	2.646	923	2.764	5.200	1.942	2.101	1.844
volume complessivo esistente	650	300	0	0	0	0	2.600	0	0	0
densità fondiaria esistente	0,69	0,34	/	/	/	/	0,55	/	/	/
densità fondiaria prevista	0,50	0,50	0,60	0,70	0,50	(1)	0,50	0,50	0,45	0,80
volume in progetto	1.477 (2)	414	690	1.852	462	1.510	2.600	971	945	1.475
totale volume realizzabile in zona	2.127 (2)	714	690	1.852	462	1.510	5.200	971	945	1.475
cap. res. attuale: permanente	7	0	0	0	0	0	8	0	0	0
turistica reale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	19	4	7	19	5	15	26	10	9	15
cap. res. compl. teorica prev.	26	4	7	19	5	15	34	10	9	15
densità territoriale prevista	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
rapporto di copertura	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
altezza massima	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
nr. piani (abitazione - accessori)	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1
modalità di intervento		P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.C.	P.d.C.C.	P.d.C.C.
ref. prescrizioni norme di attuazione		18	18	18	18	18	18	18 - 40	18	18 - 40

(1) Sul lotto identificato a Catasto al Foglio 3, mappale n. 150 e contraddistinto graficamente con "\*\*\*\*", è ammessa una volumetria aggiuntiva, a quella prevista mediante l'applicazione dell'indice fondiario, pari a mc. 128.

(2) Sul lotto identificato a Catasto al Foglio 35, mappale n. 897 identificato graficamente con "\*\*\*\*", è ammessa la realizzazione di una volumetria aggiuntiva, a quella prevista pari a circa mc. 400.

MICROZONA 1

	R5.31	R5.32	R5.33	R5.34	R5.35	R5.36	R5.37	R5.38	R5.39	R5.40
	Branzola	v. Nosala	Branzola	Branzola	Via Torino	Via Giardini	Via F. Biscia	Via Frabosa	Eula	Branzola
superficie territoriale	2.842	2.842	2.513	1.159	1.270	800	1.164	800	800	654
superficie destinata alla viabilità	469	469	0	45	0	0	0	0	0	0
superficie inedificabile	1.437	1.437	738	314	470	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti: a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
d	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
totale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria complessiva	936	936	1.775	800	800	800	1.164	800	800	654
superficie fondiaria compromessa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
superficie fondiaria libera	936	936	1.775	800	800	800	1.164	800	800	654
volume complessivo esistente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
densità fondiaria esistente	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	0,70	0,40	0,50	0,50	0,50	0,50	0,65	0,50	0,50	/
volume in progetto	655	710	710	400	400	400	756	400	400	392
totale volume realizzabile in zona	655	710	710	400	400	400	756	400	400	392
cap. res. attuale: permanente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica reale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	7	7	7	4	4	4	7	4	4	4
cap. res. compl. teorica prev.	7	7	7	4	4	4	7	4	4	4
densità territoriale prevista	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
rapporto di copertura	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
altezza massima	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
nr. piani (abitazione - accessori)	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1
modalità di intervento	P.d.C.C.	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.C.	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.
rif. prescrizioni norme di attuazione	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18

area stralciata in sede di variante parziale n. 15

MICROZONA 1

	R5.41	R5.42	R5.43						
	Via Biscia	Branzola	Via Eula						
superficie territoriale	mq. 1.960	mq. 3.632	mq. 800						
superficie destinata alla viabilità	mq. 0	mq. 0	mq. 0						
superficie inedificabile	mq. 0	mq. 484	mq. 0						
spazi pubblici previsti: a	mq. 0	mq. 0	mq. 0						
b	mq. 0	mq. 0	mq. 0						
c	mq. 0	mq. 0	mq. 0						
d	mq. 0	mq. 0	mq. 0						
totale	mq. 0	mq. 0	mq. 0						
superficie fondiaria complessiva	mq. 1.960	mq. 3.148	mq. 800						
superficie fondiaria compromessa	mq. 0	mq. 0	mq. 0						
superficie fondiaria libera	mq. 1.960	mq. 3.148	mq. 800						
volume complessivo esistente	mc. 0	mc. 0	mc. 0						
densità fondiaria esistente	mc./mq. /	mc./mq. /	mc./mq. /						
densità fondiaria prevista	mc./mq. 0,54	mc./mq. 0,50	mc./mq. 0,50						
volume in progetto	mc. 1.058	mc. 1.574	mc. 400						
totale volume realizzabile in zona	mc. 1.058	mc. 1.574	mc. 400						
cap. res. attuale: permanente	nr. ab. 0	nr. ab. 0	nr. ab. 0						
turistica reale	nr. ab. 0	nr. ab. 0	nr. ab. 0						
turistica teorica	nr. ab. 0	nr. ab. 0	nr. ab. 0						
in p.l. albergh.	nr. ab. 0	nr. ab. 0	nr. ab. 0						
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab. 11	nr. ab. 16	nr. ab. 4						
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab. 11	nr. ab. 16	nr. ab. 4						
densità territoriale prevista	mc./mq. /	mc./mq. /	mc./mq. /						
rapporto di copertura	% 35	% 35	% 35						
altezza massima	ml. 7,50	ml. 7,50	ml. 7,50						
nr. piani (abitazione - accessori)	nr. 2 - 1	nr. 2 - 1	nr. 2 - 1						
modalità di intervento	P.d.C.	P.d.C.C.	P.d.C.						
rif. prescrizioni norme di attuazione	art. 18	art. 18	art. 18						



MICROZONA 1

	R6.1	R6.2	R6.3	R6.4	R6.5	R6.6	R6.7	R6.8	R6.9-a/b	R6.10
	v. Roccaforte	v. Roccaforte	v. Torino	v. Torino	v. Torino	v. Torino	v. Biscia	v. Biscia	v. Biscia	v. Biscia
superficie territoriale	4.689	4.500	2.172	3.235	13.600	4.244	10.276	4.576	11.650	3.590
superficie destinata alla viabilità	433	0	284	0	167	956	0	555	1.530	0
superficie inedificabile	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici previsti: a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c	473	400	0	0	1.260	250	1.035	0	450	0
d	110	80	0	150	255	0	0	270	450	300
totale	583	480	0	150	1.515	250	1.035	270	900	300
superficie fondiaria complessiva	3.673	4.020	1.888	3.085	11.918	3.038	9.241	3.751	9.220	3.290
superficie fondiaria compromessa	3.673	4.020	0	0	11.918	0	0	0	0	5.430
superficie fondiaria libera	0	0	1.888	3.085	0	3.038	9.241	3.751	9.220	-2.140
volume complessivo esistente	4.270	2.180	0	0	8.179	0	0	0	(12.760)	(2.200)
densità fondiaria esistente	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
volume in progetto	/	970	1.520	2.265	1.886	3.493	6.880	2.746	6.990	2.154
totale volume realizzabile in zona	4.270	3.150	1.520	2.265	10.065	3.493	6.880	2.746	6.990	2.154
cap. res. attuale: permanente	38	12	0	0	41	0	0	0	0	0
turistica reale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	0	10	15	23	19	35	69	27	70	22
cap. res. compl. teorica prev.	38	22	15	23	60	35	69	27	70	22
densità territoriale prevista	0,91	0,70	0,70	0,70	0,70	0,823	0,67	0,60	0,60	0,60
rapporto di copertura	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
altezza massima	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	9,00	7,50	7,50	7,50
nr. piani (abitazione - accessori)	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1
modalità di intervento	SUE (1)	SUE (1)	SUE	SUE	SUE (1)	SUE	SUE	SUE	SUE	SUE
ref. prescrizioni norme di attuazione	19	19	19	19	19	19	19 - 40	19	19 - 40	19 - 40

( 1 ) SUE vigente

MICROZONA 1

	R6.11	R6.12	R6.13 a	R6.13 b	R6.15	R6.16	R6.17	R6.19	R6.20*	R6.22
	v. Eula	v. Eula	c.so Europa	c.so Europa	v. Frabosa	v. Frabosa	v. Frabosa	Branzola	v. Mondovi	v. Mondovi
superficie territoriale	4.760	10.100	7.997	4.277	4.120	6.154	13.450	2.820	35.016	9.000
superficie destinata alla viabilità	500	1.130	786	0	617	1.232	585	0	6.621	961
superficie inedificabile	0	0	0	0	0	0	0	1.070	0	0
spazi pubblici previsti: a	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
c	0	850	220	280	0	0	690	0	2.618	0
d	0	200	500	100	0	350	720	0	1.522	400
totale	0	1.050	720	380	0	350	1.410	0	4.140	400
superficie fondiaria complessiva	4.260	7.920	6.491	3.897	3.503	4.572	11.455	1.750	24.255	7.639
superficie fondiaria compromessa	4.260	7.920	2.260	0	0	0	11.455	0	0	0
superficie fondiaria libera	0	0	4.231	3.897	3.503	4.572	0	1.750	24.255	7.639
volume complessivo esistente	2.770	3.757	(2.870)	0	0	0	7.945	(224)	(25.550)	0
densità fondiaria esistente	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
densità fondiaria prevista	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
volume in progetto	181	1.293	4.798	2.566	2.472	3.692	1.470	635	22.369	5.400
totale volume realizzabile in zona	2.951	5.050	4.798	2.566	2.472	3.692	9.415	635	22.369	5.400
cap. res. attuale: permanente	12	19	0	0	0	0	22	0	0	0
turistica reale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	2	13	48	26	25	37	15	6	224	54
cap. res. compl. teorica prev.	14	32	48	26	25	37	37	6	224	54
densità territoriale prevista	0,62	0,50	0,60	0,60	0,60	0,60	0,70	0,225	/	0,60
rapporto di copertura	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
altezza massima	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,5/10	7,50
nr. piani (abitazione - accessori)	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	3 - 1	2 - 1
modalità di intervento	SUE (1)	SUE (1)	SUE	SUE	SUE	SUE	SUE (1)	SUE	SUE	SUE
ref. prescrizioni norme di attuazione	19	19	19	19	19	19	19	19	19 - 40	19

( 1 ) SUE vigente



MICROZONA 2 - Madonna del Pasco

	R4.1	R4.2	R4.3	R5.1	R5.2	R6.1	R6.2		
superficie territoriale	121.649	6.590	1760		1.805	9.759	4.255		
superficie destinata alla viabilità	13.109	0	0		0	325	0		
superficie inedificabile	6.344	0	560		0	0	0		
spazi pubblici previsti: a	2.317	0	0		0	0	0		
b	1.868	0	0		0	0	0		
c	19.331	0	0		0	0	0		
d	5.563	0	0		0	600	207		
totale	29.079	0	0		0	600	207		
superficie fondiaria complessiva	73.117	6.590	1200		1.805	8.834	4.048		
superficie fondiaria compromessa	66.200	3.710	0		0	0	0		
superficie fondiaria libera	7.011	2.880	1200		1.805	8.834	4.048		
volume complessivo esistente	41.642	2.380	0		0	0	0		
densità fondiaria esistente	0,57	0,64	/		/	/	/		
densità fondiaria prevista	0,70	0,70	0,5		0,46	/	/		
volume in progetto	4.907+2.760	2.016	600		830	5.367	2.340		
totale volume realizzabile in zona	49.309	4.396	600		830	5.367	2.340		
cap. res. attuale: permanente	116		0		0	0	0		
turistica reale	0	0	0		0	0	0		
turistica teorica	0	0	0		0	0	0		
in p.l. albergh.	0	0	0		0	0	0		
cap. residenziale aggiuntiva	78	20	6		8	54	23		
cap. res. compl. teorica prev.	212		6		8	54	23		
densità territoriale prevista	/	/	/		/	0,55	0,55		
rapporto di copertura	40	40	40		35	35	35		
altezza massima	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17		7,50	7,50	7,50		
nr. piani (abitazione - accessori)	2 - 1	2 - 1	2 - 1		2 - 1	2 - 1	2 - 1		
modalità di intervento	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.		P.d.C.	SUE	SUE		
rif. prescrizioni norme di attuazione	17 - 40	17	17		18	19	19		

area inglobata in R4.1 in sede di variante parziale n. 15

MICROZONA 3 - S. Grato

	R4.1	R5.1	R6.1	R6.2	R6.3	R6.4		
superficie territoriale	24.782	2.250	3.240	8.580	5.098	6.334		
superficie destinata alla viabilità	3.683	0	395	0	1.038	194		
superficie inedificabile	1.527	0	0	0	0	0		
spazi pubblici previsti: a	0	0	0	0	0	0		
b	5.991	0	0	0	0	0		
c	410	0	0	550	590	0		
d	0	0	0	110	0	300		
totale	6.401	0	0	660	590	300		
superficie fondiaria complessiva	13.171	2.250	2.845	7.920	3.470	5.840		
superficie fondiaria compromessa	11.609	0	1.860	0	0	0		
superficie fondiaria libera	1.562	2.250	985	7.920	3.470	5.840		
volume complessivo esistente	15.480	0	1.780	0	0	0		
densità fondiaria esistente	1,33	/	0,96	/	/	/		
densità fondiaria prevista	0,80	0,70	/	/	/	/		
volume in progetto	1.250	1.575	910	4.466	2.458	2.567		
totale volume realizzabile in zona	16.730	1.575	2.690	4.466	2.458	2.567		
cap. res. attuale: permanente	32	0	8	0	0	0		
turistica reale	0	0	0	0	0	0		
turistica teorica	0	0	0	0	0	0		
in p.l. albergh.	0	0	0	0	0	0		
cap. residenziale aggiuntiva	13	16	9	45	24	26		
cap. res. compl. teorica prev.	45	16	17	45	24	26		
densità territoriale prevista	/	/	/	0,51	0,50	0,40		
rapporto di copertura	40	35	35	35	35	35		
altezza massima	v. art. 17	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50		
nr. piani (abitazione - accessori)	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1		
modalità di intervento	P.d.C.	P.d.C.	SUE (1)	SUE (1)	SUE	SUE		
ref. prescrizioni norme di attuazione	17	18	19	19	19	19 - 40		

( 1 ) SUE vigente

## MICROZONA 4 - RORACCO

## MICROZONA 5

	R4.1	R4.2	R6.1	R2.1	R2.2	R4.1	R4.2	R4.3
				Paganotti	Garavagna	Garavagna	S.Mauro	Orsi
superficie territoriale	26.623	10.286	4.450	14.947	20.918	22.009	13.055	6.217
superficie destinata alla viabilità	3.140	0	0	796	1.488	3.536	1.038	585
superficie inedificabile	1.608	0	0	0	0	586	184	487
spazi pubblici previsti: a	0	0	0	0	3.004	0	0	0
b	2.458	0	0	0	196	0	265	0
c	0	0	0	0	0	0	0	0
d	957	0	285	0	0	0	560	0
totale	3.415	0	285	0	3.200	0	825	0
superficie fondiaria complessiva	18.460	10.286	4.165	14.151	16.230	17.887	11.008	5.145
superficie fondiaria compromessa	16.060	0	0	14.151	16.230	17.795	9.555	5.145
superficie fondiaria libera	2.400	10.286	4.165	0	0	92	1.453	0
volume complessivo esistente	12.190	(2478)	0	10.830	12.790	15.730	5.135	2.740
densità fondiaria esistente	0,76	/	/	0,77	0,79	0,88	0,54	0,53
densità fondiaria prevista	0,80	/	/	/	/	0,70	0,50	0,50
volume in progetto	1.920	3.078	2.225	0	0	64	727	0
totale volume realizzabile in zona	14.110	3.078	2.225	10.830	12.790	15.794	5.862	2.740
cap. res. attuale: permanente	30	0	0	25	55	20	8	15
turistica reale	0	0	0	0	0	0	0	0
turistica teorica	0	0	0	0	0	0	0	0
in p.l. albergh.	0	0	0	0	0	0	0	0
cap. residenziale aggiuntiva	19	30	22	0	0	1	7	8
cap. res. compl. teorica prev.	49	30	22	25	55	21	15	23
densità territoriale prevista	/	/	0,50	/	/	/	/	/
rappporto di copertura	40	40	35	40	40	40	40	40
altezza massima	v. art. 17	v. art. 17	7,50	7,50	7,50	v. art. 17	v. art. 17	v. art. 17
nr. piani (abitazione - accessori)	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1
modalità di intervento	P.d.C.	P.d.C.C.	SUE	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.
ref. prescrizioni norme di attuazione	17	17 - 40	19 - 40	15	15	17	17	17

APS1	APS2	APS3	APS4	APS5	A1	A2	
Capol.	Branzola	M.te Calvario	M. Pasco		M. Pasco	S. Grato	
superficie territoriale	mq.	68.538	679.574	1.525.608	121.390	1.231.011	15.711
superficie destinata alla viabilità	mq.	5.545	0	0	0	/	0
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	/	0
spazi pubblici - tipo A	mq.	0	0	0	0	/	0
tipo B	mq.	0	814	3.425	0	/	0
tipo C	mq.	0	40.426	262.955	0	/	400
tipo D	mq.	0	0	2.700	0	/	100
spazi pubblici - totale	mq.	24.000 (1)	41.240	269.080	0	/	500
superficie fondiaria	mq.	38.993	638.334	1.256.528	121.390	/	15.211
volume residenziale in progetto	mc.	25.500	0	0	0	/	3.080
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	255	0	0	0	/	31
superficie coperta esistente	mq.					/	
superficie utile lorda esistente	mq.					/	
rapporto di copertura in progetto	%					/	
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.					/	
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.					/	
superficie utile lorda in progetto	mq.					/	
rapporto di copertura in progetto						/	30
nr. piani fuori terra	nr.					/	2 - 1
altezza fuori terra	m.					/	7,50
modalità di intervento		SUE	P.P.	P.d.C.	P.P.	/	SUE
rif. prescrizione norme di attuazione	art.	26	26	26	26	26	25

Area stralciata in sede di var parz 16

( 1 ) La suddivisione delle aree per servizi sarà definita in sede di S.U.E.

	T1.1	T1.2	T2.1	T2.2	T2.3	T2.4	T2.5	T2.6/a	T2.6b	T2.7	
superficie territoriale	mq.	6.966	2.884	7.133	11.400	10.434	1.314	11.143	10.718	2.797	7.431
superficie destinata alla viabilità	mq.	0	0	0	0	3.120	66	425	1.811	79	1.067
superficie inedificabile	mq.	0	0	0	0	115	0	116	0	0	0
spazi pubblici - parcheggi	mq.	1.700	1.500	1.000	1.600	1.900	200	0	200	70	300
spazi pubblici - verde	mq.	1.900	0	1.500	1.600	600	0	0	330	70	0
spazi pubblici - totale	mq.	3.600	1.500	2.500	3.200	2.500	200	0	530	140	300
superficie fondiaria	mq.	3.366	1.384	4.633	8.200	4.699	1.048	10.602	8.377	2.578	6.064
superficie coperta esistente	mq.	3.160	1.115	1.476	2.530	0	306	(6.650)	396	0	487
rapporto di copertura in progetto	%	es.	80	60	es.	60	30	40	50	50	50
superficie utile lorda in progetto (1)	mq.	5.700	1.500	2.500	3.200	2.800	200	4.400	3.172	828	1.500
volume residenziale in progetto	mc.	5.400	0	0	3.000	2.640	0	0	0	0	1250 *
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	54	0	0	30	26	0	0	0	0	0
nr. piani fuori terra	nr.	3	2	2	es.	3	1	2	2	2	2
altezza fuori terra	m.	10,0 (9,0) <sup>2</sup>	8,50	8,50	es.	12,00	3,80	9,00	9,00	9,00	8,50
modalità di intervento		P.d.C.	P.d.C.	SUE	P.d.R.	P.di C.C.	P.d.C.	P.di C.C.	SUE	SUE	SUE
ref. prescrizione norme di attuazione	art.	23 - 40	23	23 - 40	23 - 40	23 - 40	23 - 40	23 - 40	23	23	23 - 40

( 1 ) La S.U.L. in progetto si riferisce esclusivamente alla destinazione commerciale e/o terziaria ed esprime la quantità massima ammessa per tale destinazione.

( ) superficie coperta esistente oggetto di sostituzione edilizia

<sup>2</sup> Sull'area è ammessa un'altezza di mt. 10,00 ad eccezione per i fabbricati posti lungo via XX Settembre e Largo Santa Margherita a ridosso della Cappella per i quali si impongono i 9,00 m.

\* Il dato si intende aggiuntivo alla quota di destinazione residenziale esistente alla data di adozione della variante parziale n. 16 (25/09/2014)



	P1.1	P1.2	P1.3	P1.4	P1.5	P1.6	P1.7	P1.8	P1.9	P1.10	
superficie territoriale	mq.	312.467	5.988	24.781	33.975	32.775	4.487	5.974	48.889	5.345	5.218
superficie destinata alla viabilità	mq.	44.503	0	1.164	2.133	2.948	0	0	4.029	0	0
superficie inedificabile	mq.	1.013	63	0	0	0	0	0	5.549	0	274
spazi pubblici - parcheggi	mq.	20.902	0	1.150	0	690	460	0	0	0	0
spazi pubblici - verde	mq.	4.950	0	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici - interesse generale	mq.	6.399	0	0	0	0	0	0	0	0	0
spazi pubblici - totale	mq.	32.251	0	1.150	0	690	460	0	0	0	0
superficie fondiaria	mq.	234.700	5.925	22.467	31.842	29.137	4.027	5.974	39.311	5.345	4.944
superficie coperta esistente	mq.	50.352	1.474	3.457	3.709	3.830	697	1.488	6.420	760	0
rapporto di copertura in progetto	%	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
superficie utile lorda in progetto	mq.	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
nr. piani f. t. ed. resid. (abit. - acc.)	nr.	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1
altezza fuori terra ed. residenziali	m.	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50
altezza fuori terra ed. produttivi	m.	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50
modalità di intervento		PIP	P.d.C.C.	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.C.C.	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.
rif. prescrizione norme di attuazione	art.	20 - 40	20	20 - 40	20	20 - 40	20 - 40	20	20	20 - 40	20

	P1.11	P1.12	P1.13	P1.14	P1.15	PE1	PE2	PE3	PE4	IDC
superficie territoriale	22.147	4.176	4.036	3.800	28.557	409.316	37.572	16.142	138.154	11.320
superficie destinata alla viabilità	0	393	0	0	1.038	/	/	/	/	2.800
superficie inedificabile	640	0	0	0	0	/	/	/	/	0
spazi pubblici - parcheggi	0	0	0	0	1.240	/	/	/	/	240
spazi pubblici - verde	0	0	0	0	0	/	/	/	/	715
spazi pubblici - interesse generale	0	0	0	0	0	/	/	/	/	0
spazi pubblici - totale	0	0	0	0	1.240	/	/	/	/	955
superficie fondiaria	21.507	3.783	4.036	3.800	26.279	/	/	/	/	7.565
superficie coperta esistente	5.003	858	880	1.415	7.038	/	/	/	/	300
rapporto di copertura in progetto	50	50	50	50	50	/	/	/	/	30
superficie utile lorda in progetto	/	/	/	/	/	/	/	/	/	1.500
nr. piani f. t. ed. resid. (abit. - acc.)	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	2 - 1	/	/	/	/	2
altezza fuori terra ed. residenziali	7,50	7,50	7,50	7,50	7,50	/	/	/	/	8,50
altezza fuori terra ed. produttivi	10,50	10,50	10,50	9,00	10,50	/	/	/	/	/
modalità di intervento	SUE	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.	P.d.C.C.	/	/	/	/	SUE
rif. prescrizione norme di attuazione	20 - 40	20	20 - 40	20	20 - 40	22	22	22	22	27