

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI CUNEO

---

# COMUNE DI COSTIGLIOLE SALUZZO

## PIANO REGOLATORE GENERALE

(APPROVATO CON D.G.R. N. 12-57 DEL 10/05/2010)

### VARIANTE PARZIALE N. 4

(ai sensi del 5° comma art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.)

---

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON	D.C. NR. 7	DEL 26/04/2018
PRONUNCIA DELLA PROVINCIA	D.D. NR.	DEL
PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON	D.C. NR.	DEL

---

**Sindaco:**

**Segretario Comunale:**

**Responsabile del Procedimento:**

---

## PROGETTO

**Direttore tecnico**  
Arch. Alberto BOCCACCI

**Progettista**  
Arch. Fabio GALLO

# INDICE

## PARTE I: NORME GENERALI

Art. 1 - FINALITA' E CONTENUTI DEL P.R.G.C. ....	Pag.	4
Art. 2 - VINCOLI ALLA EDIFICAZIONE .....	//	5
Art. 3 - POTERI DI DEROGA .....	//	7
Art. 4 - INTERVENTI SUL TERRITORIO COMUNALE – ELABORATI DEL PIANO .....	//	8
Art. 5 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.) .....	//	10
Art. 6 - PERMESSI DI COSTRUIRE E D.I.A. ....	//	11
Art. 7 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....	//	12
Art. 8 - AGIBILITA' DELLE OPERE.....	//	14
Art. 9 - DEFINIZIONI .....	//	15
Art. 10 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	//	18
Art. 11 - DESTINAZIONI D'USO .....	//	19
Art. 12 - TIPI DI INTERVENTO .....	//	22
Art. 13- LIMITI ALL'ATTIVITA' EDIFICATORIA .....	//	28
Art. 14 - MODALITA' DI INTERVENTO NELLE AREE DEL P.R.G.C. ....	//	30
Art. 15 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. NELLE AREE URBANE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE MISTO (U.C.) .....	//	32

## PARTE II: AREE NORMATIVE CLASSIFICAZIONE, MODALITA' DI INTERVENTO, PRESCRIZIONI E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

Art. 16 - AREE NORMATIVE: CLASSIFICAZIONE.....	//	36
Art. 17 - AREE E CELLULE EDILIZIE DI VALORE STORICO ARTISTICO - R1.....	//	37
Art. 18 - AREE E CELLULE EDILIZIE DI VALORE STORICO AMBIENTALE - R2.....	//	39

Art. 19 - AREE E CELLULE EDILIZIE DI VALORE DOCUMENTARIO AMBIENTALE - R3.....	Pag.	40
Art. 20 - AREE E CELLULE EDILIZIE DI ANTICA FORMAZIONE, PRIVE DI VALORE ED INTERESSE - R4.....	//	41
Art. 21 - AREE E CELLULE EDILIZIE RISTRUTTURATE O DI NUOVO IMPIANTO IN AMBITI STORICI - R5 .....	//	42
Art. 22 - AREE E CELLULE EDILIZIE DI ANTICA FORMAZIONE IN AMBITI PRIVI DI VALORI STORICI, AMBIENTALI, DOCUMENTARI – R6 .....	//	43
Art. 23 - AREE URBANE CONSOLIDATE RESIDENZIALI/MISTE – RM ...	//	45
Art. 24 - AREE URBANE CONSOLIDATE RESIDENZIALI/MISTE COLLINARI – RMC e RMC-1 .....	//	46
Art. 25 - AREE URBANE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE MISTO – UC.....	//	47
Art. 26 - AREE A VERDE PRIVATO CON PREESISTENZE EDILIZIE – VPE.....	//	50
Art. 27 - AREE URBANE CONSOLIDATE PER ATTIVITA’ ARTIGIANALI PRODUTTIVE MISTE – A.M.1.....	//	51
Art. 28 - AREE URBANE CONSOLIDATE PER ATTIVITA’ INDUSTRIALI PRODUTTIVE - I.P.1 .....	//	53
Art. 29 - AREE URBANE CONSOLIDATE PER ATTIVITA’ COMMERCIALI – C1.....	//	54
Art. 30 - AREE URBANE DI COMPLETAMENTO PER ATTIVITA’ ARTIGIANALI PRODUTTIVE MISTE – A.M.2.....	//	56
Art. 31 - AREE PER LA LAVORAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI – CE .....	//	58
Art. 32 - AREE PER ATTIVITA’AGRICOLE, FRUTTICOLE, ORTOFLOROVIVAISTICHE – E .....	//	60
Art. 33 - AREE A VERDE PUBBLICO, SERVIZI PUBBLICI ED A SERVIZI ASSOGGETTATI AD USO PUBBLICO – S .....	//	63
Art. 34 - AREE A SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO – SP.....	//	64
Art. 35 - AREE PER IMPIANTI FERROVIARI – FS .....	//	65
Art. 36 - CABINE ED IMPIANTI TECNOLOGICI – C.I.T. ....	//	66

### PARTE III: DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 37 - NORME DI TUTELA AMBIENTALE .....	Pag.	69
Art. 38 - STRADE, VIABILITA' ED ACCESSIBILITA', TIPI DI INTERVENTO .....	//	78
Art. 39 - CHIOSCHI, EDICOLE, IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI .....	//	79
Art. 40 - ILLUMINAZIONE .....	//	80
Art. 41 - DISTANZE .....	//	81
Art. 42 - OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	//	85
Art. 43 - STANDARD URBANISTICO .....	//	86
Art. 44 - REGOLAMENTAZIONE DELLE AREE DI SOSTA E VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITA' PER LE AREE COMMERCIALI //		90
Art. 45 - VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE PER LE AREE COMMERCIALI .....	//	94
Art. 46 - TETTOIE, DEPOSITI E PISCINE .....	//	95
Art. 47 - SOTTOTETTI .....	//	96
Art. 48 - AMPLIAMENTI "UNA TANTUM" .....	//	97
Art. 49 - NORME SPECIFICHE DI CARATTERE ESTETICO-AMBIENTALE.....	//	99

### PARTE IV: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 50 - FACOLTA' DI DEROGA .....	//	103
Art. 51 - NORME FINALI .....	//	104
Art. 52 - NORME ABROGATE .....	//	105

Le modifiche introdotte con la presente variante sono indicate:  
con scrittura con **testo in neretto corsivo** per le parti aggiunte e testo con **fondo grigio** per le parti eliminate

## **ART. 1 FINALITA' E CONTENUTI DEL P.R.G.C.**

Il Comune di Costigliole Saluzzo, facente parte della Comunità Montana Valle Varaita, esercita le proprie competenze in materia di gestione del territorio mediante l'applicazione e l'attuazione del presente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.).

Mediante il P.R.G.C. il Comune di Costigliole Saluzzo si prefigge di disciplinare l'uso del proprio territorio e di promuovere e coordinare gli interventi pubblici e privati, specificati nei documenti che lo formano, allo scopo di soddisfare le esigenze sociali della propria comunità.

Il P.R.G.C., secondo le indicazioni contenute nella Delibera Programmatica formulata dal Consiglio Comunale (n° 44 del 4 Novembre 2005):

- a) recepisce le previsioni dei fabbisogni decennali abitativi secondo la normativa regionale, individua le caratteristiche delle possibili attività produttive e le carenze di servizi e di attrezzature occorrenti per il soddisfacimento della domanda locale conformemente allo standard di legge;
- b) traduce detti fabbisogni in termini di aree che precisa nella ubicazione;
- c) perimetra le zone relative agli spazi urbanizzati esistenti, preordinati al recupero funzionale ed ambientale, e determina per ognuna, i vincoli e le caratteristiche da osservare nei singoli interventi;
- d) individua gli ambiti soggetti a speciali norme ai fini della rivalutazione agricola, della protezione paesaggistica, della difesa del suolo e dell'ambiente, della realizzazione e della tutela di impianti di interesse pubblico esistenti e previsti;
- e) individua le Zone d'insediamento commerciale e stabilisce le politiche urbanistiche e di incentivo pubbliche e rivolte all'iniziativa privata, che hanno come obiettivo la qualificazione ed il potenziamento del commercio urbano;
- f) definisce l'organizzazione del territorio, correlata ad un più razionale ed organico sistema delle comunicazioni ed alla distribuzione della rete insediativa esistente e prevista in rapporto ai territori finitimi;
- g) detta norme generali e specifiche sulla utilizzazione del suolo, sui modi e sui tipi di intervento, e per una corretta amministrazione del Piano;
- h) persegue obiettivi sostenibili in coerenza con criteri di tutela ambientale attraverso un'adeguata Valutazione di Compatibilità Ambientale che valuta gli effetti diretti ed indiretti delle scelte e dell'attuazione del Piano stesso sull'uomo, sull'ambiente e sul territorio.

Ai sensi delle vigenti leggi, la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il P.R.G.C.: ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale o comunque subordinata al conseguimento di Permesso di Costruire e/o alla presentazione della D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività), deve essere compatibile con le norme e prescrizioni del P.R.G.C. stesso.

## **ART. 2 VINCOLI ALLA EDIFICAZIONE.**

Le prescrizioni di P.R.G.C. sono sempre, ed in ogni caso, subordinate ai seguenti vincoli derivanti da leggi o regolamenti in vigore :

### **1. VINCOLO IDROGEOLOGICO**

- R.D. 30/12/1932 n°3267 ( Art. 30 L.U.R.);
- L.R. 45/89
- L.R. 183/89
- Circolare P.G.R. 08/05/96 n°7/LAP
- Piano Stralcio delle Fasce fluviali-D.M. 24/04/1998
- Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)

### **2. FASCE DI RISPETTO DELLE SPONDE DEI FIUMI E TORRENTI, EDIFICI E IMPIANTI.**

- Artt. 27, 29 della L.U.R. n°56/77
- Piano Stralcio delle Fasce fluviali-D.M. 24/04/1998
- Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)

### **3. VINCOLO SISMICO.**

- Legge n°64/74 del 02/02/1974 "Provvedimenti per la costruzione con particolari prescrizioni per le zone sismiche".
- D.M. 11/03/1988 in attuazione dell'art.1 della L. 64/74
- Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20/03/2003 e relativo documento esplicativo.
- D.G.R. n.61 – 11017 del 17/11/2003.

### **4. VINCOLO sulla tutela del patrimonio artistico e storico e sulla protezione delle bellezze naturali.**

- L. 01/06/1939 n° 1089
- L. 29/06/1939 n° 1947
- DLGS 22/01/2004 n° 42

### **5. VINCOLO per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.**

- L. 08/08/1985 n° 431
- L. 22/02/1994 n° 146
- DLGS.31/03/1998 n° 112
- L.R. 14/12/1998 n° 40
- DLGS 22/01/2004 n° 42
- DLGS 03/04/2006 n° 152

### **6. VINCOLO per la tutela dell'ambiente in materia d'inquinamento acustico.**

- L. 26/10/1995 n°447
- L.R. 20/10/2000 n° 52

### **7. VINCOLO SUI BENI CULTURALI-AMBIENTALI**

- Artt.24 e 91 bis della L.U.R. n°56/77
- DLGS 22/01/2004 n° 42

8. VINCOLO DI PROTEZIONE DEI NASTRI STRADALI

- D.M. 01/04/1968 N° 1404
- Art.27 L.U.R. n° 56/77
- Circolare 08/08/1986 n° 2575 (Piani urbani del traffico)
- DLGS. 30/04/1992 n° 285 (Nuovo Codice della strada)
- DPR. 16/12/1992 n° 495

9. VINCOLO CIMITERIALE

- Testo unico delle leggi sanitarie 27/07/1934 n° 1265 e s.m.i.

### **ART. 3 POTERI DI DEROGA.**

I poteri di deroga delle norme del P.R.G.C. sono esercitati dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, e sono subordinati al preventivo Nulla-Osta dei competenti organi regionali, ai sensi della Legge 21/12/1966 n° 1357.



## **ART. 4 INTERVENTI SUL TERRITORIO COMUNALE – ELABORATI DEL PIANO.**

Ai fini dell'applicazione dei vincoli e delle prescrizioni di Piano, il territorio comunale di Costigliole Saluzzo è disciplinato secondo "Aree Normative" classificate in funzione dei caratteri insediativi e degli indirizzi del Piano.

I seguenti elaborati di Piano hanno valore prescrittivo :

- Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
- Tavole Normative;
- Tavole di Piano: 1) Aree Normative scala 1: 5.000; 1: 2.000; 1: 1.000
- Allegato A Studio idrogeologico e cartografie allegate.

Il presente P.R.G.C. è formato dai seguenti Documenti ed Elaborati:

- **Relazione Illustrativa;**
- **Scheda quantitativa dei dati urbani;**
- **Schede indicative-esemplificative;**
- **Tavole di Piano:**
  - Tav. 1 – Inquadramento Territoriale scala 1:25.000;
  - Tav. 2 - Aree Normative e P.R.G.C Comuni contermini scala 1:25.000;
  - Tav. 3 – Aree Normative e P.R.G.C Comuni contermini scala 1:10.000;
  - Tav. 4a e 4b – Stato del territorio urbanizzato ed urbanizzando scala 1:2.000;
  - Tav. 5a e 5b – reti infrastrutturali comunali esistenti SCALA 1: 2.000;
  - Tav. 6 – Aree Normative: classi di destinazioni d'uso e vincoli scala 1:5.000;
  - Tav. 7a e 7b - Aree Normative: classi di destinazioni d'uso e vincoli scala 1:2.000;
  - Tav. 8 – Aree Normative: classi di destinazioni d'uso e vincoli - Nucleo Storico scala 1:1.000;
- **Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);**
- **Allegato A: Studio Idrogeologico:**
  - Relazioni Tecniche;
  - Allegato G1/1 Relazione geologico-tecnica
  - Allegato G1/2 Ricerca storica
  - Allegato G1/3 Censimento delle opere idrauliche
  - Allegato G1/4 Schede monografiche delle Aree Urbanistiche
  - Allegato G1/5 Schede di rilevamento delle frane.

- Allegato G1/6 Relazione geologico-tecnica Integrazione e revisione a seguito delle osservazioni della Regione Piemonte.

#### **Allegati Grafici:**

- Tavola G2 Carta Geologica Scala 1: 10.000
  - Tavola G3 Carta Geomorfologica Scala 1: 10.000
  - Tavola G4 Carta Geoidrologica Scala 1: 10.000
  - Tavola G5 Carta dell'acclività Scala 1: 10.000
  - Tavola G6 Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni Scala 1: 10.000
  - Tavola G7 Delimitazione delle aree di dissesto proposta secondo i criteri del PAI Scala 1: 5.000
  - Tavola G8 Carta di sintesi della pericolosità ed idoneità all'utilizzazione urbanistica Scala 1: 5.000
  - Tavola G9 Carta di ubicazione degli eventi storici di dissesto Scala 1: 10.000
  - Tavola G10 Carta di ubicazione delle opere idrauliche Scala 1: 10.000
  - Tavola G11/1 Carta di sintesi della pericolosità con perimetrazione e denominazione delle aree urbanistiche Scala 1: 2.000
  - Tavola G11/2 Carta di sintesi della pericolosità con perimetrazione e denominazione delle aree urbanistiche Scala 1: 2.000
  - Tavola G11/3 Carta di sintesi della pericolosità con perimetrazione e denominazione delle aree urbanistiche Scala 1: 2.000
  - Tavola G12 Carta di sintesi della pericolosità ed idoneità all'utilizzazione urbanistica (su base CTR) Scala 1:10.000
- **Allegato B: Valutazione d'Impatto Ambientale (V.I.A.):**
    - Relazione di Valutazione d'Impatto Ambientale;
    - Tavola Unica: Individuazione Aree Omogenee scala 1:5.000;
  - **Allegato C: Indirizzi Generali e Criteri per l'insediamento ed il rilascio delle Autorizzazioni per l'esercizio del Commercio al dettaglio in sede fissa (approvati con D.C. n°2 del 12 Febbraio 2007):**
    - Relazione Tecnica Illustrativa;
    - Tavola Unica: Riconoscimento cartografico degli Addensamenti scala 1:2.000;

## **ART. 5    STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.).**

In generale il P.R.G.C. si attua mediante i S.U.E. previsti dalla L.U.R. n° 56 e s.m.i., come modificata dalla L.R. 28/1999 sul commercio, con le modalità di attuazione e le definizioni stabilite dalla L.U.R. stessa e dai successivi articoli delle presenti N.T.A., oltre che tramite Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) e Permessi di Costruire (Convenzionati e non).

## **ART. 6 PERMESSI DI COSTRUIRE E D.I.A.**

A norma dell'Art. 1 della Legge n° 10/1977, dell'Art. 48 della L.U.R. n° 56/1977 e del DPR 380/2001 come modificato dal DLGS 301/2002 (Testo Unico dell'Edilizia), il proprietario o l'avente titolo, deve chiedere al Sindaco il Permesso di Costruire o presentare la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili; per l'utilizzazione delle risorse naturali (salvo le modificazioni delle colture in atto); per le opere di manutenzione degli immobili.

L'istanza di domanda deve essere corredata da elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e consentano una chiara lettura degli interventi previsti, nonché dai provvedimenti abilitativi richiesti da leggi e regolamenti; l'istanza per gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria deve essere inoltre corredata dall'impegno di conservazione della destinazione d'uso in atto e dall'eventuale dichiarazione che le opere stesse non richiedono il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.

Nello specifico per la forma di presentazione delle domande di D.I.A. e Permesso di Costruire, i relativi elaborati e/o allegati, si fa riferimento agli artt. 7 e 8 del Regolamento Edilizio.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento di falde acquifere per usi diversi da quello domestico è subordinata a quanto disposto dal D.P.G.R. 29 Luglio 2003 n. 10/r.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico (definizione di uso domestico in base all'art. 3 lettera c e art. 5 del D.P.G.R. 29 Luglio 2003 n. 10/r), può essere condizionata dalla stesura di una relazione finale sulla ricerca di acque sotterranee tramite pozzo redatta secondo l'allegato "C" del D.P.G.R. 29 Luglio 2003 n. 10/r.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature e strumenti di prova.

L'autorizzazione può essere revocata dalla Amministrazione Comunale, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico.

Il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi di particolare valore naturalistico sono regolati dalla Legge regionale 04/09/1978 n°57 e successive modificazioni e integrazioni.

Per i provvedimenti necessari per gli interventi da realizzare in base al tipo di opera si fa riferimento al DPR 380/2001 come modificato dal DLGS 301/2002 ed al Regolamento Edilizio.

Per le procedure si fa riferimento all'Art. 56 della Legge Regionale n°56 e successive modificazioni e al DPR 380/2001 come modificato dal DLGS 301/2002.

## **ART. 7 CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.**

Esclusi i casi di gratuità previsti dall'Art.9 della Legge n° 10/77, il Permesso di Costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con Deliberazione del Consiglio Comunale, secondo le disposizioni di atti amministrativi del Consiglio Regionale, assunti in attuazione dei disposti degli Artt. 6 e 10 della Legge n°10/77 e del DPR 380/2001 come modificato dal DLGS 301/2002, secondo le successive indicazioni delle presenti N.T.A.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non potrà essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi, od al costo necessario per realizzare le opere di cui all'Art. 10 della Legge n°10/77 e al DPR 380/2001 come modificato dal DLGS 301/2002, e potrà essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegnerà ad eseguire direttamente.

Le opere eseguite a norma del presente articolo, saranno cedute gratuitamente al Comune a semplice richiesta, e non daranno titolo a indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo.

Al di fuori dei casi previsti dall'Art. 9 Legge n°10/77 e dall'Art.33 Legge n°56/77 e del DPR 380/2001 come modificato dal DLGS 301/2002, il Permesso di Costruire potrà essere rilasciato soltanto per le aree dotate di urbanizzazione primaria o per le quali esista l'impegno dei privati attraverso apposita convenzione, a provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto della Convenzione.

La corresponsione del tributo non ha titolo sostitutivo dell'esistenza o della esecuzione delle urbanizzazioni.

Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle destinate ad usi extragricoli o ad essi assimilabili, dotate almeno delle seguenti opere :

- a) sistema viario e/o veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici, e spazi di sosta e parcheggio;
- b) impianto municipale di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a sopportare l'utenza dell'insediamento;
- c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi, con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- d) impianti di illuminazione pubblica per il sistema viario e verde attrezzato.
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.

Per interventi ricadenti su aree destinate ad uso agricolo, a servizi generali o ad attrezzature ed impianti tecnologici di servizio urbano o territoriale, ha titolo sostitutivo dell'impianto di cui alla lettera c) del precedente comma, la posa di sistemi individuali e collettivi di smaltimento e depurazione delle acque di rifiuto, riconosciuti idonei a norma della Legge n° 319/1976 e successivi provvedimenti.

In tal caso è dovuto, ove applicabile, l'intero contributo.

I Permessi di Costruire e le D.I.A. relative all'insediamento delle attività commerciali sono rilasciati nel rispetto di quanto previsto dalla presente normativa e dall'Allegato C al P.R.G.C. (Indirizzi generali e criteri per l'insediamento ed il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa), nonché dalla L.R. 12/11/1999 n°28 e dal DCR 536-13414 del 29/10/99 e s.m.i.

Ai sensi dell'art.28 del DCR. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i., i Permessi di Costruire e le D.I.A. relative agli esercizi commerciali sono rilasciate nel rispetto di quanto previsto dalla L.U.R. 56/77 e s.m.i., dalla presente normativa e dall'Allegato C al P.R.G.C. suddetto, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

Ai sensi degli articoli 44 e 45 della presente normativa, l'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per nuove aperture, per trasferimenti, ampliamenti, modifica e/o aggiunta di settore merceologico, per superfici di vendita superiori a mq 1.800, sono subordinati alla valutazione di impatto ambientale e sulla viabilità di cui agli stessi articoli, da presentare contestualmente alla richiesta dell'autorizzazione, senza la quale non possono essere positivamente valutati i progetti e le autorizzazioni per gli esercizi suddetti.

## **ART. 8 AGIBILITA' DELLE OPERE.**

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e le ristrutturazioni di edifici esistenti, può essere abitata od usata senza autorizzazione da parte del Sindaco, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 57 della Legge Regionale n°56/1977 e del DPR 380/2001, come modificato dal DLGS 301/2002.

## **ART. 9 DEFINIZIONI.**

### **A) DEFINIZIONI**

**1) Ambito:**

parti di territorio, graficamente individuate nelle Tavole di Piano in scala 1: 2.000, con riferimento alle tipologie e destinazioni d'uso delle singole trasformazioni; l'individuazione è definita dal colore e/o dalle linee di delimitazione.

**2) Aree Normative :**

aree caratterizzate da omogenea morfologia tipologica e di uso, disciplinate dalle norme delle presenti N.T.A. e graficamente individuate nelle Tavole di Piano in scala 1: 5.000, 1 : 2.000 e 1: 1.000.

**3) Comparto Edificatorio :**

aree di intervento, all'interno di Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) in attuazione, per parti, degli stessi.

**4) Cellula Edilizia :**

unità edilizia nelle Aree Storico-ambientali individuate nelle Tavole di Piano in scala 1: 5.000, 1 : 2.000 e 1: 1.000

**5) Intervento Edilizio :**

la somma delle operazioni volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'immobile interessato.

**6) Destinazioni :**

la Destinazione d'Uso di un'Area Normativa è l'insieme delle attività ammesse nell'area considerata.

Gli immobili esistenti hanno la destinazione d'uso in atto, risultante da licenze edilizie, concessioni e autorizzazioni rilasciate o da documentazione comprovante l'uso in atto, quale il classamento catastale.

Per cambio di destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie, si intende il passaggio dall'una all'altra delle classi di attività di cui al successivo Art. 11 e, internamente alla classe, il passaggio da una categoria ad un'altra.

Il cambio d'uso può effettuarsi in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.

**7) Aree di pertinenza delle costruzioni :**

superfici territoriali e fondiaria asservite per il calcolo degli indici delle capacità edificatorie territoriale e fondiaria.

**8) Utilizzazione edificatoria :**

prodotto fra l'indice di edificabilità fondiaria o territoriale e la superficie dell'area o dell'ambito relativi.

**9) Basso fabbricato :**

costruzione con altezza massima di ml. 4,00 all'estradosso della copertura nel punto più alto rispetto alla quota cortile.



10) Edifici uni e bifamiliari :  
edifici residenziali costituiti da una o due unità abitative.

11) Edifici plurifamiliari :  
edifici residenziali costituiti da più di due unità abitative.

## **B) PARAMETRI DI SUPERFICIE**

1) Superficie catastale :

Si intende come superficie catastale la consistenza (forma ed estensione) dell'appezzamento di terreno, quale risulta a catasto.

2) Superficie effettiva :

Si intende come superficie effettiva la consistenza suddetta risultante da dettagliato rilievo topografico.

3) Superficie fondiaria netta (mq) S.f.n. :

Si intende come superficie fondiaria netta la superficie fondiaria edificabile, detratte le aree per le urbanizzazioni ed i servizi da cedere al Comune, a cui si riferisce il calcolo della densità fondiaria ex Art. 23 - L.U.R.

4) Verde privato :

aree libere da qualsiasi costruzione, in ambiti edificati o in trasformazione urbana, sistemate a prato con alberature ed arbusti.

Sono ammesse costruzioni in sottosuolo (se non vietate dalle tabelle normative delle singole zone ed aree) destinate ad autorimesse, purché ricoperte da strato di terreno di spessore non inferiore a cm. 50.

L'altezza complessiva emergente dal livello marciapiede stradale non dovrà essere superiore a ml. 1,50.

## **C) DISTANZE E ALLINEAMENTI**

1) Filo stradale F.S. :

è rappresentato dal ciglio stradale come definito dalla vigente normativa stradale, art.2 del D.M. 01/04/68 n°1404, "Nuovo Codice della strada" D.L. 30/04/92 n°285.

Il confine stradale è quello definito dal testo del "Nuovo Codice della strada", D.L. 30/04/92 n°285.

2) Distanza tra pareti finestrate (D.p.f.):

La distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti o tra pareti di cui una sola sia finestrata, se gli edifici si fronteggiano per una lunghezza superiore a 12,00 ml.

## **D) PARAMETRI DI ALTEZZA E VOLUMI**

Se in concomitanza con interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia d<sub>1</sub> e d<sub>2</sub>, Completamento, Sostituzione Edilizia e Nuovo Impianto, si rendesse necessario, a causa dell'innalzamento della falda freatica o di altro aspetto idrogeologico, il rialzo del piano di calpestio del piano interrato e/o terreno, tale rialzo non rientra nel computo dell'altezza dell'edificio ai fini del

soddisfacimento di tale parametro edilizio previsto per la relativa Area Normativa di appartenenza.

4) Volume per abitante :

Per l'edificazione destinata alla residenza, il passaggio della quantità edificata o edificabile espressa in volume, al numero di abitanti teoricamente insediabili, avverrà assegnando ad ogni abitante un volume medio di 90 mc. per l'edilizia residenziale e mista e di Mc 75 per l'edilizia esclusivamente residenziale.

5) Volumi tecnici :

Si intendono come volumi tecnici i locali caldaia, i vani ascensore, le sovrastrutture di copertura dei servizi tecnici degli edifici (torretta ascensore, copertura vano scala, serbatoi d'acqua, canne fumarie ), le nicchie esterne per protezione bombole gas.

6) Vano abitabile

Si intende come vano abitabile ogni locale effettivamente destinato alla residenza, compresa la cucina (esclusi però cucinino, locali igienici, disimpegni e ripostigli), attribuendo un indice di affollamento di 1 abitante per vano.

## **E) INDICI**

1) Indice di densità territoriale :

si intende come indice di densità territoriale di popolazione il rapporto espresso in abitanti per ettaro (ab/ha) fra il numero degli abitanti insediati o insediabili in un certo ambito territoriale e la sua superficie territoriale.

6) Indice di affollamento :

si intende come indice di affollamento il rapporto fra il numero di abitanti ed il numero dei vani esistenti in un ambito territoriale, individuando come fabbisogno l'indice di n°1 abitante per vano.

## **ART. 10 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.**

Per le definizioni dei Parametri urbanistici ed Edilizi si rinvia a quelle uniformate del Regolamento Edilizio.

## **ART. 11 DESTINAZIONI D'USO.**

Le destinazioni d'uso sono suddivise in 9 classi di attività, comprendenti le varie categorie indicate con lettere alfabetiche.

Si evidenziano come segue :

### **1) RESIDENZA.**

A) Residenze di civile abitazione, residenze per particolari utenze (universitari, anziani, ecc..).

Sono inclusi nella residenza gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, ecc..), le attrezzature di uso comune e i parcheggi privati pertinenziali sia in soprasuolo che in sottosuolo.

### **2) ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE.**

A) Alberghi, residenze turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc.); sono ammesse, entro il limite del 30% della S.U.L. esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio previa verifica di quanto prescritto dall'Allegato C al P.R.G.C.

Sono inoltre ammesse strutture sportive pertinenziali, quali piscine, tennis, palestre, ecc..

B) campeggi in spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento dotati dei servizi e delle attrezzature comuni direttamente attinenti.

### **3) ATTIVITA' PRODUTTIVE.**

A1) Artigianato di servizio, attività industriali e artigianato di produzione.

A2) Attività industriali

A3) Depositi al coperto o all'aperto.

B) Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici.

C) Attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica ed industriale.

D) Attività miste produttive direzionali.

Sono ammesse, entro il limite del 30% della S.U.L. esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio previa verifica di quanto prescritto dall'Allegato C al P.R.G.C.

### **4) ATTIVITA' COMMERCIALI.**

a. Pubblici esercizi, attività artigianali e terziarie al servizio della persona.

b. Attività commerciali al dettaglio così suddivise ai sensi dell'art.4, comma 1, lettere d), e), f), del DLGS n°114/98:

b1. esercizi di vicinato, sup. di vendita  $\leq$  Mq 150

b2 medie strutture di vendita, Mq 151  $\leq$  sup. di vendita  $\geq$  Mq 1500

b3 grandi strutture di vendita, sup. di vendita  $\geq$  Mq 1500

c. Attività per il commercio all'ingrosso.

Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare con un limite massimo di mq 150 di S.U.L. residenziale, integrate fisicamente nell'unità commerciale, e uffici al servizio dell'attività commerciale fino al raggiungimento del 25% della S.U.L.

#### **5) ATTIVITA' TERZIARIE.**

A) Uffici pubblici e privati non a carattere direzionale : A1 studi professionali; A2 agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc..; A3 attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto; A4 attività associative e culturali.

B) Attività direzionali pubbliche e private :

sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.U.L. esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare e commercio al dettaglio previa verifica di quanto prescritto dall'Allegato C al P.R.G.C.

#### **6) ATTIVITA' ESPOSITIVE.**

A) Attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.U.L. esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici, commercio previa verifica di quanto prescritto dall'Allegato C al P.R.G.C.

#### **7) ATTIVITA' DI SERVIZIO.**

i) Istruzione inferiore.

s) Istruzione superiore.

a) Servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali.

d) Attrezzature per lo spettacolo : teatri, cinema, ecc..

f) Uffici pubblici.

g) attività di interesse pubblico generale (musei, teatri, attrezzature fieristiche e congressuali, attrezzature per la mobilità, attrezzature giudiziarie, attrezzature annonarie, ecc..).

h) Attrezzature sanitarie di interesse generale (ospedali, cliniche ecc..)

ch) Attrezzature per il culto.

v) giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, parchi naturali e attrezzati e servizi connessi, comprensivi di eventuali ambiti conservati ad uso agricolo; attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero.

cr) Centri di ricerca.

b) Fondazioni culturali.

e) Residenze collettive per studenti e anziani autosufficienti, pensionati, collegi, centri di ospitalità, residenze per religiosi e addetti agli istituti in genere.

ac) Spazi attrezzati per i campeggi.

c) Cimiteri.

t) Impianti tecnologici e relativi servizi (depositi, autorimesse, centri di lavoro e uffici amministrativi funzionalmente connessi).

ar) Servizi tecnici e per l'igiene urbana.

am) Mercati e centri commerciali pubblici.

as) Aree attrezzate per spettacoli viaggianti, manifestazioni temporanee (culturali, sportive, ricreative, fieristico espositive..).

m) Attrezzature militari.

p) Parcheggi.

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi, previa verifica di quanto previsto dall'Allegato C al P.R.G.C.

## **8) AUTORIMESSE E PARCHEGGI.**

Autorimesse e parcheggi pubblici e privati.

## **9) ATTIVITA' AGRICOLE - ORTO-FLORO-FRUTTICOLE E VIVAISTICHE.**

Attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole, orticole, frutticole, floro-vivaistiche, vinicole e di agriturismo e comunque le attività ad indirizzo agricolo ex lege 228/2001.

A) Attività per la lavorazione e relativa commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, previa verifica di quanto prescritto dall'Allegato C al P.R.G.C.

## **ART. 12 TIPI DI INTERVENTO.**

Secondo i disposti dell'Art. 13 della L.U.R. n° 56/77, della Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27/04/1984 e del DPR 380/2001 come modificato dal DLGS 301/2002, il P.R.G.C. precisa gli interventi ammissibili per le varie classi di destinazioni d'uso del suolo a norma delle seguenti definizioni :

### **a) MANUTENZIONE ORDINARIA.**

Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture, con materiali idonei, 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 alla strutture o all'organismo edilizio.

Sono inclusi nella manutenzione ordinaria :

- riparazione e sostituzione di infissi e serramenti interni, nonché di quelli esterni con altri uguali a quelli esistenti, di gronde, pluviali, portoni, cancelli, vetrine, ringhiere, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni o rifacimento di pavimenti e rivestimenti interni, tinteggiature interne;
- riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto e delle parti deteriorate relative alla copertura, il rifacimento di manti impermeabili;
- la pulitura, il ripristino e la tinteggiatura delle facciate interne su cortile; rappezzi di parti pericolanti di tutte le facciate;
- riparazione, ammodernamento o sostituzione di impianti elettrici, igienico-sanitari e di riscaldamento, che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici e che non comportino modificazioni planimetriche o strutturali.

In particolare fanno parte della manutenzione ordinaria le seguenti opere :

- 1) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi quali :
  - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
  - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
  - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto,
- 2) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento stesso,
- 3) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione di fluidi o combustibili e relative opere,
- 4) installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato, semplici e composti,
- 5) passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- 6) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;

7) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;

8) separazione di aree interne allo stabilimento realizzata mediante muretti e reti ovvero in muratura;

9) attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline);

10) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.

## **b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA.**

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino le superfici delle singole unità immobiliari, non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e non alterino la forma e la posizione delle strutture portanti e la pendenza ed il tipo delle coperture.

E precisamente :

- la formazione di intercapedini interrato;
- la realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti tecnologici, ascensori compresi, anche con additamenti esterni ove non realizzabili all'interno degli edifici o interrati;
- la costruzione di recinzioni e muri di sostegno, la formazione di percorsi pedonali nelle aree esterne;
- la realizzazione di elementi pertinenziali di edifici esistenti ai sensi dell'Art. 7 della Legge 94/82 quali scalette o rampe esterne, attrezzature decorative o di arredo, pergolati, pompeiane, pensiline per il riparo di aperture;
- rifacimento parziale o totale degli elementi architettonici esterni ed interni, come intonaci, rivestimenti, zoccolatura, tinteggiatura esterna, cornici, inferriate, pavimentazioni esterne, infissi esterni anche diversi dagli originali, con materiali identici per caratteristiche e dimensioni;
- rifacimento di coperture, solai o volte, anche in cemento armato, senza modificazione delle quote di imposta o della sagoma originaria e sostituzione parziale degli elementi deteriorati;
- apertura o chiusura di vani o porte interne; demolizioni e/o ricostruzione di tramezzi divisorii non portanti per la realizzazione e/o integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici;
- realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici che non comportino modifiche sostanziali alla pianta degli alloggi ed alla struttura degli edifici, né aperture nuove verso l'esterno.

Non sono pertanto da intendere come Manutenzione Straordinaria, quelle opere che modificano la forma e la posizione delle aperture esterne, la posizione, dimensione e pendenza delle scale, il tipo e la pendenza delle coperture, l'altezza dei locali interni.

L'ambito di intervento può essere relativo ad una sola unità immobiliare quando le operazioni di manutenzione straordinaria sono limitate ad opere interne.

Quando gli interventi interessano anche parti esterne, parziali rispetto l'intero fabbricato, dovranno adeguarsi alle restanti parti dell'edificio con presentazione di progetto unitario.



Per gli immobili destinati ad attività produttive e miste sono compresi nella Manutenzione Straordinaria seguenti interventi :

- opere a carattere precario od amovibile quali :
  - chioschi per l'operatore di peso a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
  - opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
  - tettoie di protezione di mezzi meccanici.

### **c) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.**

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche diverse da quelle originarie purché compatibili con quelle previste dal P.R.G.C.

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

Trattasi quindi di opere che comportano il mantenimento dei caratteri e della S.U.L. originaria, depurati di aspetti deturpanti di successiva aggiunta, senza alterazioni planimetriche, sia di sagoma che di prospetti esterni, ad eccezione dell'installazione degli impianti tecnologici.

Gli interventi hanno per oggetto :

- contenute modifiche dell'impianto distributivo interno per il recupero igienico e funzionale e l'inserimento degli impianti igienico-sanitari e dei servizi mancanti, da realizzare rispettando le strutture originarie esterne ed interne;
- il restauro statico ed architettonico degli immobili, mediante la conservazione e l'eventuale ricostruzione delle strutture originarie;
- la sostituzione, se indispensabile, degli elementi strutturali degradati con altri che abbiano gli stessi requisiti strutturali di quelli originali;
- l'eliminazione delle aggiunte a carattere superfetativo o deturpante, sia per quanto riguarda gli immobili che le aree di pertinenza;
- il ripristino e la sistemazione definitiva delle aree pavimentate a cortile e delle aree verdi;
- la realizzazione o la modifica di scale interne o di soppalchi destinati esclusivamente a deposito;
- la modifica di prospetti con formazione di nuove aperture, qualora compatibili con l'assetto originario dell'immobile;
- il rifacimento di orizzontamenti degradati con altri anche di diversa tipologia, purché alla medesima quota, con una tolleranza di + - 5 cm. in relazione al tipo di struttura impiegata;

L'ambito di intervento dovrà interessare l'intero fabbricato di proprietà, inscindibilmente però dal contesto architettonico ambientale esterno che dovrà essere minuziosamente rilevato e presentato.

### **d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.**

Gli interventi 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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi (vani scala) ed impianti.

Rientrano altresì nella Ristrutturazione Edilizia :

gli interventi che prevedono la demolizione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la loro ricostruzione, a parità di S.U.L., al fine di assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso in progetto.

A seconda delle diverse situazioni che si possono presentare si prevedono due tipi di intervento di ristrutturazione edilizia:

**d1)** ristrutturazione edilizia parziale senza alterazione della sagoma di pianta avente per oggetto:

- L'eliminazione delle aggiunte a carattere superfetativo o deturpante;
- la modificazione della distribuzione interna ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario e/o dell'adeguamento funzionale delle unità abitative pur senza modifiche formali e dimensionali degli edifici, con la possibilità di spostare scale ed aperture esterne, nonché creare nuovi vani scala fuori sagoma per migliorare gli alloggi;
- il rifacimento di orizzontamenti interni staticamente instabili o tecnicamente inadeguati, anche a quote di calpestio diverse da quelle esistenti senza modificare l'altezza degli edifici e le quote e le dimensioni, verso gli spazi pubblici esterni, delle aperture esistenti;
- il rifacimento delle coperture con modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura dei sottotetti, non superiori a cm. 40, occorrenti per opere di consolidamento strutturale.
- la possibilità di utilizzo di volumi preesistenti a destinazione diversa da quella esistente purché compatibili con quelle previste dal P.R.G.C., di modifica di destinazioni d'uso di immobili o di loro parti in origine non destinate alla residenza come fienili, stalle, depositi, etc. . Si considerano volumi preesistenti quelli chiusi almeno su tre lati, o inseriti globalmente tra volumi preesistenti.

**d2)** ristrutturazione edilizia in cui sono ricompresi:

- gli interventi ammessi al punto d1);
- gli interventi consistenti nella totale demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato con stessa volumetria e sagoma planimetrica di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Sono ammessi, al fine della praticabilità dell'intervento, nel rispetto del volume, della sagoma planimetrica e delle norme igienico-sanitarie, la variazione e/o l'aumento della Superficie Utile Lorda di pavimento (SUL).
- In casi eccezionali, motivati da ragioni di pubblica utilità e sicurezza, se a giudizio dell'Amministrazione risultasse necessario l'arretramento dell'edificio e/o degli edifici oggetto dell'intervento di Ristrutturazione e solo in seguito a richieste specifiche in tal senso da parte dell'Amministrazione stessa, sarà possibile lo spostamento e/o l'arretramento dal filo strada dell'edificio, per l'allargamento della sede viaria, nonché leggere modifiche alle sagome degli edifici, rimanendo comunque classificato come intervento di Ristrutturazione edilizia d2).

#### **e) SOSTITUZIONE EDILIZIA.**

Comprende gli interventi che prevedono la demolizione di edifici oltre i limiti e le prescrizioni della Ristrutturazione Edilizia accompagnata da contestuale riedificazione.

La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti della S.U.L. edificata preesistente e nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici derivanti dai restanti parametri urbanistici ed edilizi delle presenti norme in funzione delle varie Aree Normative entro cui la Sostituzione Edilizia è ammessa.

Gli edifici derivanti da interventi di sostituzione edilizia dovranno rispettare gli allineamenti e gli arretramenti dai fili stradali, ove segnalati nelle Cartografie di Piano in scala 1: 1.000 e 1: 2.000 o nelle Tabelle Normative delle N.T.A.

#### **f) COMPLETAMENTO.**

Comprende gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni del territorio già parzialmente edificate, disciplinate con specifiche prescrizioni nelle Tavole Normative incluse nelle presenti norme.

Il Piano considera aree di completamento gli ambiti inseriti in contesti urbani in cui l'edificazione esistente occupa spazi territoriali superiori all'80% delle intere aree.

I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli segnalati per le Aree di appartenenza e nelle relative Tabelle.

Per tutti gli interventi di Completamento residenziale il Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di una Convenzione ex Art. 49 comma 5 della L.U.R. o a S.U.E , secondo le presenti N.T.A. e come da Tavola Normativa.

Per quanto concerne le aree di completamento a destinazione diversa da quella residenziale, gli interventi sono subordinati alla formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) obbligatorio, di iniziativa pubblica o privata.

#### **g) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA .**

Comprende gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto edilizio urbanistico con altro diverso per destinazione d'uso e morfologia d'impianto mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che possono portare anche alla modificazione del disegno dei lotti o degli isolati e della rete stradale.

Per tali aree gli interventi sono subordinati alla formazione di S.U.E. di iniziativa pubblica o privata.

#### **h) NUOVO IMPIANTO .**

Comprende gli interventi non rientranti nei limiti del completamento o della sostituzione edilizia da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.

#### **i) DEMOLIZIONI .**

Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti.

Sono di scavo, sbancamento, rinterro e riporto gli interventi volti a modificare le superfici di piano esistenti; sono cioè tutti i movimenti di terra non richiesti da esigenze agricole.

Gli interventi di demolizione, gli scavi ed i riporti che fanno parte di un altro intervento (Manutenzione Straordinaria, Restauro, Ristrutturazione, nuova costruzione, ecc..) contenuto nel presente titolo rientrano nella definizione corrispondente.

In assenza di iniziativa da parte dei proprietari degli immobili, è prevista la possibilità di abbattimento senza ricostruzione, di edifici o bassi fabbricati ai fini del miglioramento delle condizioni urbanistico-edilizie dell'insediamento, sia per elementi non coerenti con il tessuto esistente e di deturpamento dell'ambiente, sia per edifici degradati o fatiscenti, in modo tale da costituire pericolo per la pubblica incolumità.

L'abbattimento, nei suoi modi e nelle forme del caso, avverrà su ordinanza del Comune a totale carico del privato.

## ART. 13 LIMITI ALL'ATTIVITA' EDIFICATORIA.

L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. è subordinata ai limiti che seguono:

1. Limiti di tutela storico-ambientale che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, paesaggistiche, archeologiche, di particolare interesse ambientale sono :
  - 1.1 - I vincoli di tutela delle cose di interesse artistico e storico (D.lgs 42/04);
  - 1.2 - I vincoli di protezione delle bellezze naturali (D.lgs 42/04);
  - 1.3 - I vincoli di interesse archeologico e paleontologico (D.lgs 42/04);
  - 1.4 - I vincoli di tutela delle zone di particolare interesse ambientale (Legge 08/08/85 n° 431, L. 22/02/94 n°146, DLGS 31/03/98 n°112, L.R. 14/12/98 n°40, D.lgs 42/04, D.lgs 152/06);
  - 1.5- I vincoli di tutela in materia di aree protette (Parchi naturali, Riserve naturali, Aree attrezzate, Zone di parco, Zone di salvaguardia) disciplinati dalle relative leggi regionali (D.lgs 42/04).
  - 1.6 - I vincoli di tutela dell'ambiente in materia d'inquinamento acustico (L. 26/10/95 n°447, L.R. 20/10/2000 n° 52)

2. Limiti di tutela ecologica, tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonché le preesistenze naturalistiche significative, sono :
  - 2.1 - I vincoli idrogeologici che assolvono a funzione di difesa dei terreni (Art. 30 della L.U.R.);
  - 2.2 - Fasce di rispetto delle sponde dei fiumi, dei torrenti (Art. 29 della L.U.R.);
  - 2.3 - Fasce cimiteriali (Art. 27 L.U.R. comma 5);
  - 2.4 - Fasce di rispetto attorno agli edifici industriali, ai depositi di materiali insalubri o pericolosi, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto (Art. 27 L.U.R. comma 7);
  - 2.5 - Non ulteriore edificabilità o limiti di edificabilità relativi alle aree che per caratteri geotecnici non risultano idonee a nuovi insediamenti previsti dal Piano.
  - 2.6 - Fasce fluviali (D.M. 24/04/98)
  - 2.7 - Fasce di rispetto (PAI)

### **2.8 - Fasce di rispetto pozzi di captazione.**

***Nell'area di salvaguardia di cui alla lettera a) della D.D. 388 del 07/09/2017, si applicano i vincoli e le limitazioni d'uso definiti dagli articoli 4 e 6 del Regolamento regionale 11 dicembre 2006, n. 15/R recante "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano", relativi rispettivamente alla zona di tutela assoluta ed alla zona di rispetto, ristretta ed allargata. Per quanto concerne le attività agricole interessanti l'area di salvaguardia, tenendo conto che le particelle catastali ricadono in "Classe 2", la gestione dei fertilizzanti nelle zone di rispetto, ristretta ed allargata, dovrà essere condotta mediante un accurato bilanciamento in funzione soprattutto delle caratteristiche del suolo e delle asportazioni prevedibili, con un apporto di azoto ammesso entro il limite di 170 kg annui per ettaro. Nella zona di rispetto ristretta è obbligatorio, per le colture erbacee annuali, mantenere costante la copertura del suolo mediante una coltura intercalare o una cover-crop. Nella zona di rispetto allargata l'eventuale impiego di concimi chimici, fertilizzanti potrà essere effettuato in conformità alle disposizioni di legge e, in particolare, sulla base dello specifico Piano di utilizzazione dei fertilizzanti e dei prodotti fitosanitari che coloro che detengono i titoli d'uso di tali particelle dovranno redigere in conformità alle indicazioni di cui alla Proposta di Piano allegata alla richiesta di definizione dell'area di salvaguardia e presentare,***

**sotto forma di comunicazione, alla Provincia di Cuneo ai sensi dell'articolo 6, comma 7 del Regolamento regionale 15/R del 2006. Per quanto riguarda la concimazione azotata occorrerà bilanciare gli apporti in relazione alla natura dei terreni e ai prevedibili asporti delle colture sempre comunque non superando il limite di 170 kg/ha. La dotazione in "fosforo assimilabile" nei terreni in argomento risulta molto elevata e, analogamente, il contenuto di "potassio scambiabile" nei terreni risulta elevata, pertanto le concimazioni finalizzate all'apporto dei due macroelementi devono essere sospese. I trattamenti fitosanitari e di diserbo dovranno essere effettuati con i prodotti ammessi dal Regolamento CEE n. 834/2007 e dal Regolamento CEE n. 889/2008, ovvero i trattamenti conformi alle norme tecniche regionali vigenti in materia di produzione colturale integrata. Nell'areale interessato è sempre vietata l'utilizzazione di geodisinfettanti ai sensi del decreto legislativo 174/2000 che attua la Direttiva 98/8/CE. Negli spazi dedicati a "verde privato" è vietato l'impiego di mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione, analogo divieto è esteso anche alle aree a particolare destinazione funzionale quali le zone di rispetto degli elettrodotti e dei gasdotti.**

3. Limiti di tutela funzionale, tendono a garantire il corrente uso del suolo nonché l'efficienza tecnica delle infrastrutture, sono :

3.1 - Le Fasce e le Zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali e ferroviari;

3.2 - Prescrizioni per accessi stradali.

Gli interventi ricadenti in aree sottoposte a vincolo storico ambientale e idrogeologico, (di cui ai punti 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 2.1, del presente articolo), sono sottoposti alla preventiva approvazione delle autorità competenti, in base alla normativa vigente, alla tutela del vincolo stesso e del vigente P.R.G., fatta salva l'approvazione dell'Amministrazione comunale per quanto di competenza.

Gli interventi ricadenti in aree edificabili sottoposte a vincolo di tutela geologica (di cui al punto 2.5) debbono rispettare le prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica.

Tutti gli interventi, le modificazioni e le trasformazioni d'uso del suolo ricadenti in aree classificate esondabili e/o geologicamente pericolose nella relazione geologico-tecnica, sono sottoposti alle disposizioni ed alle procedure autorizzative contenute nel D.M. 11/03/1988, nella L.R. 09/08/1989, nel Piano stralcio delle fasce fluviali D.M. 24/04/98, nella Circolare P.G.R. 08/05/96 n°7/LAP e nel Progetto di piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI), nonché nella relazione geologico-tecnica stessa.

## **ART. 14 MODALITA' DI INTERVENTO NELLE AREE DEL P.R.G.C.**

Il Piano Regolatore Generale Comunale si attua tramite Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), Permesso di Costruire, Permesso di Costruire Convenzionato e Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.).

Il Piano individua e specifica le aree e gli ambiti per i quali il Permesso di Costruire è subordinato a Convenzione ex Art. 49 L.U.R. o a S.U.E.

E' facoltà dell'Amministrazione assoggettare porzioni di territorio a preventiva formazione di S.U.E., anche se non previsto dal piano, senza che ciò costituisca variante al Piano stesso, ai sensi dell'Art. 17 della L.U.R.

Gli interventi di Completamento residenziale per i quali il Piano e le Tavole normative prevedono il Permesso di Costruire Convenzionato, si attuano tramite la stipula di Convenzione ai sensi dell'art. 49, Comma 5, L.U.R. n°56/77 e del DPR 380/2001, come modificato dal DLGS 301/2002, con le procedure previste dalla Legge ed in conformità alle prescrizioni del P.R.G.C.

Gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria sono sempre consentiti anche con la permanenza delle attività in atto pur se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano, purché legittimamente esistenti (Art. 9 comma 6), fatte salve specifiche norme relative alle singole aree; analoghe limitazioni si applicano agli edifici ricadenti su aree destinate dal Piano a sedi viarie.

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi, anche in sede di comparti, di iniziativa pubblica o privata e i Permessi di Costruire Convenzionati, prescrivono la cessione gratuita, o la monetizzazione, delle aree per urbanizzazioni primarie e le aree per i servizi di cui all'art. 21 della L.U.R. e s.m.i. come modificato dalla Legge sul commercio, nella misura specificata dalle presenti Norme e dalle Tavole e Schede Normative contenute nelle stesse; ove non specificata la quantità delle suddette aree dovrà comunque rispettare i minimi di legge.

Le aree per servizi ex art. 21 della L.U.R. e s.m.i. come modificato dalla Legge sul commercio, devono essere conteggiate per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, produttiva e direzionale e commerciale.

Tali aree devono essere cedute gratuitamente (od asservite all'uso pubblico nella misura prevista dalla L.U.R.) o nella stessa area oggetto dell'intervento, o in una delle aree destinate a servizi dal Piano che sia compresa in Aree Normative di tipologia omogenea e similare.

Il Comune ha la facoltà di non accettare la cessione di aree di significato episodico o di dimensioni e conformazioni poco utilizzabili.

In tali casi è ammessa la monetizzazione delle aree, da effettuare con i criteri previsti dalle vigenti disposizioni per la determinazione dell'indennità di esproprio, con riferimento all'area di intervento e alla sue capacità edificatorie, purché la totalità delle aree per servizi di tutto il P.R.G.C. ottemperi comunque ai minimi prescritti dall'Art. 21 L.U.R. n°56/77 e s.m.i., come modificato dalla Legge sul commercio.

Per le attività produttive, industriali e/o artigianali in genere e così come definite all'art. 11, punto 3 e punto 9, lettera A delle presenti N.T.A., l'eventuale superficie di vendita della relativa commercializzazione dei prodotti, non può superare, se esterna agli addensamenti commerciali, quella massima prevista per gli esercizi di vicinato (Mq 150), ed è anch'essa assoggettata al rispetto dello standard di cui all'articolo 21 della L.U.R. n°56/77 e s.m.i. come modificato dalla legge regionale sul commercio; il Comune ha la facoltà di monetizzare tale standard con i criteri sopra detti, al fine di creare un fondo per gli incentivi, gli aiuti e la rivitalizzazione del settore commerciale del territorio.

Interventi di qualsiasi tipo che possono interessare la tutela di beni immobili prevista dal D.L.G.S. 42/2004, sono assoggettati alle relative disposizioni che prevedono il parere favorevole del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, tramite la Soprintendenza regionale periferica.

Le attività commerciali si svolgono nel rispetto rigoroso dei Beni Culturali ed Ambientali individuati dal Comune ai sensi dell'art. 24 della L.U.R. 56/77 e s.m.i., della legge 29/06/1939 n° 1497, della legge 01/06/1939 n° 1089 e del DLGS 42 del 22/01/2004 e secondo le finalità indicate all'articolo 6 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 qualsiasi tipo di intervento edilizio su esercizi commerciali esistenti o nuovi o in progetto ex art. 12 della presente normativa, dovrà essere pensato, progettato e realizzato nel rispetto rigoroso dei Beni Culturali ed Ambientali e in base ai criteri previsti nella presente normativa con specifico riferimento al successivo articolo 49, oltre che nel rispetto del Regolamento Edilizio, della L.U.R. 56/77, della L. n°1497/39, della L. n°1089/39 e del DLGS 42/04. Le modificazioni dei tipi di intervento previsti dal Piano, che siano imposte dalla competente Soprintendenza, sono ammissibili ai sensi dell'Art. 17 della L.U.R., con la procedura indicata, senza che ciò costituisca variante al Piano stesso.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G.C. sulle aree demaniali è soggetta alla disciplina di cui al R.D. 18/11/1923 n°2440.

Su tali aree sono sempre consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di opere destinate alla difesa nazionale.



## **ART. 15 ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. NELLE AREE URBANE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE MISTO (U.C.).**

L'attuazione delle trasformazioni è prevista secondo le modalità seguenti :

### **A) Trasformazione unitaria.**

1) La trasformazione deve essere attuata mediante Permesso di Costruire Convenzionato ex articolo 49 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. o Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito o a più ambiti qualora le schede ne prescrivano la trasformazione unitaria.

Tale strumento può essere redatto rispettando le indicazioni che per ambiti sono contenute nelle Tavole di azionamento in scala 1: 2.000: le aree di concentrazione dell'edificato, le aree minime per servizi e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta da cedere gratuitamente alla città o da assoggettare all'uso pubblico.

Le indicazioni planimetriche degli elementi di cui sopra possono essere modificate in sede di S.U.E. senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. purché siano rispettate le quantità dell'edificazione e dei servizi, le destinazioni d'uso e, ove specificatamente indicati nelle Schede Normative, gli allineamenti e gli eventuali edifici ed immobili di pregio da salvaguardare.

Tali modifiche sono consentite purché dimostrino di conseguire una migliore organizzazione dell'ambiente urbano o in relazione ad eventuali mutate condizioni od esigenze.

Sono altresì ammesse modifiche planimetriche se necessarie per la realizzazione di infrastrutture da parte della Pubblica Amministrazione e delle F.S. ed enti concessionari, nei limiti e con la procedura di cui all'Art. 17 comma 6 della L.U.R.

### **B) Trasformazione per sub-ambiti.**

La trasformazione delle Aree può essere consentita anche per parti (sub-ambiti), a condizione che sia approvato, con Deliberazione dell'Amministrazione Comunale, uno studio unitario esteso all'intero ambito o a più ambiti qualora le schede ne prescrivano la trasformazione unitaria, proposto dal Comune o da privati singoli o associati, proprietari di immobili inclusi negli ambiti stessi, che rappresentino almeno il 75% delle superfici catastali interessate.

Lo studio unitario deve definire :

- a) le aree di concentrazione dell'edificato;
- b) le aree da dismettere per servizi pubblici, nelle quantità specificatamente indicate nelle relative schede allegate alle presenti norme;
- c) le opere di urbanizzazione primarie e indotte;
- d) i parametri urbanistici ed edilizi fondamentali necessari per valutare il disegno e la conformazione urbana proposta;
- e) la perimetrazione dei sub-ambiti, rispettosa della configurazione dell'insieme, intesi come unità d'intervento.

Lo studio unitario deve essere redatto:

1) ove si debba attuare la trasformazione mediante Strumento Urbanistico Esecutivo, in conformità alle indicazioni contenute nelle Tavole di Piano in scala 1: 2.000.

Si dovranno evidenziare le aree di concentrazione dell'edificato, le aree minime per servizi e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta da cedere gratuitamente al Comune, con le eventuali modifiche di cui al precedente punto A1) che si rendessero necessarie;

2) ove si debba attuare la trasformazione mediante il rilascio di Permessi di Costruire Convenzionati, in conformità ai contenuti di cui ai punti 2-3-4 dell'Art. 38 della L.U.R. e dal DPR 380/2001 come modificato dal DLGS 301/2002, che siano già forniti dal Piano ed integrati dallo studio unitario stesso con la perimetrazione delle unità d'intervento.

Costituisce parte integrante dello studio unitario una "convenzione-programma", predisposta dal Comune, anche su proposta dei privati, nella quale siano individuati i criteri generali cui attenersi nell'attuazione degli interventi per sub-ambiti e in linea prioritaria, sia assicurata una azione programmatica, coordinata anche nel tempo, tra interventi privati, cessioni di aree e opere pubbliche tale da garantire la funzionalità degli insediamenti secondo la progressiva loro attuazione e la complessiva trasformazione dell'ambito secondo le previsioni del Piano.

Ciascun sub-ambito, individuato mediante lo studio unitario, è oggetto di trasformazione con le due procedure indicate al precedente punto A.

Si applica quanto stabilito per l'intero ambito ai sub-ambiti individuanti anche l'unità di intervento.

La cessione di aree per servizi e opere di urbanizzazione deve essere effettuata nell'interno di ciascun sub-ambito oppure entro l'ambito se regolata dalla convenzione-programma e attuata contestualmente alla trasformazione.

Il Comune, ricorrendone le condizioni, potrà procedere, per assicurare la completa trasformazione dell'ambito, ai comparti di intervento di cui all'Art. 46 della L.U.R.

### **C) Convenzioni attuative.**

Sono quelle facenti parte di Strumenti Urbanistici Esecutivi o da stipulare ex Art. 49 della L.U.R.

Disciplinano :

- la cessione gratuita alla città delle aree destinate a sedi viarie e a servizi nel relativo ambito o sub-ambito, o l'eventuale assoggettamento parziale ad uso pubblico dello stesso;
- la monetizzazione, senza cessione, delle aree a servizi, nelle zone ed aree normative ove è concesso dal presente Piano;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi o il versamento degli oneri di concessione;
- l'eventuale destinazione delle aree a servizi ad impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico.

**D) Attuazione anticipata : viabilità e opere pubbliche.**

Nei casi in cui il Piano individua, all'interno delle Aree Urbane di Completamento residenziale misto, la viabilità principale, è facoltà dell'Amministrazione di procedere alla realizzazione della stessa anche prima della approvazione delle trasformazioni, attraverso le modalità di esproprio.

In alternativa all'esproprio i proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità, possono rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, da utilizzare in sede di trasformazione degli ambiti.

Gli Enti istituzionalmente competenti possono realizzare opere pubbliche su aree già di proprietà pubblica anche prima dell'approvazione dei piani attuativi purché tali interventi siano compatibili con le prescrizioni contenute nelle Tavole di Piano e nelle Schede Normative.

Nelle aree destinate a servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico (centrale di teleriscaldamento), compresi gli impianti tecnologici funzionali all'attuazione del piano energetico comunale di cui all'Art. 5 L. 10/91 e s.m.i.

## **PARTE SECONDA**

### **AREE NORMATIVE**

#### **CLASSIFICAZIONE, MODALITA' DI INTERVENTO, PRESCRIZIONI E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE**

## **ART. 16 AREE NORMATIVE: CLASSIFICAZIONE.**

Il territorio del Comune è suddiviso in Aree Normative individuate nella cartografia di Piano in scala 1 : 5.000; 1 : 2.000; 1: 1.000.

Tali Aree sono prefigurate in funzione alle caratteristiche morfologiche e tipologiche, all'epoca del tessuto urbano ed edilizio, agli indirizzi di conservazione, di trasformazione e di ampliamento previsti dal Piano; inoltre definiscono i parametri urbanistici ed edilizi relativi e si evidenziano in :

- R1 Aree e cellule edilizie di valore storico - artistico
- R2 Aree e cellule edilizie di valore storico - ambientale
- R3 Aree e cellule edilizie di interesse documentario - ambientale
- R4 Aree e cellule edilizie di antica formazione prive di valore ed interesse
- R5 Aree e cellule edilizie ristrutturate o di nuovo impianto in ambiti storici
- R6 Aree e cellule edilizie di antica formazione in ambiti privi di valore storico – ambientale - documentario
  
- R.M. Aree urbane consolidate residenziali – miste
- R.M.C. Aree consolidate residenziali – miste collinari
- U.C. Aree urbane di completamento residenziali – miste
- V.P.E. Aree a verde privato con preesistenze edilizie
- A.M.1 Aree urbane consolidate per attività artigianali produttive - miste
- I.P.1 Aree urbane consolidate per attività industriali produttive
- C1 Aree urbane consolidate per attività commerciali
- A.M.2 Aree urbane di completamento per attività artigianali produttive – miste
- CE Aree per la lavorazione e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli
- E Aree per attività agricole – frutticole – ortoflorovivaistiche
- S Aree a verde pubblico, servizi pubblici ed a servizi assoggettati ad uso pubblico
- S.P. Aree servizi privati di interesse pubblico
- F.S. Aree per impianti ferroviari
- C.I.T. Aree per cabine ed impianti tecnologici

## **ART. 17 AREE E CELLULE EDILIZIE DI VALORE STORICO ARTISTICO R1.**

**(Tavola Normativa n°1)**

Il Piano definisce “Aree e cellule edilizie di valore storico – artistico” le parti di territorio caratterizzate da insediamenti qualificanti il tessuto urbano del Nucleo Storico per alto significato artistico: gli edifici indicati in cartografia con un pallino rosso sono assoggettati al DLGS 22/01/2004 n°42 ex L. 01/06/1939 n°1089.

Tali aree sono individuate nella cartografia di Piano in scala 1:5.000, 1:2.000 e 1:1.000.

La destinazione è residenziale (art. 11, punto 1).

Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali (art. 11 punto 4 lettera b1 nelle aree R1 su tutto il territorio comunale anche al di fuori degli Addensamenti Commerciali, lettera b2 nelle Aree R1 comprese nell’Addensamento commerciale A1), pubblici esercizi, attività artigianali e terziarie al servizio della persona (art. 11 punto 4 lettera a) previa verifica delle prescrizioni di cui all’Allegato C al P.R.G.C., attività espositive, per lo spettacolo, associative, culturali, uffici pubblici e privati (art. 11, punto 6, punto 5 lettera A), ed a tutti i piani gli studi professionali, le agenzie assicurative, le attività ricettive e attività di servizio (Art. 11, punto 2 lettera A, punto 7).

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dall’art. 12 lettere a), b), c) delle presenti N.T.A.

E’ consentito l’uso a parcheggio del sottosuolo; nelle aree parzialmente boscate sulla copertura dei parcheggi dovrà essere allocato uno strato di terreno vegetale di almeno ml 0,70 per sistemazione a giardini, con preservazione integrale delle parti con alberature d’alto fusto preesistenti.

Gli edifici esistenti nelle Aree R1 individuati in cartografia con un pallino rosso, sono vincolati ai sensi del D.lgs n°42 del 22/01/2004 e sono assoggettati al Parere della Soprintendenza ai beni storici artistici archeologici della Regione Piemonte.

Gli edifici esistenti nelle Aree R1 senza pallino rosso e individuati in cartografia con l’asterisco sono individuati ai sensi dell’art. 24 della L.U.R. 56/77 e sono assoggettati al Nulla Osta della Commissione 91 bis.

Gli interventi previsti per tali aree devono rispettare i contenuti dell’art. 49 punti A, B, C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>, C<sub>3</sub>, C<sub>4</sub>, con esclusione degli interventi di cui ai punti a<sub>2</sub>, a<sub>3</sub>, a<sub>5</sub>, c<sub>2</sub>, c<sub>3</sub>, e<sub>1</sub>, e<sub>2</sub>, e sono assoggettati al rilascio del Parere della Soprintendenza ai Beni storici, Artistici del Piemonte, ai sensi del D.lgs 22/01/2004 n° 42.

Il Piano si attua tramite D.I.A. e Permessi di Costruire singoli.

I Parametri Urbanistici ed edilizi sono:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.F.): conferma della S.U.L. esistente.
- Rapporto di copertura (Superficie coperta S.C.): conferma della S.C. esistente.
- Altezza edifici massima consentita (H.max): conferma altezza esistente.
- Distanza dai filii stradali (D.S.): conferma D.S. esistente.
- Distanza tra edifici (D.) : conferma D. esistente

Per gli edifici esistenti con destinazione d’uso di ristorazione, turistico-alberghiera, ricettiva e congressuale ex art. 11 punto 2, lettera A, e solo per edifici con tali destinazioni d’uso, è consentito un ampliamento della S.U.L. esistente fino ad un massimo di mq 250,00 e della Superficie coperta pari al 15% del lotto di proprietà con un massimo di mq 400,00 e potrà avvenire anche esternamente all’edificio in armonia con esso stesso ed il contesto architettonico ed ambientale esistente.

Tali interventi di ampliamento dovranno essere vieppiù e altresì sottoposti al rilascio del Parere della Soprintendenza ai Beni Storici e artistici, secondo la normativa e le procedure vigenti.

Le aree R1 sono classificate di categoria "A" secondo il D.M. 02/04/1968, di recupero ai sensi della legge 457/78 e di completamento ai sensi dell'art. 13, comma terzo, lettera f) della L.U.R. 56/77.

## **ART. 18 AREE E CELLULE EDILIZIE DI VALORE STORICO AMBIENTALE R2**

**(Tavola Normativa n°1)**

Il Piano definisce "Aree e cellule edilizie di valore storico ambientale" le parti di territorio caratterizzate da insediamenti qualificanti il tessuto urbano del Nucleo Storico per alcuni elementi artistici e per un insieme di contenuti storici.

Tali aree sono individuate nella cartografia di Piano in scala 1:5.000, 1:2.000 e 1:1.000.

La destinazione è residenziale (art. 11, punto 1).

Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali (art. 11 punto 4 lettera b1 nelle aree R2 su tutto il territorio comunale anche al di fuori degli Addensamenti Commerciali, lettera b2 nelle Aree R2 comprese nell'Addensamento commerciale A1), pubblici esercizi, attività artigianali e terziarie al servizio della persona (art. 11 punto 4 lettera a) previa verifica delle prescrizioni di cui all'Allegato C al P.R.G.C., attività espositive, per lo spettacolo associative, culturali, uffici pubblici e privati (art. 11 punto 6, punto 5 lettera A), ed a tutti i piani gli studi professionali, le agenzie assicurative, le attività ricettive e di servizio (Art. 11, punto 2 lettera A, punto7).

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 12 lettere a), b), c) delle presenti N.T.A.

E' consentito l'uso a parcheggio del sottosuolo.

Gli edifici esistenti nelle Aree R2 sono individuati dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 24 della L.U.R. 56/77.

Gli interventi previsti per tali aree devono rispettare i contenuti dell'art. 49 punti A,B, C1, C2, C3, C4, con esclusione degli interventi di cui ai punti a3, a5, c2, c3, e1, e2, e sono assoggettati al rilascio del Nulla-Osta della Commissione 91 bis, ex art.91 bis della LUR 56/77.

Il Piano si attua tramite D.I.A. e Permessi di Costruire singoli.

I Parametri Urbanistici ed edilizi sono:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.F.): conferma della S.U.L esistente.
- Rapporto di copertura (Superficie coperta S.C.): conferma della S.C. esistente.
- Altezza edifici massima consentita (H.max): conferma altezza esistente.
- Distanza dai fili stradali (D.S.): conferma D.S. esistente.
- Distanza tra edifici (D.): conferma D. esistente.

Le aree R2 sono classificate di categoria "A" secondo il D.M. 02/04/1968, e di recupero ai sensi della legge 457/78 e di completamento ai sensi dell'art. 13, comma terzo, lettera f) della L.U.R. 56/77.



## **ART. 19 AREE E CELLULE EDILIZIE DI INTERESSE DOCUMENTARIO – AMBIENTALE R3.**

**(Tavola Normativa n°1)**

Il Piano definisce “Aree e cellule edilizie di interesse documentario - ambientale” le parti di territorio caratterizzate da insediamenti che, pur privi di significato storico artistico, caratterizzano in qualche modo il tessuto urbano del Nucleo Storico per valori di documentazione della storia del Comune.

Tali aree sono individuate nella cartografia di Piano in scala 1:5.000, 1:2.000 e 1:1.000.

La destinazione è residenziale (art. 11 punto 1).

Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali (art. 11 punto 4 lettera b1 nelle aree R3 su tutto il territorio comunale anche al di fuori degli Addensamenti Commerciali, lettera b2 nelle Aree R3 comprese nell’Addensamento commerciale A1), pubblici esercizi, attività artigianali e terziarie al servizio della persona (art. 11 punto 4 lettera a) previa verifica delle prescrizioni di cui all’Allegato C al P.R.G.C., espositive, per lo spettacolo, associative e culturali, uffici pubblici e privati (art. 11 punto 6, punto 5 lettera A), ed a tutti i piani gli studi professionali, le agenzie assicurative, le attività ricettive e di servizio (art. 11 punto 2 lettera A, punto 7).

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dall’art. 12 lettere a), b), c), d1) delle presenti N.T.A.

E’ consentito l’uso a parcheggio del sottosuolo.

Gli edifici esistenti nelle Aree R3 sono individuati dal P.R.G.C. ai sensi dell’art. 24 della L.U.R. 56/77.

Gli interventi previsti per tali aree devono rispettare i contenuti dell’art. 49 punti A,B, C1, C2, C3, C4 , con esclusione degli interventi di cui al punto c3.

Il Piano si attua tramite D.I.A. e Permessi di Costruire singoli.

I Parametri Urbanistici ed edilizi sono:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.F.): conferma della S.U.L esistente.
- Rapporto di copertura (Superficie coperta S.C.): conferma della S.C. esistente.
- Altezza edifici massima consentita (H.max): conferma altezza esistente.
- Distanza dai fili stradali (D.S.): conferma D.S. esistente.
- Distanza dai confini (D.C.): conferma D.C. esistente.
- Distanza tra fabbricati (D.): conferma D. esistente.

Per d1) è consentito il rialzo della quota d’imposta e del colmo delle falde del tetto di 40 cm ex art. 12 delle presenti N.T.A.

Le aree R3 sono classificate di categoria “A” secondo il D.M. 02/04/1968, e di recupero ai sensi della legge 457/78 e di completamento ai sensi dell’art. 13, comma terzo, lettera f) della L.U.R. 56/77.

## **ART. 20 AREE E CELLULE EDILIZIE DI ANTICA FORMAZIONE, PRIVE DI VALORE ED INTERESSE – R4.**

**(Tavola Normativa n°1)**

Il Piano definisce “Aree e cellule edilizie di antica formazione, prive di valore ed interesse” le parti di territorio del nucleo storico ove sono presenti insediamenti talmente privi di qualsiasi valore ed interesse che, pur obsolete e fatiscenti, sono state estraniare dal contesto urbano da successivi vetusti interventi dequalificanti.

Tali aree sono individuate nella cartografia di Piano in scala 1:5.000, 1:2.000 e 1:1.000.

La destinazione è residenziale (art. 11 punto 1).

Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali (art. 11 punto 4 lettera b1 nelle aree R4 su tutto il territorio comunale anche al di fuori degli Addensamenti Commerciali, lettera b2 nelle Aree R4 comprese nell’Addensamento commerciale A1), pubblici esercizi, attività artigianali e terziarie al servizio della persona (art. 11 punto 4 lettera a) previa verifica delle prescrizioni di cui all’Allegato C al P.R.G.C., espositive, per lo spettacolo, associative e culturali, uffici pubblici e privati (art. 11 punto 6, punto 5 lettera A) ed a tutti i piani, gli studi professionali, le agenzie assicurative, le attività ricettive e le attività di servizio (art. 11 punto 2 lettera A, punto 7).

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dall’art. 12 lettere a), b), c), d1), d2) delle presenti N.T.A.

E’ consentito l’uso a parcheggio del sottosuolo ed ai piani terreni con affaccio su cortili.

Gli interventi previsti in tali aree devono rispettare i contenuti dell’art. 49 punti A,B, C1, C2, C3, C4.

Il Piano si attua tramite D.I.A. e Permessi di Costruire singoli.

È ammesso per una sola volta l’ampliamento “una tantum” ex art. 48 delle presenti N.T.A.

I Parametri Urbanistici ed edilizi sono:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.F.): conferma della S.U.L esistente per a), b), c), d1).
- Rapporto di copertura (Superficie coperta S.C.): conferma della S.C. esistente
- Altezza edifici massima consentita (H.max): conferma altezza esistente.
- Distanza dai fili stradali (D.S.): conferma D.S. esistente.
- Distanza dai confini (D.C.): conferma D.C. esistente.
- Distanza tra fabbricati: conferma esistente.

Per d1) e d2) è consentito il rialzo della quota d’imposta e del colmo delle falde del tetto di 40 cm ex art. 12 delle presenti N.T.A.

Le aree R4 sono classificate di categoria “A” secondo il D.M. 02/04/1968, e di recupero ai sensi della legge 457/78 e di completamento ai sensi dell’art. 13, comma terzo, lettera f) della L.U.R. 56/77.

## **ART. 21 AREE E CELLULE EDILIZIE RISTRUTTURATE O DI NUOVO IMPIANTO IN AMBITI STORICI – R5.**

**(Tavola Normativa n°1)**

Il Piano definisce “Aree e cellule edilizie ristrutturate o di nuovo impianto in ambiti storici” le parti di territorio del nucleo storico ove gli insediamenti esistenti sono stati totalmente snaturati da ristrutturazioni totali che hanno profondamente modificato facciate, strutture, conformazioni, rendendo il tessuto urbano simile ad interventi di nuovo impianto: in alcuni casi l'esistente è stato demolito e ricostruito.

Il contesto di queste aree ha perso qualsiasi identità formale.

Tali aree sono individuate nella cartografia di Piano in scala 1:5.000, 1:2.000 e 1:1.000.

La destinazione è residenziale (art. 11 punto1).

Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali (art. 11 punto 4 lettera b1 nelle aree R5 su tutto il territorio comunale anche al di fuori degli Addensamenti Commerciali, lettera b2 nelle Aree R5 comprese nell'Addensamento commerciale A1), pubblici esercizi, attività artigianali e terziarie al servizio della persona (art. 11 punto 4 lettera a) previa verifica delle prescrizioni di cui all'Allegato C al P.R.G.C., espositive, per lo spettacolo, associative e culturali, uffici pubblici e privati (art. 11 punto 6, punto 5 lettera A) ed a tutti i piani gli studi professionali, le agenzie assicurative, le attività ricettive e di servizio (art. 11 punto 2 lettera A, punto 7).

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 12 lettere a), b), c), d1) delle presenti N.T.A.

E' consentito l'uso a parcheggio del sottosuolo ed ai piani terreni con affaccio su cortili.

Gli interventi previsti in tali aree devono rispettare i contenuti dell'art. 49 punti A, B, C1, C2, C3, C4 .

Il Piano si attua tramite D.I.A. e Permessi di Costruire singoli.

È ammesso per una sola volta l'ampliamento “una tantum” ex art. 48 delle presenti N.T.A.

I Parametri Urbanistici ed edilizi sono:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.F.): conferma della S.U.L esistente.
- Rapporto di copertura (Superficie coperta S.C.): conferma della S.C. esistente.
- Altezza edifici massima consentita (H.max): conferma altezza esistente.
- Distanza dai fili stradali (D.S.): conferma D.S. esistente.
- Distanza dai confini (D.C.): conferma D.C. esistente.
- Distanza tra fabbricati: conferma distanza esistente.

Per d1) è consentito il rialzo della quota d'imposta e del colmo delle falde del tetto di 40 cm ex art. 12 delle presenti N.T.A.

Le aree R5 sono classificate di categoria “A” secondo il D.M. 02/04/1968, e di recupero ai sensi della legge 457/78 e di completamento ai sensi dell'art. 13, comma terzo, lettera f) della L.U.R. 56/77.

## **ART. 22 AREE E CELLULE EDILIZIE DI ANTICA FORMAZIONE IN AMBITI PRIVI DI VALORI STORICI, AMBIENTALI, DOCUMENTARI – R6.**

**(Tavola Normativa n°2)**

Il Piano definisce “Aree e cellule edilizie di antica formazione in ambiti privi di valori storici, ambientali, documentari” le residenze isolate e/o aggregati di non recente formazione, generalmente obsolete e fatiscenti, che non presentano alcuna particolare caratteristica artistica – storica – ambientale e che insistono in ambiti isolati distanti dai nuclei storici.

Tali aree sono individuate nella cartografia di Piano in scala 1:5.000, 1:2.000.

La destinazione è residenziale (art. 11 punto 1).

Al piano terreno e primo sono consentite le attività commerciali (art. 11 punto 4 lettera b1 nelle aree R6 su tutto il territorio comunale anche al di fuori degli Addensamenti Commerciali, lettera b2 nelle Aree R6 comprese negli Addensamenti commerciali A1 A3 e A4, lettera b3 negli Addensamenti commerciali A3), pubblici esercizi, attività artigianali e terziarie al servizio della persona (art. 11 punto 4 lettera a) previa verifica delle prescrizioni di cui all’Allegato C al P.R.G.C., espositive, per lo spettacolo, associative e culturali, uffici pubblici e privati (art. 11 punto 6, punto 5 lettera A) ed a tutti i piani gli studi professionali, le agenzie assicurative, le attività ricettive e di servizio (art. 11 punto 2 lettera A, punto 7).

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dall’art. 12 lettere a), b), c), d<sub>1</sub>), d<sub>2</sub>), e) e g) delle presenti N.T.A. Le aree interne agli isolati, contestualmente agli interventi di sostituzione edilizia, devono essere liberati e riqualificati per formare adeguati spazi privati.

Non sono ammessi riporti di terra lungo il perimetro degli edifici superiori a 50 cm rispetto al terreno esistente naturale, ovvero alla linea di spiccatto così come definita nel Regolamento Edilizio.

E’ consentito l’uso a parcheggio del sottosuolo ed ai piani terreni

Il Piano si attua tramite D.I.A. e Permessi di Costruire singoli.

E’ ammessa la Ristrutturazione Urbanistica (art. 12 lettera g) purché estesa ad intere aree: in tal caso è ammesso un incremento di S.U.L. pari al 30% della S.U.L. esistente sull’area.

I Parametri Urbanistici ed edilizi sono:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.F.): conferma della S.U.L. esistente per a), b), c), d<sub>1</sub>) ed e); per la voce g) è consentito un incremento pari al 30% della S.U.L. esistente.
- Rapporto di copertura (Superficie coperta S.C.): conferma della S.C. esistente per interventi di tipo a), b), c), d<sub>1</sub>), d<sub>2</sub>); per interventi di tipo e) e g) la S.C. è pari a 2/3 dell’area fondiaria.
- Altezza edifici massima consentita (H.max): conferma altezza esistente per interventi di tipo a), b), c), d<sub>1</sub>), d<sub>2</sub>); per interventi di tipo e) e g) conferma altezza esistente o minore o uguale a ml 10,50.
- Distanza dai fili stradali (D.S.): conferma D.S. esistente; per interventi di tipo e) e g) allineamento al filo stradale o D.S. maggiore o uguale ml 5,00.
- Distanza dai confini (D.C.): conferma D.C. esistente; per interventi di tipo e) e g) aderenza al confine (anche libero) o D.C. maggiore o uguale ml 5,00.
- Distanza tra fabbricati: conferma esistente per a),b),c),d<sub>1</sub>),d<sub>2</sub>) e aderenza o maggiore o uguale a ml 10,00 per e),g).

Per d<sub>1</sub>) e d<sub>2</sub>) è consentito il rialzo della quota d'imposta e del colmo delle falde del tetto di 40 cm ex art. 12 delle presenti N.T.A.

Le aree R6 sono classificate di categoria "B" secondo il D.M. 02/04/1968, e di recupero ai sensi della legge 457/78 e di completamento ai sensi dell'art. 13, comma terzo, lettera f) della L.U.R. 56/77.

## **ART. 23 AREE URBANE CONSOLIDATE RESIDENZIALI/MISTE – RM.**

**(Tavola Normativa n°2)**

Il Piano definisce “Aree urbane consolidate residenziali/miste” l’insieme delle aree edificate precedentemente al piano stesso, tramite concessioni singole e piani esecutivi con prevalente destinazione residenziale.

Tali aree sono individuate nella cartografia di Piano in scala 1:5.000, 1:2.000.

La destinazione è residenziale (art. 11 punto 1).

Al piano terreno sono consentite le attività commerciali (art. 11 punto 4 lettera b1 nelle aree RM su tutto il territorio comunale anche al di fuori degli Addensamenti Commerciali, lettera b2 nelle Aree RM comprese negli Addensamenti commerciali A1, A3 e A4, lettera b3 negli Addensamenti commerciali A3), pubblici esercizi, attività artigianali e terziarie al servizio della persona (art. 11 punto 4 lettera a) previa verifica delle prescrizioni di cui all’Allegato C al P.R.G.C., al piano terreno e primo attività espositive, per lo spettacolo, associative e culturali, uffici pubblici e privati (art. 11 punto 6, punto 5 lettera A) ed a tutti i piani gli studi professionali, le agenzie assicurative, le attività ricettive e di servizio (art. 11 punto 2 lettera A, punto 7).

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dall’art. 12 lettere a), b), c), d<sub>1</sub>) e) delle presenti N.T.A. Sono ammessi box auto in sottosuolo nelle aree esterne alla fascia EE del P.A.I.

È ammesso per una sola volta l’ampliamento “una tantum” ex art. 48 delle presenti N.T.A.

I Parametri Urbanistici ed edilizi sono:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.F.): conferma della S.U.L esistente.
- Rapporto di copertura (Superficie coperta S.C.): conferma della S.C. esistente per interventi di tipo a), b), c), d<sub>1</sub>); per interventi di tipo e) la S.C. è pari a 2/3 dell’area fondiaria.
- Altezza edifici massima consentita (H.max): conferma altezza esistente per interventi di tipo a), b), c), d<sub>1</sub>); per interventi di tipo e) conferma altezza esistente o minore o uguale a ml 10,50.
- Distanza dai fili stradali (D.S.): conferma D.S. esistente; per interventi di tipo e) allineamento al filo stradale o D.S. maggiore o uguale ml 5,00.
- Distanza dai confini (D.C.): conferma D.C. esistente; per interventi di tipo e) aderenza al confine (anche libero) o D.C. maggiore o uguale ml 5,00.
- Distanza tra fabbricati: conferma esistente per interventi di tipo a), b), c), d<sub>1</sub>), per interventi di tipo e) aderenza o maggiore o uguale a ml 10,00.

Per d<sub>1</sub>) è consentito un rialzo della quota d’imposta e del colmo delle falde del tetto di 40 cm ex art. 12 delle presenti N.T.A.

In tali aree per d<sub>1</sub>) il rifacimento della copertura può avvenire anche con modifica della sagoma e della pendenza, ma in questo caso senza rialzo della quota d’imposta e del colmo di cui al punto precedente.

Per le aree che ricadono nella fascia EE del P.A.I. gli interventi ammessi sono quelli previsti dall’art. 12 lettera a) delle presenti N.T.A.

Le aree RM sono classificate di categoria “B” secondo il D.M. 02/04/1968, e di recupero ai sensi della legge 457/78 e di completamento ai sensi dell’art. 13, comma terzo, lettera f) della L.U.R. 56/77.

## **ART. 24 AREE URBANE CONSOLIDATE RESIDENZIALI/MISTE COLLINARI – RMC e RMC-1.**

**(Tavola Normativa n°2)**

Il Piano definisce “Aree urbane consolidate residenziali/miste collinari” l’insieme delle aree edificate antecedentemente al piano stesso, tramite concessioni singole e piani esecutivi con prevalente destinazione residenziale in zona collinare.

Tali aree sono individuate nella cartografia di Piano in scala 1:5.000, 1:2.000.

La destinazione è residenziale (art. 11 punto 1).

Al piano terreno sono consentiti i pubblici esercizi, attività artigianali e terziarie al servizio della persona (art. 11 punto 4 lettera a) previa verifica delle prescrizioni di cui all’Allegato C al P.R.G.C., espositive, per lo spettacolo, associative e culturali (art. 11 punto 6, punto 5 lettera A) ed a tutti i piani gli studi professionali, le attività ricettive e di servizio (art. 11 punto 2, punto 5 lettera A<sub>1</sub> punto 7).

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dall’art. 12 lettere a), b), c), d<sub>1</sub>), d<sub>2</sub>) ed e) limitatamente alle zone RMC-1 delle presenti N.T.A. Sono ammessi box auto in sottosuolo nelle aree esterne alla fascia EE del P.A.I.

È ammesso per una sola volta l’ampliamento “una tantum” ex art. 48 delle presenti N.T.A.

I Parametri Urbanistici ed edilizi sono:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.F.): conferma della S.U.L esistente.
- Rapporto di copertura (Superficie coperta S.C.): conferma della S.C. esistente, per interventi tipo e) la S.C. è pari a 2/3 dell’area fondiaria.
- Altezza edifici massima consentita (H.max): conferma altezza esistente, per interventi tipo e)  $\leq 7,50$  ml
- Distanza dai fili stradali (D.S.): conferma D.S. esistente, per interventi tipo e)  $\geq 5,00$  ml
- Distanza dai confini (D.C.) : conferma D.C. esistente, per interventi tipo e) aderenza al confine o  $\geq 5,00$  ml
- Distanza tra fabbricati (D): conferma D. esistente, per interventi tipo e) aderenza o  $\geq 10,00$  ml

Per d<sub>1</sub>) e d<sub>2</sub>) è consentito un rialzo della quota d’imposta e del colmo delle falde del tetto di 40 cm ex art. 12 delle presenti N.T.A.

Per le aree che ricadono nella fascia EE del P.A.I. gli interventi ammessi sono quelli previsti dall’art. 11 lettera a) delle presenti N.T.A.

Per gli interventi ammessi si dovrà attuare il rispetto dell’art. 49, punti A, B e C<sub>1</sub> delle presenti N.T.A.

Le aree RMC ed RMC-1 sono classificate di categoria “B” secondo il D.M. 02/04/1968, e di recupero ai sensi della legge 457/78 e di completamento ai sensi dell’art. 13, comma terzo, lettera f) della L.U.R. 56/77.

## **ART. 25 AREE URBANE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE MISTO – UC.**

**(Tavola Normativa n°2)**

Il Piano definisce “Aree urbane di completamento residenziale misto” le parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto antecedente al piano stesso, sono stati previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuovo impianto, a completamento di un tessuto urbano contermini già edificato, in contesti antropici esistenti.

Tali aree sono individuate nella cartografia di Piano in scala 1:5.000, 1:2.000 e sono classificate di categoria “B” secondo il D.M. 02/04/1968, e di ristrutturazione urbanistica e completamento ai sensi dell’art. 13 della L.U.R. n°56 e s.m.i. nonché di recupero ai sensi della legge 457/78.

La destinazione è residenziale (Art. 11 punto 1).

Al piano terreno sono consentite le attività commerciali (art. 11 punto 4 lettera b1 nelle aree UC su tutto il territorio comunale anche al di fuori degli Addensamenti Commerciali, lettera b2 nelle Aree UC comprese negli Addensamenti commerciali A1, A3 e A4, lettera b3 negli Addensamenti commerciali A3), pubblici esercizi, attività artigianali e terziarie al servizio della persona (art. 11 punto 4 lettera a) previa verifica delle prescrizioni di cui all’Allegato C al P.R.G.C., al piano terreno e primo attività espositive, per lo spettacolo, associative e culturali (art. 11 punto 6, punto 5 lettera A) ed a tutti i piani gli studi professionali, le agenzie assicurative, le attività ricettive e di servizio (art. 11 punto 2 lettera A, punto 7), fino al raggiungimento del 15% della S.U.L. totale.

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dall’art. 12 lettere f), g), h) delle presenti N.T.A.

Le Tavole di Piano individuano per tali aree, le aree minime da cedere gratuitamente per la realizzazione dei servizi pubblici ai sensi dell’art. 21 della L.U.R. n°56 e s.m.i. e per la viabilità.

Le aree per servizi, ferme restando le quantità minime, possono essere modificate come forma e localizzazione in sede di S.U.E. senza che ciò costituisca variante al Piano.

Esse devono essere conteggiate per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale e direzionale e commerciale.

La Città ha la facoltà di non accettare la cessione di aree di significato episodico o di dimensioni e conformazioni poco utilizzabili.

In tali casi è ammessa la monetizzazione delle aree, da effettuare con i criteri previsti dalle vigenti disposizioni per la determinazione dell’indennità di esproprio, con riferimento all’area di intervento e alla sue capacità edificatorie, purché la totalità delle aree per servizi di tutto il P.R.G.C. ottemperi comunque ai minimi prescritti dall’Art. 21 L.U.R. n°56/77.

I Parametri Urbanistici ed edilizi sono:

- Indice di Utilizzazione Territoriale (U.T.): 0,10; 0,12; 0,15; 0,20; 0,25.
- Indice di utilizzazione Fondiaria (U.F.): 0,20, 0,25; 0,30; 0,50.
- Rapporto di copertura (Superficie coperta S.C.): 2/3 dell’area fondiaria.
- Altezza edifici massima consentita (H.max): 7,50, 10,50 ml come da Tavole Normative.
- Distanza dai fili stradali (D.S.): maggiore o uguale ml 5,00.
- Distanza dai confini (D.C.): maggiore o uguale ml 5,00.
- Distanza tra fabbricati: maggiore o uguale a ml 10,00.



Le modalità di trasformazione degli ambiti sono individuate nel precedente art. 14. Ulteriori prescrizioni sono contenute nelle Tavole e Schede Normative redatte per gli ambiti.

E' ammesso il ribaltamento delle altezze delle fronti e l'affaccio finestrato dei nuovi edifici anche sulle aree destinate a servizi pubblici.

La superficie Utile Lorda necessaria per la realizzazione dei servizi non si computa entro l'utilizzazione edificatoria pertinente l'ambito.

La S.U.L. degli edifici esistenti nell'ambito che si intendono mantenere si computano entro l'utilizzazione edificatoria dell'ambito stesso: per essi sono ammessi interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Risanamento e Restauro Conservativo con cambio di destinazione d'uso compatibile con quelle previste dall'Area Normativa.

Non sono ammessi riporti di terra lungo il perimetro degli edifici superiori a 50 cm rispetto al terreno esistente naturale, ovvero alla linea di spiccatò così come definita nel Regolamento Edilizio; tale limitazione non trova applicazione nelle aree collinari o in presenza di particolari condizioni orografiche, richiedendo comunque sempre specifici accorgimenti atti a garantire la salubrità dei locali.

Gli interventi edilizi in tali aree sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 49 L.U.R. n°56 e s.m.i. e/o a preventiva formazione di S.U.E. (Strumento Urbanistico Esecutivo) estesi alle Aree Normative identificate nella cartografia di Piano con linea nera più spessa.

Le Aree UC2, UC3, UC4, UC5 e UC6 sono comprese in territorio che rientra in CLASSE I secondo la Relazione idrogeologico-tecnica; per tali aree le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni, gli interventi sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988 perciò in concomitanza con gli interventi edificatori si dovrà ricorrere a tutte le verifiche necessarie atte ad evidenziare eventuali pericolosità alla scala locale ottemperando a quanto prescritto dal D.M. suddetto adottando le eventuali soluzioni tecniche in grado di superare le limitazioni.

Le Aree UC7, UC8 ,UC11 ,UC12 ,UC13, UC14, UC15, UC16, UC17, UC18, UC20 e UC21 sono comprese in territorio che rientra in CLASSE II secondo la Relazione idrogeologico-tecnica; pertanto per tali aree di completamento urbano si dovranno adottare le prescrizioni tecniche di cui al capitolo 9, paragrafi 9.1 e 9.2.2 della Relazione geologico tecnica stessa e delle schede relative e dell'Art. 37, punto E delle presenti N.T.A. e quindi si rende necessaria l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Una grossa parte dell'Area UC1 è compresa in territorio che rientra in CLASSE IIIB, perciò l'edificabilità ammessa, pur calcolandola su tutto l'ambito, dovrà essere realizzata solo sulla parte ricadente in CLASSE II, seguendo le dovute prescrizioni e le schede della relazione idrogeologica .

L'Area UC19 in Frazione Ceretto è compresa per la quasi totalità dell'ambito in territorio che rientra in CLASSE II, perciò vale quanto sopra detto; una piccola porzione ricade in territorio che rientra in CLASSE IIIa2, perciò l'edificabilità

ammessa dovrà essere realizzata sulla parte ricadente in CLASSE II, seguendo le dovute prescrizioni e le schede della relazione idrogeologica .

Le Aree UC9 e UC10 nella zona collinare sulla Via Ceretto sono comprese per la maggiore parte dell'ambito in territorio che rientra in CLASSE II, perciò vale quanto sopra detto; una porzione minore ricade in territorio che rientra in CLASSE IIIa2, perciò l'edificabilità ammessa dovrà essere realizzata sulla parte ricadente in CLASSE II, seguendo le dovute prescrizioni e le schede dello studio idrogeologico.

Se nelle Aree UC si rendesse necessario, a causa dell'innalzamento della falda freatica o di altro aspetto idrogeologico, il rialzo del piano di calpestio del piano interrato e terreno, tale rialzo non rientra nel computo dell'altezza dell'edificio ai fini del soddisfacimento di tale parametro edilizio.

N.B. per gli interventi previsti in tali Aree normative leggere attentamente l'articolo 37, lettera E delle presenti normative, nonché la Relazione geologica-tecnica (Paragrafo 9.2) e le relative schede ed attenersi alle prescrizioni ivi contenute.

Le aree U.C.5, U.C.6 e U.C.7 ricadono in territorio a ridosso del vincolo archeologico: a seguito di eventuali ritrovamenti durante gli scavi e/o i lavori per interventi edilizi, è fatto obbligo di interrompere i lavori e comunicare tempestivamente l'avvenuta scoperta alle autorità competenti ex art. 65 del R.E.

Per le aree U.C.3, U.C. 10, U.C.11, U.C.13, U.C.14 e U.C.15, si è provveduto alla progettazione di massima degli ambiti stessi inserite nelle Schede Indicative allegate; le indicazioni contenute in tali Schede non sono prescrittive, ma solamente indicative quali suggerimenti ai futuri Strumenti Urbanistici Esecutivi.

## **ART. 26 AREE A VERDE PRIVATO CON PREESISTENZE EDILIZIE – V.P.E.**

**(Tavola Normativa n°4)**

Il Piano definisce “Aree a verde privato con preesistenze edilizie” le parti di territorio caratterizzate da edifici di un certo valore storico – ambientale circondati da parchi e/o ambiti verdi, generalmente in zone precollinari e collinari.

Le caratteristiche di tali ambiti richiedono interventi tendenti alla manutenzione e conservazione dell’ambiente e dei manufatti esistenti.

Tali aree sono individuate nella cartografia di Piano in scala 1:5.000, 1:2.000.

Non sono ammesse modificazioni alla S.U.L. esistente degli edifici.

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dall’art. 12 lettere a), b), c), delle presenti N.T.A., sono altresì assoggettati alle norme di tutela riportate all’art. 49 A, B, C<sub>1</sub>, C<sub>2</sub>, C<sub>3</sub>, C<sub>4</sub> delle presenti Norme e sono inoltre assoggettati al rilascio del Nulla-Osta della Commissione 91 bis, ex art.91 bis della LUR 56/77.

Gli edifici esistenti nelle Aree VPE, nonché l’ambito, segnalati in cartografia con l’asterisco, sono individuati dal P.R.G.C. ai sensi dell’art. 24 della L.U.R. 56/77.

È consentito il recupero dei rustici sia ad uso agricolo per l’eventuale attività presente e attività connesse quali culturali, didattiche, museali ed agrituristiche, sia ad usi residenziali ex Legge Regionale n°9 del 29/04/2003 e successiva Delibera Comunale n°26 del 05/11/2003, per attività non più in atto.

Eventuali parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo ed essere pertinenziali agli edifici ed in funzione delle loro effettive necessità.

Ogni tipo di intervento ammesso deve salvaguardare l’impianto arboreo di valore e pregio preesistente (sono escluse le piantumazioni agricole a frutteto).

Il piano si attua tramite D.I.A. e Permesso di costruire.

I Parametri Urbanistici ed edilizi sono:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.F.): conferma della S.U.L esistente.
- Rapporto di copertura (Superficie coperta S.C.): conferma della S.C. esistente.
- Altezza edifici massima consentita (H.max): conferma altezza esistente.
- Distanza dai fili stradali (D.S.): conferma D.S. esistente.
- Distanza tra fabbricati (D.): conferma D. esistente.

Le aree suddette sono classificate di categoria B secondo il D.M. 02/04/1968 n°1444.

## **ART. 27 AREE URBANE CONSOLIDATE PER ATTIVITA' ARTIGIANALI PRODUTTIVE MISTE – A.M.1**

**(Tavola Normativa n°3)**

Il Piano definisce “Aree urbane consolidate per attività artigianali produttive miste” le parti di territorio in cui si sono sviluppate prevalentemente le attività per l’artigianato, la piccola produzione, con relativa commercializzazione, attività di ricerca e terziarie. Tali aree sono individuate nella cartografia di Piano in scala 1:5.000, 1:2.000.

La destinazione è artigianale, produttiva mista (con esclusione delle attività nocive e moleste) di cui all’art. 11 punto 3 lettere A<sub>1</sub>, B, C, D, punto 4, lettera c), previa verifica delle prescrizioni di cui all’Allegato C al P.R.G.C. e alla legislazione nazionale e regionale vigente, punto 5 lettera B.

Per quanto concerne gli usi non residenziali, gli interventi ammessi sono quelli previsti dall’art. 12 lettere a), b), c), d<sub>1</sub>), d<sub>2</sub>), e), f), g) delle presenti N.T.A.

E’ ammessa la realizzazione di parcheggi in sottosuolo e soprasuolo.

Il Piano si attua tramite D.I.A. e Permessi di Costruire singoli; per gli interventi di tipo g) per Area Normativa il Piano si attua tramite S.U.E. e per interventi di tipo e) ed f) il Piano si attua tramite Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 49 della L.U.R. con obbligo, per tutti e due i casi, del reperimento dello standard urbanistico per la S.u.l. in ampliamento o completamento, ai sensi dell’Art 21 punto 2 della L.U.R. stessa, come modificato dalla legge regionale sul commercio n°28/99 e s.m.i.

Per interventi di tipo e), f) e g) si dovrà realizzare un congrua fascia di mitigazione ambientale ed acustica, tramite piantumazioni di alberi ad alto e basso fusto, al fine di mascherare i nuovi fabbricati realizzati.

I Parametri Urbanistici ed edilizi sono:

- Rapporto di copertura (Superficie coperta S.C.): 60% dell’area fondiaria.
- Altezza edifici massima consentita (H.max): minore o uguale ml 12,00.
- Distanza dai fili stradali (D.S.): maggiore o uguale ml 6,00.
- Distanza tra fabbricati (D.): maggiore o uguale ml 10,00.
- Distanza dai confini (D.C): maggiore o uguale ml 6,00.
- Sistemazione a verde privato minima 20% della Superficie Scoperta.
- Per e), f) e g) sistemazione a parcheggi privati minima 1 Mq ogni 3 Mq di S.U.L.

In tali aree il Comune ha la facoltà di non accettare la cessione di aree di significato episodico o di dimensioni e conformazioni poco utilizzabili.

In tali casi è ammessa la monetizzazione delle aree, da effettuare con i criteri previsti dalle vigenti disposizioni per la determinazione dell’indennità di esproprio, con riferimento all’area di intervento e alla sue capacità edificatorie, purché la totalità delle aree per servizi nell’ambito in oggetto ottemperi comunque ai minimi prescritti dall’Art. 21 L.U.R. n°56/77 come sostituito dalla legge regionale sul commercio e s.m.i.

Sono ammesse, entro il limite del 30% della S.U.L. esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell’attività principale e integrate fisicamente nell’unità produttiva stessa quali residenza custode e/o titolare (con un limite massimo di mq 150 di S.U.L. residenziale), uffici e attività commerciali (per la relativa commercializzazione dei prodotti) di cui all’art. 11 punto 4 lettere a) e b), previa verifica delle prescrizioni di cui all’Allegato C al P.R.G.C e alla legislazione nazionale e regionale vigente.

L'eventuale superficie di vendita presente ex articolo 4 dell'Allegato C al P.R.G.C., deve essere ricavata, in sicurezza, nella stessa unità immobiliare in cui avviene la produzione e riferirsi esclusivamente ai prodotti dell'azienda e non può superare, se esterna agli addensamenti commerciali, quella massima prevista per gli esercizi di vicinato (Mq 150).

Essa è assoggettata al rispetto dello standard urbanistico di cui all'articolo 21 della L.U.R. n°56/77 e s.m.i. come sostituito dalla legge regionale sul commercio; il Comune ha la facoltà, se ritiene lo Standard di cui sopra già soddisfatto nell'ambito dell'area in oggetto, di monetizzare tale standard al fine di creare un fondo per gli incentivi, gli aiuti e la rivitalizzazione del settore commerciale del territorio.

La parte rimanente del 30% della S.U.L. esistente o in progetto può essere destinata a deposito, magazzino e/o superficie espositiva secondo quanto prescritto dall'art.4 dell'Allegato C al P.R.G.C.: tale area non rientra nel conteggio dello standard commerciale.

Le aree suddette sono classificate di categoria B secondo il D.M. 02/04/1968 n°1444, di completamento ai sensi dell'art. 13 comma terzo lettera "f" della L.U.R. n°56 e s.m.i., ed incluse nelle aree descritte dall'art. 26, primo comma punti b), c), d), e), f) della L.U.R.

## **ART. 28 AREE URBANE CONSOLIDATE PER ATTIVITA' INDUSTRIALI PRODUTTIVE – I.P.1**

**(Tavola Normativa n°3)**

Il Piano definisce “Aree urbane consolidate per attività industriali produttive” le parti di territorio in cui si sono sviluppate prevalentemente le attività della piccola, media, grande industria con le relative destinazioni accessorie.

Tali Aree sono individuate nella cartografia di Piano in scala 1:5.000, 1:2.000.

La destinazione è produttiva (con esclusione delle attività nocive e moleste) di cui all'art. 11 punto 3 lettere A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub>, B, C.

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 12 lettere a), b), c), d<sub>1</sub>), d<sub>2</sub>), e), f), g) delle presenti N.T.A.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sottosuolo e soprasuolo.

Il Piano si attua tramite D.I.A. e Permessi di Costruire singoli; per gli interventi di tipo g) per Area Normativa il Piano si attua tramite S.U.E. e per interventi di tipo e) ed f) il Piano si attua tramite Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 49 della L.U.R. con obbligo, per tutti e due i casi, del reperimento dello standard urbanistico per la S.u.l. in ampliamento o completamento, ai sensi dell'Art 21 punto 2 della L.U.R. stessa, come modificato dalla legge regionale sul commercio n°28/99 e s.m.i.

Per interventi di tipo e), f) e g) si dovrà realizzare un congrua fascia di mitigazione ambientale ed acustica, tramite piantumazioni di alberi ad alto fusto, al fine di mascherare i nuovi fabbricati realizzati.

I Parametri Urbanistici ed edilizi sono:

- Rapporto di copertura (Superficie coperta S.C.): 60% dell'area fondiaria.
- Altezza edifici massima consentita (H.max): minore o uguale ml 12,00.
- Distanza dai fili stradali (D.S.): maggiore o uguale ml 6,00.
- Distanza tra fabbricati (D.): maggiore o uguale ml 10,00.
- Distanza dai confini (D.C): maggiore o uguale ml 6,00.
- Sistemazione a verde privato minima 20% della Superficie Scoperta.
- Per e), f) e g) sistemazione a parcheggi privati minima 1 Mq ogni 6 Mq di S.U.L.

In tali Aree il Comune ha la facoltà di non accettare la cessione di aree di significato episodico o di dimensioni e conformazioni poco utilizzabili.

In tali casi è ammessa la monetizzazione delle aree, da effettuare con i criteri previsti dalle vigenti disposizioni per la determinazione dell'indennità di esproprio, con riferimento all'area di intervento e alla sue capacità edificatorie, purché la totalità delle aree per servizi nell'ambito in oggetto, ottemperi comunque ai minimi prescritti dall'Art. 21 L.U.R. n°56/77.

Le aree suddette sono classificate di categoria B secondo il D.M. 02/04/1968 n°1444, di completamento ai sensi dell'art. 13 comma terzo lettera “f” della L.U.R. n°56 e s.m.i., ed incluse nelle aree descritte dall'art. 26, primo comma punti b), c), d), e), f) della L.U.R.

## **ART. 29 AREE URBANE CONSOLIDATE PER ATTIVITA' COMMERCIALI – C1.**

**(Tavola Normativa n°3)**

Il Piano definisce "Aree Urbane consolidate per attività commerciali" le parti di territorio in cui si sono sviluppate prevalentemente le attività per il commercio.

Tali aree sono individuate nella cartografia di Piano in scala 1:5.000, 1:2.000.

La destinazione è commerciale di cui all'art. 11 punto 4, lettere a), b) e c), secondo quanto previsto dalla presente normativa e dall'Allegato C al P.R.G.C.

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 12 lettere a), b), c), d<sub>1</sub>), d<sub>2</sub>), f) delle presenti N.T.A.

È ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra e sottosuolo.

Il Piano si attua tramite D.I.A. e Permessi di costruire singoli; per gli interventi di tipo f) il Piano si attua tramite Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 49 della L.U.R. con obbligo del reperimento dello standard urbanistico per la S.u.l. in completamento, ai sensi dell'Art 21 punto 2 della L.U.R. stessa, come modificato dalla legge regionale sul commercio n°28/99 e s.m.i.

I Parametri Urbanistici ed edilizi sono:

- Rapporto di copertura (Superficie coperta S.C.): 50% dell'area fondiaria.
- Altezza edifici massima consentita (H.max): minore o uguale ml 12,00.
- Distanza dai fili stradali (D.S.): maggiore o uguale ml 6,00.
- Distanza tra fabbricati (D.): maggiore o uguale ml 10,00.
- Distanza dai confini (D.C): maggiore o uguale ml 6,00.
- Sistemazione a verde privato minima 20% della Superficie Scoperta.

In tali aree il Comune ha la facoltà di non accettare la cessione di aree di significato episodico o di dimensioni e conformazioni poco utilizzabili e, se ritiene lo Standard di cui alla L.U.R. 56/77 e s.m.i., come modificata dalla legge regionale sul commercio, già soddisfatto nell'ambito in oggetto, può monetizzare tale standard al fine di creare un fondo per gli incentivi, gli aiuti e la rivitalizzazione del settore commerciale da destinare in altre parti del territorio comunale.

Sono ammesse destinazioni accessorie quali residenza custode e/o titolare con un limite massimo di mq 150 di S.U.L. residenziale, integrate fisicamente nell'unità commerciale, e uffici al servizio dell'attività commerciale fino al raggiungimento del 25% della S.U.L.

Ai sensi dell'art.4 dell'Allegato C al P.R.G.C., la superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente la vendita di merci ingombranti, per le quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionari auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili, anche se vi è solo la commercializzazione e non la produzione) può essere limitata (o deve se esterna agli addensamenti commerciali) alla dimensione massima degli esercizi di vicinato (Mq 150); la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a deposito, magazzino o superficie espositiva cui il pubblico può accedere solo in condizioni di sicurezza, accompagnato dagli addetti alla vendita per prendere visione dei prodotti.

Le superfici destinate esclusivamente a magazzino e deposito al servizio dell'esercizio commerciale, ancorché con esso comunicanti, possono risultare esterni agli Addensamenti commerciali.

Per tali aree si deve comunque dettagliatamente sempre fare riferimento, oltre che alle presenti N.T.A., all'Allegato C al P.R.G.C. (Indirizzi generali e criteri per l'insediamento ed il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa) ed alla legislazione nazionale e regionale vigente.

Le aree suddette sono classificate di categoria B secondo il D.M. 02/04/1968 n°1444, di completamento ai sensi dell'art. 13 comma terzo lettera "f" della L.U.R. n°56 e s.m.i., ed incluse nelle aree descritte dall'art. 26, primo comma punti b), c), d), e), f) della L.U.R.



## **ART. 30 AREE URBANE DI COMPLETAMENTO PER ATTIVITA' ARTIGIANALI PRODUTTIVE MISTE – A.M.2**

**(Tavola Normativa n°3)**

Il Piano definisce "Aree urbane di completamento per attività artigianali produttive miste" le parti di territorio che accoglieranno nuovi insediamenti a completamento delle parti esistenti per l'artigianato, la piccola produzione con relativa commercializzazione, attività di ricerca e terziario.

Tali aree sono individuate nella cartografia di Piano in scala 1:5.000, 1:2.000.

La destinazione è artigianale, produttiva mista (con esclusione delle attività nocive e moleste) di cui all'art. 11 punto 3 lettere A<sub>1</sub>, B, C. e punto 4, lettera c), previa verifica delle prescrizioni di cui all'Allegato C al P.R.G.C. e alla legislazione nazionale e regionale vigente, punto 5 lettera B.

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 12 lettere a), b), c), d<sub>1</sub>), d<sub>2</sub>), f), h), delle presenti N.T.A.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sottosuolo e soprasuolo.

I parametri urbanistici ed edilizi sono:

- Indice di Utilizzazione Territoriale max = 1 Mq/Mq
- Indice di Utilizzazione Fondiaria max = 1,5 Mq/Mq
- Rapporto di Copertura max = 50% della Superficie Fondiaria
- Distanze dai confini privati (D.C.) = maggiore o uguale ml 6,00
- Distanze dai fili stradali (D.S.) = 7,00 MI
- Distanze tra fili di costruzione (D) = maggiore o uguale ml 10,00
- Sistemazione a parcheggi privati minima 1 Mq ogni 3 Mq di S.U.L.
- Sistemazione a verde privato minima 25% della Superficie Scoperta
- Altezza edifici max consentita 12,00 MI.

I Permessi di costruire per gli interventi consentiti in tali aree sono subordinate alla preventiva formazione di S.U.E. (Strumenti Urbanistici Esecutivi) estesi alle aree normative o a comparti delle stesse non inferiori a Superfici Territoriali pari a 30.000 Mq.

Per tutti gli interventi esiste l'obbligo del reperimento dello standard urbanistico ai sensi dell'art. 21, punto 2 della L.U.R. n°56 e s.m.i., come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

Le aree per servizi di cui sopra, devono essere conteggiate per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione, produttiva e direzionale e commerciale.

Sono ammesse, entro il limite del 30% della S.U.L. esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate fisicamente nell'unità produttiva stessa quali residenza custode e/o titolare (con un limite massimo di mq 150 di S.U.L. residenziale), uffici e attività commerciali di cui all'art. 11, punto 4, lettere a) e b), previa verifica delle prescrizioni di cui all'Allegato C al P.R.G.C. e alla legislazione nazionale e regionale vigente.

L'eventuale superficie di vendita presente ex articolo 4 dell'Allegato C al P.R.G.C., deve essere ricavata, in sicurezza, nella stessa unità immobiliare in cui avviene la produzione e riferirsi esclusivamente ai prodotti dell'azienda e non può superare, se esterna agli addensamenti commerciali, quella massima prevista per gli esercizi di vicinato (Mq 150).

Essa è assoggettata al rispetto dello standard di cui all'articolo 21 della L.U.R. n°56/77 e s.m.i. come sostituito dalla legge regionale sul commercio; il Comune ha la

facoltà, se ritiene lo Standard di cui sopra già soddisfatto nell'ambito in oggetto, di monetizzare tale standard al fine di creare un fondo per gli incentivi, gli aiuti e la rivitalizzazione del settore commerciale da destinare ad altre parti del territorio comunale.

La parte rimanente del 30% della S.U.L. esistente o in progetto può essere destinata a deposito, magazzino e/o superficie espositiva secondo quanto prescritto dall'art.4 dell'Allegato C al P.R.G.C.: tale area non rientra nel conteggio dello standard commerciale.

Gli interventi dovranno prevedere la realizzazione di una congrua fascia di mitigazione ambientale ed acustica, tramite piantumazioni di alberi ad alto e basso fusto, al fine di mascherare i nuovi fabbricati realizzati.

La viabilità interna al limite di S.U.E., come i servizi segnalati in cartografia, sono indicativi ed eventuali variazioni di progettazione e disegno a livello di S.U.E. non costituiscono Variante al Piano.

Le aree suddette sono classificate di categoria B secondo il D.M. 02/04/1968 n°1444, di completamento ai sensi dell'art. 13 comma terzo lettera "f" della L.U.R. n°56 e s.m.i., ed incluse nelle aree descritte dall'art. 26, primo comma punti b), c), d), e), f) della L.U.R.

## **ART. 31 AREE PER LA LAVORAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE DI PRODOTTI ORTOFRUTTICOLI – CE**

**(Tavola Normativa n°4)**

Il Piano definisce “Aree per la lavorazione e relativa commercializzazione di prodotti ortofrutticoli” le parti di territorio sia con presenza di suddette attività sia destinate a nuovo impianto delle stesse.

Tali aree sono individuate nella cartografia di Piano in scala 1: 5.000 e 1: 2.000 con la sigla “CE”.

Le destinazioni ammesse sono quelle previste dall’art. 11 punto 4, lettera c) e punto 9) lettera A delle presenti N.T.A.

Per gli edifici ed i manufatti esistenti alla data di approvazione del presente Piano sono ammessi gli interventi previsti dall’art. 12 lettere a), b), c), d<sub>1</sub>), d<sub>2</sub>), e) delle presenti N.T.A, sia per le parti adibite ad abitazione sia per le parti relative alle attrezzature di lavorazione, produzione, stoccaggio e commercializzazione.

Per quanto concerne i manufatti esistenti delle suddette attrezzature è ammesso un ampliamento pari al 10% della S.U.L. esistente.

Non è ammesso il cambio di destinazione d’uso delle strutture funzionali alla produzione, lavorazione, stoccaggio e commercializzazione.

Per gli incrementi delle attività esistenti sono ammessi gli interventi previsti dall’art.11 a), b), c), d<sub>1</sub>), d<sub>2</sub>), e), f), g), h).

Il Piano si attua tramite D.I.A. e Permessi di costruire singoli; per gli interventi di tipo g) ed h) per Area Normativa il Piano si attua tramite S.U.E., per interventi di tipo e) ed f) il Piano si attua tramite Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 49 della L.U.R.

I Parametri Urbanistici ed edilizi sono:

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.F.): conferma della S.U.L esistente per a), b), c), d<sub>1</sub>), e).
- Rapporto di copertura (Superficie coperta S.C.): conferma della S.C. esistente o 60% della Sup. fondiaria per f), g), h).
- Altezza edifici massima consentita (H.max): conferma altezza esistente o minore o uguale ml 12,00.
- Distanza dai fili stradali (D.S.): conferma D.S. esistente o maggiore o uguale di ml 6,00.
- Distanza tra fabbricati (D.): maggiore o uguale ml 10,00.
- Distanza dai confini (D.C): maggiore o uguale ml 6,00.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.U.L esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell’attività principale e integrate fisicamente nell’unità produttiva stessa quali residenza custode e/o titolare (con un limite massimo di mq 150 di S.U.L. residenziale), uffici e attività commerciali di cui al punto 4, lettera b), previa verifica delle prescrizioni di cui all’Allegato C al P.R.G.C. e alla legislazione nazionale e regionale vigente.

L’eventuale superficie di vendita presente ex Articolo 4 dell’Allegato C al P.R.G.C., deve essere ricavata, in sicurezza, nella stessa unità immobiliare in cui avviene la produzione e riferirsi esclusivamente ai prodotti dell’azienda e non può superare, se esterna agli addensamenti commerciali, quella massima prevista per gli esercizi di vicinato (Mq 150).

Essa è assoggettata al rispetto dello standard di cui all’articolo 21 della L.U.R. n°56/77 e s.m.i.; il Comune ha la facoltà, se ritiene lo Standard di cui sopra già

soddisfatto nell'ambito in oggetto, di monetizzare tale standard al fine di creare un fondo per gli incentivi, gli aiuti e la rivitalizzazione del settore commerciale del territorio.

Le aree suddette sono classificate di categoria E secondo il D.M. 02/04/1968 n°1444.

Per l'area C.E. posta lungo via Savigliano oggetto di ampliamento in sede di variante parziale n. 3, si richiama l'applicabilità del comma D) dell'articolo 49.

## ART. 32 AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE, FRUTTICOLE, ORTOFLORIVIVAISTICHE – E

(Tavola Normativa n°4)

Il Piano definisce "Aree per attività agricole, frutticole, ortoflorivivaistiche" le parti di territorio sia con presenza di suddette attività sia quelle destinate a nuovo impianto delle stesse.

Tali aree sono individuate nella cartografia di Piano con la lettera "E".

Le destinazioni ammesse sono quelle previste dall'art. 11 punto 2 lettera B) e punto 9 delle presenti N.T.A.

Per gli edifici ed i manufatti esistenti alla data di approvazione del presente Piano sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 12 lettere a), b), c), d<sub>1</sub>), d<sub>2</sub>), delle presenti N.T.A, sia per le parti adibite ad abitazione sia per le parti relative alle attrezzature di produzione e stoccaggio, per gli stessi è ammesso un ampliamento pari al 20% della S.U.L. esistente da realizzarsi nel rispetto delle condizioni riportate alle lett. a, b, c, d, e, f, g, dell'art. 48 delle presenti NTA.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali delle strutture funzionali alle varie produzioni, quali stalle, fienili. Silos, serre, magazzini, etc., in attività.

Non sono ammessi riporti di terra lungo il perimetro degli edifici superiori a 50 cm rispetto al terreno esistente naturale, ovvero alla linea di spiccatto così come definita nel Regolamento Edilizio.

Per le nuove attività ed incrementi delle attività esistenti sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 12 a), b), c), d<sub>1</sub>), d<sub>2</sub>), f), h).

Tutti gli interventi ammessi seguiranno le specifiche prescrizioni dell'art. 25 della L.U.R. n°56 e s.m.i.; inoltre, più in particolare, gli indici di utilizzazione fondiaria per la residenza saranno:

- a) Terreni a colture protette in serre fisse = 0,02 Mq/Mq
- b) Terreni a colture orticole-floricole-vivaistiche = 0,016 Mq/Mq
- c) Terreni a colture legnose = 0,01 Mq/Mq
- d) Terreni a seminativo = 0,006 Mq/Mq
- e) Terreni a bosco e a coltivazioni industriale del legno annessi ad aziende agricole = 0,003 Mq/Mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda  
Terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali = 0,0001 Mq/Mq

Per le residenze i Parametri edilizi sono:

- Altezza edifici massima, abitazioni (H.max): minore o uguale mt 7,50.
- Altezza edifici massima, fabbricati strumentali (H.max): **Per i fabbricati strumentali all'attività agricola si impone un'altezza massima** minore o uguale mt 12,00 zona pianeggiante, minore o uguale mt 7,50 zona di collina.
- Distanza dai fili stradali (D.S.): a norma art. 41 delle presenti N.T.A.
- Distanza dai confini (D.C.): maggiore o uguale ml 6,00.
- Distanza tra fabbricati: maggiore o uguale a ml 10,00.

In ogni caso le S.U.L. delle nuove residenze al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare i 500 mq (1500 Mc) ex art. 25 della L.U.R. 56/77.

Nel computo della S.U.L. residenziale realizzabile non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g) del secondo comma dell'art. 25 della L.U.R. n°56 e s.m.i., anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

E' ammessa sia ai fini del computo delle S.U.L. abitative sia dell'utilizzazione, l'uso di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui, entro le distanze di MI 7.000 dal centro aziendale.

Non sono ammessi allevamenti intensivi.

Le strutture, le attrezzature ed i manufatti relativi ad allevamenti di suini ed ovini di nuovo impianto dovranno distare almeno 500 ml da edifici con destinazione agricola e 1.500 ml dai più vicini edifici con destinazione diversa da quella agricola. Unicamente per quelli di nuovo impianto o soggetti a riattivazione è obbligatoria la distanza minima di 50 ml dalla residenza del conduttore.

Per gli altri tipi di allevamento le suddette distanze saranno pari a 50 ml e 200 ml.

Per le strutture ed attrezzature agricole realizzabili si fa riferimento alle leggi di settore vigenti ed alle reali e comprovate necessità delle singole aziende agricole al momento della richiesta di edificare.

Per la residenza al servizio dell'azienda agricola è ammessa l'edificazione di tettoie e depositi, con l'utilizzo di materiali decorosi, per una superficie coperta max di 12 mq e con un'altezza non superiore a 2,60 ml.

Per il recupero dei fabbricati rustici si fa riferimento alla Legge Regionale n°9 del 29/04/2003 e successiva Delibera Comunale n°26 del 05/11/2003 oltre alle possibilità ammesse al precedente 4<sup>a</sup> comma.

Gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole possono essere riutilizzati per Attività culturali connesse con l'Agricoltura e Attività Agrituristiche.

Per la regolamentazione degli Agriturismi si fa riferimento alla Legislazione nazionale e regionale vigente.

Per le aree agricole comprese nelle Aree Omogenee "Grigie" e "Verdi" della V.I.A. (Valutazione d'Impatto Ambientale), non sono possibili nuovi interventi che aumentino il carico antropico.

Sono comunque sempre ammessi, in tali aree agricole comprese nelle Aree omogenee "Grigie" e "Verdi", nuovi interventi a scopo agricolo previsti dalla casistica ex art.25 della L.U.R. n°56/77.

In tutte le aree agricole, viepiù in quelle ricadenti nelle Aree Omogenee "Grigie" e "Verdi" della V.I.A., gli interventi ammessi per strutture ed attrezzature di cui all'art.25 comma 2°, lettera g) della L.U.R. n°56/77 e s.m.i., dovranno attenersi all'utilizzo di materiali decorosi e adatti all'ambiente circostante in modo da non deturparne il valore paesaggistico.

Più specificatamente nelle aree agricole ricadenti nelle Aree Omogenee "Grigie" e "Verdi" della V.I.A., è esclusa la realizzazione di capannoni di tipo industriale, nonché l'uso di prefabbricati a vista, essi dovranno essere rivestiti.

Si dovranno usare materiali quali legno, vetro, c.a. a vista, blocchi in cls, intonaci, tinteggiature, coppi, tegole, materiale lapideo, rivestimenti e materiali comunque ritenuti adatti dall'Ufficio Tecnico comunale, ecc ...

In più gli interventi nelle Aree E comprese nelle Aree "Verdi" e "Grigie" della Tav. N°6 della V.I.A., saranno sottoposti alle prescrizioni dell'art. 49 lettere A, B e C1.

Per tali Aree si dovranno inoltre rispettare le seguenti specifiche indicazioni:

- Le murature perimetrali ed i muri contro terra dovranno essere in pietra facciavista a massello, o in mattoni a vista, o miste in mattoni e pietra a vista, o in intonaco rustico, o comunque in materiale ritenuto idoneo da parte dell'Ufficio Tecnico comunale. È vietato l'uso di rivestimenti in Clinker, piastrelle, tessere, lamine o similari.
- I serramenti esterni, avvolgibili, ante e persiane, dovranno essere in legno a vista trattati con resine trasparenti.
- Zoccolatura, davanzali, architravi e soglie dovranno essere in materiale lapideo.
- Gronde e pluviali dovranno essere in rame.
- Le coperture dovranno essere a falde inclinate con manto di copertura in tegole alla piemontese o in lastre di pietra.
- Le pavimentazioni esterne di marciapiedi, passaggi pedonali e cortili potranno essere in opus incertum o in lastre di pietra o acciottolato od in ghiaia.
- Per i terreni con pendenza superiore a 20° (gradi), gli edifici dovranno adattarsi alle inclinazioni del terreno con forme a gradoni digradanti. Non è ammessa la creazione di cortili artificiali pianeggianti con superficie superiore a Mq 200.

Gli interventi di Completamento f) e di Nuovo Impianto h) compresi nelle Aree Omogenee "Grigie" e "Verdi" della V.I.A. (Valutazione d'impatto ambientale) per le attrezzature e strutture agricole, sono assoggettati ad obbligo di S.U.E.

Le aree suddette sono classificate di categoria E secondo il D.M. 02/04/1968 n°1444.

**Norme specifiche:**

***Per i fabbricati necessari all'attività agricola ortofrutticola localizzata in Località Via dei Falchi, a nord-est dell'abitato, identificata cartograficamente con apposito segno grafico interessante i mappali n. 107, 172, 219, 171, 170, 169, 166, 167, 163, 262, 330, 331, 164, 162, 263, 165 e 236, censiti al foglio 7 del catasto, sono ammessi quale altezza massima mt. 26,00 in deroga al precedente parametro previsto in questo articolo.***

## **ART. 33 AREE A VERDE PUBBLICO, SERVIZI PUBBLICI ED A SERVIZI ASSOGGETTATI AD USO PUBBLICO – S**

Nelle tavole di Piano sono individuate le “Aree per servizi” contraddistinte dalle medesime lettere indicanti le attività di servizio riportate all’art. 11 punto 7  
In particolare:

- 1) servizi di zona ed attrezzature a livello comunale (art. 21 L.U.R.)
  - a) Aree per attrezzature di interesse comune.
  - i) Aree per l’istruzione inferiore
  - V) Aree a parco e per il gioco e lo sport
  - P) Aree per parcheggi (anche strutture multipiano e nel sottosuolo)
  - am) mercati e centri commerciali pubblici.
  - ar) servizi tecnici e per l’igiene urbana.
  
- 2) servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 L.U.R.)
  - s) Aree per l’istruzione superiore
  - h) Aree per le attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere
  - v) Aree per parchi urbani a carattere sovracomunale.



## **ART. 34 AREE A SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO – SP**

Nelle tavole di Piano sono individuate con le aree a servizi contraddistinte dalle medesime lettere indicanti le attività di servizio riportate all'art. 11 punto 7

In particolare:

- a) Servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, attività sanitarie, sportive, culturali.
- s) Impianti e attrezzature sportive
- d) Attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, etc.

I parametri di trasformazione urbanistica ed edilizia sono quelli dell'area normativa adiacente.

E' sempre ammessa la realizzazione di parcheggi in sottosuolo e soprasuolo.

Gli interventi ammessi sono a), b), c), d<sub>1</sub>) e d<sub>2</sub>).

## **ART. 35 AREE PER IMPIANTI FERROVIARI – FS**

Le aree per impianti ferroviari sono indicate nelle tavole di Piano, su dette aree e nel sottosuolo sono ammesse le opere e gli interventi connessi all'attività ed all'esercizio ferroviario e relativi collegamenti in soprasuolo, nonché attività di interesse pubblico e sociale.

## **ART. 36 CABINE ED IMPIANTI TECNOLOGICI – C.I.T.**

### **CABINE ED IMPIANTI TECNOLOGICI**

Sono ammessi, in tutte le Aree Normative, in sopra e sottosuolo, cabine e impianti tecnologici minori, purché non nocivi e molesti.

Per quanto riguarda gli impianti radio-televisivi e gli annessi collegamenti si fa riferimento al Regolamento Edilizio ed alla Normativa vigente (Legge Gasparri).

Per quanto concerne, in generale, i servizi, ai fini dello standard ex Art.21 e 22 della L.U.R. sono compatibili le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle opere, quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico, quelle da cedere obbligatoriamente, in forma gratuita, all'Amministrazione Comunale, derivanti da Strumenti Urbanistici Esecutivi.

L'intervento nelle aree a servizi è riservato principalmente alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico solo previa redazione di specifica Convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica.

E' altresì ammesso l'intervento di privati, su aree di proprietà pubblica destinate a servizi, sulla base di concessioni da parte dell'Ente proprietario dell'area, che regolino le modalità per l'esecuzione ed eventualmente la gestione e l'uso delle opere previste.

Nelle aree a verde e parco sono ammesse unicamente le aree a parcheggio in fregio a sedi stradali per la profondità di m. 10,00 dal filo strada, le attrezzature sportive e le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale.

Tali interventi devono essere compresi in uno studio di insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante ed essere particolarmente attenti a non alterare le caratteristiche se di pregio.

In tutte le aree per servizi sono sempre ammessi parcheggi pubblici o afferenti le attività di servizio insediate.

In caso di realizzazione di autorimesse interrato pubbliche o private o di altri servizi pubblici nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprasuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di Piano.

In particolare nelle aree che il Piano destina a verde pubblico la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa e deve garantire un riporto di terra non inferiore a m. 1,50 sufficiente alla realizzazione del verde e delle alberature.

In tali aree deve comunque essere garantita una quota minima pari al 60% per la realizzazione del verde in piena terra (non su soletta).

La realizzazione di parcheggi privati è ammessa nel sottosuolo di aree vincolate a servizi, con esclusione dei parchi collinari, subordinatamente ad apposito atto di convenzionamento con il Comune.

Nel caso di proprietà ancora private deve contestualmente essere prevista la cessione gratuita alla città del soprasuolo ed essere garantita la realizzabilità dei servizi; nel caso di verde devono essere rispettate le prescrizioni sopra indicate.

In tutte le aree per servizi sono ammessi pozzi di captazione, tutelati da adeguate fasce di rispetto a norma delle vigenti disposizioni (D.P.R. 236/88), serbatoi, impianti di servizio alla rete di distribuzione idrica, impianti tecnici per la gestione del riscaldamento.

Nelle aree destinate a parchi urbani o fluviali, a parco per il gioco e lo sport sono altresì ammesse le attrezzature e le condutture per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico con le relative attrezzature interrato per la trasformazione e la distribuzione, purché compatibili con le sistemazioni esistenti o previste e nel rispetto delle norme di sicurezza.

Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico, se in contrasto con le destinazioni di Piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

Per gli impianti tecnici di interesse generale per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, in contrasto con le destinazioni di Piano, sono consentiti interventi motivati da esigenze funzionali riconosciute dall'Amministrazione Comunale per l'adeguamento funzionale e lo svolgimento dell'attività in atto.

## **PARTE TERZA**

### **DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

## **ART. 37 NORME DI TUTELA AMBIENTALE.**

### **A) MODIFICHE DELL'ASSETTO DEL SUOLO:**

In tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza specifica autorizzazione, a sbancamenti ed a modificazioni dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade o piazzali anche se in semplice massicciata.

Le nuove recinzioni, od il completamento di quelle esistenti, saranno realizzate con materiali o manufatti tali da non deturpare l'ambiente circostante o da essere in contrasto con le tradizioni locali.

L'altezza massima totale sarà di ml. 2,20, con zoccolo massimo di cm. 70, e comunque sempre a giorno su fronte strada, in modo tale da non ostacolare o pregiudicare la sicurezza della circolazione, come da Regolamento Edilizio, art.52, punto 2.

Se non su fronte strada e se non è pregiudicata la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, è consentita la realizzazione di recinzioni a muri pieni di altezza massima di ml 2,00.

Nel caso di recinzioni non su spazi pubblici, ma tra le proprietà private l'altezza massima consentita sarà di ml 2,50.

Nel caso di nuove recinzioni, se non direttamente segnalato dalle tavole di Piano, l'arretramento dal ciglio delle strade pubbliche dovrà essere minimo di ml. 1,50.

E' ammesso il mantenimento dei muri di recinzione esistenti a parete piena, che possono essere oggetto di parziali rifacimenti se le condizioni statiche lo richiedano.

I terrazzamenti sono ammessi in terreni con pendenze inferiori a 30° (gradi) ed i relativi muri di sostegno devono essere previsti con altezza non superiore a ml. 3,00 e la distanza tra due muri successivi non inferiore a ml. 5,00.

I terrazzamenti sono altresì ammessi eccezionalmente per cause comprovate di pubblica utilità ovvero per garantire o ripristinare la pubblica incolumità nei casi riconosciuti dall'Amministrazione.

In tali casi le caratteristiche tecniche dei terrazzamenti e dei relativi muri di sostegno sono definite dal progetto esecutivo dell'opera e devono rispettare condizioni e prescrizioni della normativa geologica-tecnica.

Nuovi muri di sostegno, quando necessari, sono ammessi in fregio alle sedi stradali, anche di accesso alle autorimesse interrato, con un'altezza massima di ml. 3,00.

Nei casi in cui sia necessaria una maggiore altezza, essi devono essere spezzati in gradoni di larghezza non inferiore a m. 2,00 opportunamente mascherati da arbusti e alberature.

### **B) TUTELA DELLE ALBERATURE**

In accordo e seguendo le specifiche degli artt. N°7 e n°30 del Regolamento Edilizio, ogni progetto per la realizzazione di un nuovo manufatto edilizio per la richiesta di D.I.A. e/o Permesso di costruire, dovrà indicare la consistenza delle alberature esistenti nel lotto in oggetto prima dell'intervento, specificando quelli da abbattere e quelli da conservare.

La situazione dovrà essere opportunamente documentata con fotografie.

E' facoltà dell'amministrazione Comunale richiedere che gli alberi abbattuti vengano sostituiti con altri della medesima specie.

### **C) VINCOLI DI RISPETTO CIMITERIALE, FLUVIALE, STRADALE.**

Nelle zone di rispetto cimiteriale, compresa in una fascia variabile da ml 50,00, se regolarmente autorizzati, a ml 75,00 come da cartografia, ex art. 27 della L.U.R. è vietato ogni tipo di edificazione, salvo l'ampliamento del cimitero a norma del PRG. 16 del R.D. n°1880 del 21/12/1942, e l'installazione di chioschi a servizio dei cimiteri. E' ammesso un utilizzo delle aree diverso da quello in atto, solo nel caso di attuazione delle previsioni di viabilità e per la formazione di aree a verde pubblico. Gli edifici esistenti in dette aree sono previsti conservati allo stato di fatto, con esclusivi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per le aste fluviali e torrentizie, ai sensi dell'art. 29 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. comma 1°, la fascia di rispetto deve essere di ml 15,00 per i fiumi, torrenti e canali nel territorio compreso in Comunità Montana; ml 100,00 per i fiumi, torrenti e canali non arginati nei restanti territori; ml 25,00 dal piede esterno degli argini maestri, per i fiumi, torrenti e canali arginati; ml 200,00 per i laghi naturali e artificiali e le zone umide e sulla base delle risultanze dello studio idrogeologico di corredo al P.R.G.C. ed agli approfondimenti in esso contenuti, le fasce di rispetto di cui sopra sono ridotte del 50% ai sensi dell'art. 29, 2° comma della L.U.R. 56/77 per le zone ricadenti in Classe I e II di pericolosità, così come definite nella Carta di sintesi della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e fatte salve maggiori profondità dovute alle Fasce Fluviali del P.S.F.F./PAI.

Nelle fasce di rispetto fluviali sono consentite attrezzature sportive anche collegate ai corsi d'acqua e per il tempo libero.

E' obbligatoria la piantumazione di alberi ad alto fusto.

Nelle fasce di rispetto stradale, individuate nell'art. 41 delle presenti N.T.A. e negli elaborati grafici in scala 1: 2.000, sono consentite le seguenti opere:

- a) impianti di distribuzione dei carburanti con relative opere accessorie (se ammissibili ai sensi dello specifico articolo), parcheggi pubblici ed attrezzature al servizio della circolazione;
- b) rampe di accesso alle autorimesse, con un tratto piano di almeno mt. 5,00;
- b) recinzioni a giorno che non ostruiscano la visibilità;
- d) nell'interrato, cabine elettriche e volumi tecnici.

Anche in difformità dalle indicazioni riportate negli elaborati del P.R.G. devono intendersi fatte salve le prescrizioni di cui al D.L. 30/04/1992, n°285 "Nuovo Codice della Strada" ed al relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16/12/1992, n° 495 e sue integrazioni.

Nelle rimanenti aree o zone di rispetto valgono le prescrizioni delle leggi di settore.

### **D) VINCOLI DI INTERESSE ARTISTICO ED AMBIENTALE (L. 1089/39, 1497/39, D.lgs n°42/2004)**

Riguardano le aree interessate da preesistenze di pregio storico o di interesse artistico ed ambientale, assoggettate alle leggi 1089/39, L. 1497/39 e D.lgs n°42/2004.

In esse tutti gli interventi sono subordinati al Parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte, secondo le procedure di legge vigenti (D.lgs 42/2004).

Per le eventuali aree soggette a vincolo di cui alla Legge n°1497/1939 e della Legge 08/08/1985 n°431 e del D.lgs 42/2004, circa la protezione delle bellezze naturali, tutti gli interventi sono subordinati al regime previsto dal D.lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e D.lgs 152/2006.

## **E) NORME RELATIVE AD INTERVENTI RICADENTI IN AREE DI PARTICOLARE NATURA IDROGEOLOGICA.**

Le indagini idrogeologiche e geologico-tecniche predisposte a corredo del P.R.G.C. individuano gli ambiti del territorio comunale in relazione al diverso grado di propensione al dissesto, e precisano i divieti, le limitazioni, le condizioni all'attività edificatoria.

Ogni intervento attivabile sul territorio comunale è quindi subordinato alla verifica di quanto riportato in detti documenti, allegati al P.R.G.C.

Le aree sottoposte al vincolo idrogeologico, come indicato nelle perimetrazioni delle carte originali ai sensi del R.D. 30/12/1923 n°3267, sono soggette alla normativa inerente alle modificazioni del suolo in terreni sottoposti al vincolo idrogeologico, come da Legge regionale n°27 del 12/08/1981, Legge regionale n°57 dello 04/09/1979 e successive modificazioni, Circolare P.G.R. 08/05/96 n°7/LAP, Piano Stralcio delle Fasce Fluviali-DM 24/04/1998 e Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI).

Il territorio del Comune è classificato in base alla circolare P.G.R. del 08/05/1996 n°7/Lap e alla Relazione geologico-technica dello studio idrogeologico allegato al Piano, nelle seguenti Classi di appartenenza:

- **CLASSE I:** porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988; perciò in concomitanza con gli interventi edificatori si dovrà ricorrere a tutte le verifiche necessarie atte ad evidenziare eventuali pericolosità alla scala locale ottemperando a quanto prescritto dal D.M. suddetto e adottando le eventuali soluzioni tecniche in grado di superare le eventuali limitazioni; in base alla relazione geologico-technica non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibile. Rientrano in questa classe le aree di piana alluvionale con falda situata a profondità superiore a 3 metri, caratterizzate da substrato ghiaioso-sabbioso; una buona parte del concentrico ricade in tali condizioni. Su tali aree in fase di progettazione andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal DM 11/03/88.
- **CLASSE II:** porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M: 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nel lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante; tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità; in base alla relazione



geologico-tecnica. Rientrano in questa classe la fascia inferiore del versante collinare sulla quale è impostata una parte consistente del concentrico, oltre alla frazione Ceretto, ed alcune limitate aree di versante caratterizzate da bassi valori di acclività. Fanno inoltre parte di questa classe aree di piana alluvionale caratterizzate da valori di soggiacenza della falda freatica inferiori a 3 metri; in base alla relazione geologico-tecnica non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibile.

Su tali aree in fase di progettazione andranno previste, oltre alle indagini e verifiche previste dal DM 11/03/88, approfondimenti specifici volti a definire:

- nelle zone di versante, lo spessore e le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche delle coperture eluvio-colluviali
- nelle zone di piana alluvionale, la profondità locale e l'escursione della falda freatica, al fine di valutare la necessità di adeguamento delle quote di imposta degli edifici e la compatibilità della realizzazione di locali interrati.

CLASSE IIIa.1: porzioni di territorio inedificate nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica (legate soprattutto alle condizioni di acclività o di dinamica fluviale) sconsigliano l'insediamento di nuovi nuclei residenziali, ma possono consentire l'ampliamento o il nuovo insediamento di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, qualora questi non siano localizzabili in posizioni alternative caratterizzate da minor rischio; tali nuovi ampliamenti e/o interventi saranno condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione prevedendo adeguate opere di prevenzione dei dissesti; interventi ammessi: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia e Ampliamento per adeguamento igienico funzionale limitatamente agli ambiti esterni alla zona tutelata ex art. 42 del Dlgs 42/2004 della fascia fluviale B secondo le prescrizioni dell'art. 39 del PAI; sono ammessi inoltre gli interventi di ampliamento edilizio e nuove costruzioni, con limitazione agli edifici destinati ad attività agricola e residenza rurale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento.

In base ad indagini puntuali che dettino il grado di pericolosità, individuino adeguate opere di riassetto e/o accorgimenti tecnici e/o interventi manutentivi da attivare e verifichino dopo la loro realizzazione l'avvenuta mitigazione del rischio, sono consentiti, qualora ammissibili dalla norma di comparto, il cambio di destinazione d'uso e la realizzazione di ampliamenti funzionali senza aumento del carico antropico.

Sono inoltre ovviamente ammessi gli interventi di difesa e sistemazione idrogeologica.

Rientrano in questa classe le aree, interessate generalmente da edifici sparsi, comprese nella porzione di Fascia Fluviale definita dal PSFF, caratterizzate da rischio di esondazione in relazione ad eventi con tempi di ritorno duecentennali (fascia B). Vi rientrano inoltre porzioni di versante, sempre interessate da insediamenti sparsi, in cui si riscontrano generali condizioni di elevata acclività.

Per quanto riguarda le aree comprese nella Fascia Fluviale tipo "B", nel caso di ampliamenti e nuove edificazioni, oltre alle prescrizioni derivanti dalle indagini e verifiche previste dal DM 11/03/88, sarà necessario rispettare, per la quota di imposta degli edifici residenziali, un franco almeno pari ai livelli idrici massimi prevedibili nel caso di evento di piena con tempo di ritorno duecentennale, così come individuato nella carta della pericolosità.

Per quanto riguarda l'area compresa in zona Eb del PAI, nel caso di ampliamenti e nuove edificazioni, andrà eseguita una verifica idraulica approfondita, basata su un rilievo topografico di dettaglio, per individuare il franco da assumere per le quote di imposta degli edifici rispetto ai livelli idrici massimi prevedibili nel caso di evento di piena con tempo di ritorno duecentennale.

Per quanto riguarda le aree di versante collinare, nel caso di restauro, risanamento conservativo, ampliamenti e nuove edificazioni, in fase di progettazione andranno previsti:

- lo studio geomorfologico di dettaglio di un'area compresa in un congruo intorno del sito di intervento, finalizzato a valutare gli elementi che condizionano la stabilità del versante (caratteristiche e spessori delle coperture, profondità della falda, assetto del reticolo idrografico, ...)
  - la caratterizzazione geotecnica dei terreni interessati dall'intervento
  - la verifica delle interazioni tra l'intervento in progetto e la stabilità del versante e la valutazione della compatibilità dell'intervento stesso con le condizioni geomorfologiche locali
  - la verifica delle opere in progetto in relazione agli effetti determinati sul terreno di fondazione, secondo le prescrizioni del DM 11/03/88.
- CLASSE IIIa2: porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti che aumentino il carico antropico; interventi ammessi: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo. Rientrano in questa classe le zone di fascia fluviale del Varaita e dei corsi minori potenzialmente soggette alla dinamica fluviale, che già nel passato sono state escluse dall'insediamento antropico.

Vi rientrano inoltre le zone di versante caratterizzate da dissesti in atto o potenziali e da condizioni di acclività tali da rendere pericoloso sia per la stabilità del versante che per le opere antropiche l'insediamento di edifici.

Innanzitutto su tali aree si esclude la possibilità di realizzare nuovi insediamenti edilizi.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti sono esclusi gli interventi che comportino incremento del carico antropico, della superficie utile lorda e la modifica delle destinazioni d'uso. Su tali edifici sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo degli edifici
- realizzazione di vani tecnici che non comportino incremento di SUL sulla base delle definizioni del Regolamento Edilizio.

Sono altresì ammessi gli interventi di difesa e consolidamento, quali: opere di ingegneria naturalistica, drenaggi, opere di sostegno.

Sono ammessi inoltre modesti scavi e riporti, se adeguatamente sostenuti, che non comportino significativi alleggerimenti e sovraccarichi sulla coltre eluvio-colluviale e insieme non creino ostacolo al libero deflusso delle acque superficiali e sotterranee; alle stesse condizioni è ammessa la costruzione di autorimesse interrato a servizio degli edifici.

Per quanto riguarda le opere di interesse pubblico ricadenti su tali aree e non ricollocabili altrove, quali infrastrutture viarie (strade, ponti, gallerie) e infrastrutture tecnologiche (acquedotti, metanodotti, linee elettriche e telefoniche...), sono ammesse a condizione che non creino incremento di rischio sui versanti e sui corsi d'acqua e che siano previste le necessarie opere di sistemazione e difesa degli eventuali dissesti attivi o quiescenti interessati.

Ai fini della sicurezza degli interventi, per quanto riguarda il Restauro e Risanamento conservativo e la realizzazione di vani tecnici che non comportino incremento di SUL, in fase di progettazione andrà previsto lo studio geomorfologico di dettaglio di un'area compresa in un congruo intorno del sito di intervento, finalizzato a valutare gli elementi che condizionano la stabilità del versante e la dinamica fluviale (assetto generale del versante, indizi morfologici collegabili a instabilità, rapporti con le zone instabili limitrofe, profondità della falda, assetto del reticolo idrografico, opere di difesa esistenti e loro funzionalità,...); normalmente l'indagine dovrà interessare almeno l'area compresa entro i limiti geomorfologici all'interno dei quali si possono sviluppare i fenomeni gravitativi e i fenomeni di erosione ed esondazione interferenti con il sito di progetto.

Lo scopo dello studio sarà di valutare le condizioni generali di stabilità e la vulnerabilità all'azione fluviale dell'area ospitante gli edifici e valutare l'eventuale necessità di interventi di difesa.

Per gli interventi di difesa e consolidamento, gli scavi, i riporti e le opere interrato, oltre all'indagine geomorfologica descritta sopra, andranno previsti:

- la caratterizzazione geotecnica ed idrogeologica dei terreni interessati dall'intervento (caratteristiche e spessori delle coperture, presenza e dinamica della falda) attraverso assaggi, sondaggi, prove e misure dirette sul terreno e in laboratorio; l'estensione dell'area da indagare in dettaglio andrà valutata in base all'inquadramento ricavato con il rilievo geomorfologico, che dovrà identificare i limiti dell'area instabile e la zona potenzialmente influenzabile dall'intervento: la profondità di indagine dovrà consentire di valutare con sicurezza la quota del substrato roccioso inalterato; il raggio di indagine intorno al sito di progetto dovrà essere esteso ad un'area sufficiente per consentire lo studio della stabilità dei manufatti
- la verifica delle interazioni tra l'intervento in progetto e la stabilità del versante
- la progettazione delle eventuali opere di prevenzione delle instabilità
- la verifica delle opere in progetto in relazione agli effetti determinati sul terreno di fondazione, secondo le prescrizioni del DM 11/03/88.

Per gli interventi di sistemazione e difesa idraulica andranno previste le verifiche idrauliche nelle condizioni originarie e dopo intervento.

Per quanto riguarda le opere di interesse pubblico, per le quali sono già previste dalle vigenti norme indagini e verifiche specifiche ai fini dell'autorizzazione, si sottolinea la necessità di prevedere in fase di progetto preliminare uno studio geomorfologico accurato, finalizzato a individuare l'ubicazione che comporti la minore interferenza con le zone di dissesto attivo.

- CLASSE IIIB: porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente; interventi ammessi: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo. Rientrano in questa classe l'area compresa tra il Varaita, il Canale del Corso e la strada Costigliole-Saluzzo e la modesta area depressa in sponda sinistra del Varaita compresa tra i ponti della citata strada e della linea ferroviaria.

In assenza di interventi di riassetto di iniziativa pubblica o privata volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, sono consentiti esclusivamente interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo degli edifici
- ristrutturazione edilizia senza aumenti di superficie e volume
- ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale.

Sono inoltre ammessi gli interventi di difesa e sistemazione idrogeologica.

Ai fini della sicurezza degli interventi, per quanto riguarda il Restauro, il Risanamento Conservativo, la Ristrutturazione Edilizia e gli ampliamenti di edifici per adeguamento igienico-funzionale, in fase di progettazione andrà previsto lo studio geomorfologico di dettaglio di un'area compresa in un congruo intorno del sito di intervento, finalizzato a valutare gli elementi che condizionano la stabilità del versante e la dinamica fluviale (assetto generale del versante, indizi morfologici collegabili a instabilità, rapporti con le zone instabili limitrofe, profondità della falda, assetto del reticolo idrografico, opere di difesa esistenti e loro funzionalità,...); normalmente l'indagine dovrà interessare almeno l'area compresa entro i limiti geomorfologici all'interno dei quali si possono sviluppare i fenomeni gravitativi e i fenomeni di erosione ed esondazione interferenti con il sito di progetto.

Per la progettazione e la realizzazione degli interventi di difesa e sistemazione idrogeologica finalizzati a ridurre la pericolosità generale delle aree classificate IIIB si dovranno prevedere:

- rilievo geomorfologico di dettaglio dell'alveo
- rilievo topografico di dettaglio delle opere di difesa
- rilievo topografico di dettaglio dell'area potenzialmente soggetta ai fenomeni di dinamica fluviale con evidenziazione degli elementi morfologici importanti ai fini idraulici
- verifica idraulica dei corsi d'acqua interessati con riferimento alle portate relative ai tempi di ritorno da 20-50 anni a 500 anni
- verifica di corretta esecuzione e collaudo delle opere
- revisione della classificazione di pericolosità delle aree interessate.

Fino al momento in cui le opere non siano state realizzate e collaudate e non sia stata rielaborata la classificazione di rischio, la protezione dei residenti nell'area a rischio andrà garantita attraverso specifiche misure di prevenzione stabilite con il Piano di protezione civile.

Se nelle Aree UC si rendesse necessario, a causa dell'innalzamento della falda freatica o di altro aspetto idrogeologico, il rialzo del piano di calpestio del piano interrato e/o terreno, tale rialzo non rientra nel computo dell'altezza dell'edificio ai fini del soddisfacimento di tale parametro edilizio.

Se in concomitanza con interventi di Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia d<sub>1</sub> e d<sub>2</sub>, Completamento, Sostituzione edilizia e nuovo impianto, si rendesse necessario, a causa dell'innalzamento della falda freatica o di altro aspetto idrogeologico, il rialzo del piano di calpestio del piano interrato e/o terreno, tale rialzo non rientra nel computo dell'altezza dell'edificio ai fini del soddisfacimento di tale parametro edilizio previsto per la relativa Area normativa di appartenenza.

Per questo punto E), si sono riportate ampie parti del Capitolo 9.2 della relazione geologico-tecnica a cura dei Dottori geologi Carlo Ambrogio e Vincenzo Piovano e per quanto non contenuto ci si richiama comunque interamente agli elaborati dell'indagine geomorfologia con particolare riguardo alla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica", nonché alla Relazione idrogeologica.

## **F) COMPATIBILITA' AMBIENTALE.**

Sono sottoposti alla procedura di VIA ( Verifica di impatto ambientale), i progetti per opere di cui all'art. 4, commi 1,2,3,4 e 5 della L.R. n°40/98 ("Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione").

Sono esclusi dalla procedura di VIA i progetti per opere di cui all'art. 4, comma 6, lettere a,b,c della L.R. n° 40/98.

Per quanto concerne le fasi di verifica, di specificazione dei contenuti dello studio di impatto ambientale, di valutazione, l'istruttoria e le procedure si fa riferimento alla L.R. n° 40/98 ed a tutte le norme vigenti in materia.

## **G) VINCOLI PER CORRIDOI INEDIFICABILI PER FUTURA VIABILITA'**

Nelle fasce di rispetto per futura viabilità provinciale e comunale, segnalate sulle cartografie al fine di preservare il passaggio di tangenziali il cui percorso e progetto è ancora da definire, è vietato ogni tipo di nuovo intervento.

Per gli edifici esistenti in tali aree è ammessa soltanto l'Ordinaria e la Straordinaria manutenzione.

Quando verrà definitivamente stabilito il tracciato della circonvallazione provinciale, quello scartato verrà eliminato aggiornando il disegno di P.R.G.C. mediante appropriata Variante.

Sul tracciato definitivamente individuato dovranno essere esclusi accessi diretti salvo nulla osta della Provincia.

## **H) AREA SOTTOPOSTA A VINCOLO ARCHEOLOGICO.**

L'area segnalata in cartografia a vincolo archeologico è sottoposta a inedificabilità privata totale.

L'area potrà essere utilizzata solo per scopi pubblici ed eventuali possibilità edificatorie potranno essere realizzate in accordo con la Soprintendenza archeologica della Regione Piemonte solo in funzione di una fruibilità pubblica dell'area per interessi culturali didattico-museali.

Nelle Aree a ridosso del vincolo archeologico, a seguito di eventuali ritrovamenti durante gli scavi e/o i lavori per interventi edilizi, è fatto obbligo di interrompere i lavori e comunicare tempestivamente l'avvenuta scoperta alle autorità competenti ex art. 65 del R.E.

## **I) NORME RELATIVE A PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI**

In tutte le aree l'inserimento di tali strutture dovrà avvenire il più possibile in modo integrato con l'edificio minimizzando l'impatto visivo per quanto possibile.

Per l'inserimento dei pannelli solari e/o fotovoltaici nelle aree R1, R2, R3, R4 e R5 e RM comprese nel Nucleo Storico, nonché nelle Aree Omogenee Grigie e Verdi della V.I.A. (Valutazione d'Impatto Ambientale) allegata al P.R.G.C., l'intervento previsto dovrà dimostrare l'adeguata mitigazione dell'impatto prodotto, nonché l'impossibilità di percepire visivamente l'intervento stesso sia dalla parte più alta del nucleo Storico che dalle strade di accesso, sia da quella bassa del tessuto consolidato.

L'installazione è soggetta all'esame della C.I.E e dell'Ufficio Tecnico del Comune seguendone le relative indicazioni e prescrizioni, e deve comunque sottostare ai seguenti indirizzi progettuali:

- inserimento su coperture esistenti secondo l'inclinazione della falda, senza modificarne la conformazione, né determinare sporti, sbalzi o sopraelevazioni superiori agli spessori minimi necessari per l'installazione e comunque senza superare in altezza il colmo; sono vietati gli accumulatori a vista. Sono preferibili, comunque in relazione ad un funzionale sfruttamento del soleggiamento, le falde che hanno meno visibilità da strade e minore esposizione sui versanti collinari verso valle.
- Inserimento a terra, con o senza fondazione propria, o su terrazzi e tetti piani esistenti, senza superare l'altezza di mt. 1,50 dal piano del terreno o della pavimentazione e comunque nel rispetto del rapporto di copertura del 10% della superficie scoperta.

Nel caso in cui dovesse essere modificata la legislazione nazionale e/o regionale in materia, si intendono comunque fatte salve le prescrizioni sopra dette per quanto non in contrasto con norme di legge cogenti.

## **ART. 38 STRADE, VIABILITA' ED ACCESSIBILITA', TIPI DI INTERVENTO.**

Nelle zone edificate compromesse, in sede di S.U.E. o di singolo Permesso di Costruire o D.I.A., in assenza di specifiche indicazioni nelle Tavole di Piano tra i fili di costruzione precostituiti si tenderà alla razionalizzazione, ove possibile, della attuale rete viaria esistente mediante la ricerca di spazi complementari (slarghi, ampliamenti, ecc..) atti a migliorare l'agibilità delle sedi stradali.

Le nuove strade veicolari previste in P.R.G.C. avranno dimensioni e caratteristiche tecniche rapportate alle loro funzioni, all'intensità del traffico locale esistente e previsto, nonché alle caratteristiche degli insediamenti serviti.

Fatte salve le eventuali indicazioni contenute nelle tavole di P.R.G.C., la sezione minima utile non dovrà essere inferiore a mt. 6,00 per strade veicolari a doppio senso di marcia al netto di idonei marciapiedi di larghezza minima di metri lineari 1,50, per gli accessi pedonali e a norma della legge 13/89 (eliminazione delle barriere architettoniche).

I suddetti marciapiedi dovranno avere un dislivello rispetto al sedime stradale non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%.

Le strade agricole avranno sezione utile minima di mt. 3,00, con fossi laterali per lo smaltimento delle acque.

Nel caso di ampliamento dei nuovi sedimi e/o di nuovi tracciati, andrà posta particolare cura nella salvaguardia del patrimonio erboso interessato dall'intervento.

I tracciati viari in progetto potranno subire variazioni, sia in sede di progettazione esecutiva che di Strumenti Urbanistici Esecutivi, senza comportare variante al P.R.G.C., ferme restando le eventuali fasce di rispetto previste.

Sono ammesse strade a fondo cieco purché dotate di piazzuole terminali entro le quali possa essere iscritto un cerchio di almeno mt. 15,00 di diametro.

Qualora il tracciato superi i mt. 100,00 si dovranno prevedere opportuni slarghi alternati ogni mt. 100,00.

E' ammessa la costruzione di strade private aperte al pubblico passaggio, previa presentazione di regolamentare progetto al Comune e stesura di debito atto pubblico con l'intervento dell'autorità comunale.

Le strade private dovranno comunque avere caratteristiche di sezione, pavimentazione, attrezzature varie analoghe alle strade comunali.

Gli edifici su di esse prospettanti dovranno osservare le prescrizioni in materia di arretramenti e di rapporti fra distanze ed altezze.

I proprietari hanno l'obbligo di provvedere alla costruzione delle strade con le relative canalizzazioni laterali ed ai successivi interventi di sistemazione e manutenzione.

Qualora essi non soddisfino a tali obblighi il Sindaco, previo diffida, può ai sensi di legge far eseguire d'ufficio i relativi lavori, recuperando le inerenti spese con procedura di riscossione forzata a carico dei privati proprietari.

Particolare cura dovrà essere rivolta al sistema di deflusso e raccolta delle acque, siano esse piovane, luride, di lavaggio, ecc., affinché il loro deflusso non interessi strade o piazze pubbliche, muri dei fabbricati od aree confinanti.

Anche in difformità dalle indicazioni riportate negli elaborati del P.R.G.C. devono intendersi fatte salve le prescrizioni di cui al D.L. 30/04/1992, n°285 "Nuovo Codice della Strada" ed al relativo Regolamento approvato con D.P.R. 16/12/1992, n° 495 e sue integrazioni.

Nelle rimanenti aree o zone di rispetto valgono le prescrizioni delle leggi di settore.

## **ART. 39 CHIOSCHI, EDICOLE, IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI.**

L'Amministrazione Comunale può, a suo motivato giudizio, consentire l'installazione di chioschi per attività di tipo commerciale (edicole di giornali, vendita di fiori e piante, somministrazione al pubblico di bevande, alimenti, ecc..), di strutture chiuse ad uso ristoro annesse a locali tipo bar, pizzerie, ecc., su aree pubbliche o vincolate dal P.R.G.C. per servizi pubblici, previa verifica delle prescrizioni contenute nell'Allegato C al P.R.G.C. (Indirizzi generali e criteri per l'insediamento ed il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio in sede fissa).

L'ammissibilità di dette installazioni è da valutare in relazione alle esigenze del traffico veicolare e pedonale, alla salvaguardia di valori storico-ambientali, al rispetto della disciplina del commercio (Allegato C al P.R.G.C.), alle eventuali interferenze con i servizi pubblici esistenti o previsti dal Piano, all'esistenza di possibili migliori soluzioni alternative.

Gli impianti costituenti la rete distributiva carburanti per uso autotrazione, così come definiti dalla D.G.R. 26/05/1992 n°369-6942, sono ammissibili a giudizio motivato dell'Amministrazione Comunale :

- sul suolo pubblico e in particolare sulle aree destinate alla viabilità e al parcheggio;
  
- nelle aree destinate a verde pubblico gli impianti sono consentiti solo in fregio a sedi stradali per una profondità massima di mt. 30,00 misurata dal filo strada, purché ritenuti dall'Amministrazione compatibili con il contesto circostante, se di pregio ambientale;
  
- su aree private nelle aree normative RM – AM.1 – AM.2 – IP.1.

L'ammissibilità degli impianti di cui al precedente comma sarà valutata in base ai criteri di cui al comma 2, oltre che in rapporto alle norme di sicurezza e alle specifiche disposizioni in materia, legislative e di natura regolamentare.

Tutti gli interventi di cui al presente articolo attuati sul suolo pubblico sono oggetto di permessi a titolo precario, alle condizioni stabilite dalla Civica Amministrazione.

L'installazione di tutte le suddette strutture, anche a carattere provvisorio, dovrà essere conforme al Regolamento Edilizio, nonché alle norme dettate dal "Codice della Strada" e dal suo regolamento di esecuzione e attuazione.



## **ART. 40 ILLUMINAZIONE.**

L'illuminazione delle aree private e pubbliche, ad eccezione delle sedi stradali principali di collegamento fra gli abitati, sarà realizzata con lampade a sporgere o lampioni di altezza stabilita dall'Amministrazione comunale a luce bianca e/o gialla, tramite elementi illuminanti idonei a limitare l'inquinamento luminoso e proiettanti il fascio luminoso ove necessario senza dispersioni verso il cielo.

Su tutto il territorio comunale è facoltà dell'Amministrazione vietare qualsiasi cartellone a carattere commerciale.

Sono consentite attrezzature a carattere indicativo e di segnaletica, con dimensione massima mt.(2,00x1,00).

## **ART. 41 DISTANZE.**

### **a) DISTANZE MINIME FRA EDIFICI**

Per distanza minima fra edifici vicini, si intende la distanza minima fra le pareti dei fabbricati che si prospettano, misurata perpendicolarmente alle pareti ed in corrispondenza degli spigoli.

Per gli interventi di Risanamento Conservativo e di Ristrutturazione, esclusa la Sostituzione Edilizia, le distanze fra gli edifici non dovranno avere valori inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.

Per tutti gli altri interventi, comprese le nuove costruzioni (salvo se trattasi di edifici in aderenza), è prescritta una distanza minima assoluta di mt.10,00 tra le pareti del fabbricato, anche se non finestrate, e quelle degli edifici antistanti, fatte salve le altre disposizioni dell'Art. 9 del D.M. 02/04/1968 n° 1444.

Nelle Tabelle allegate sono riportate le varie distanze richieste a seconda delle Aree Normative.

### **b) DISTANZE MINIME DAI CONFINI DI PROPRIETA'**

Agli effetti della osservanza di tali distanze, ogni nuovo intervento edificatorio dovrà essere eseguito, di norma, ad una distanza dal confine della proprietà non inferiore alla metà della distanza degli edifici come stabilito al terzo comma del precedente punto a), ovvero a confine. Sono consentite distanze inferiori a quelle previste nel rispetto della distanza tra pareti dei fabbricati, purché venga prodotto assenso del proprietario confinante sotto forma di atto notarile registrato e trascritto, in forma libera per i bassi fabbricati e le tettoie.

La distanza minima tra fabbricati dovrà essere osservata anche quando l'area confinante sia già stata fabbricata a distanza inferiore a quella regolamentare.

Nel caso in cui l'area contermina sia già stata fabbricata a confine, potrà essere concessa l'autorizzazione a costruire in aderenza; nel caso invece di costruzione con distacco, dovrà essere garantita la distanza minima fra gli edifici.

Ogni zona avrà segnalato nelle allegate tabelle la distanza minima ammessa dai confini.

### **c) DISTANZA MINIMA DALLE STRADE, DALLA FERROVIA E DA ALTRE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

#### **1) Distanza dalle strade**

Ai sensi dell'art.2, punto 2 del DLGS 30/04/1992 n°285 (Nuovo Codice della strada), le strade sono classificate nei seguenti tipi:

- A – Autostrade.
- B – Strade extraurbane principali.
- C – Strade extraurbane secondarie.
- D – Strade urbane di scorrimento.
- E – Strade urbane di quartiere.
- F – Strade locali.

Le strade sopra classificate dovranno rispettare le caratteristiche di cui all'art.2, comma 3 del Nuovo Codice della strada.

Ai fini delle presenti norme si adotta la denominazione di "CENTRO ABITATO" rispondente a quella dell'art.3, punto 8 del Nuovo Codice della strada.

All'interno delle diverse zone di trasformazione devono rispettarsi per le nuove costruzioni e le ricostruzioni, le distanze minime dalle strade esistenti e/o in progetto, secondo gli allineamenti stradali indicati nelle tavole di P.R.G.C., ove previsti.

Ove non previsti è prescritta la distanza minima di mt. 5,00, salvo quanto stabilito nelle Tavole Normative delle singole Aree e comunque devono rispettare le distanze minime dal ciglio stradale previste ai sensi del Titolo II, art.26, comma 2 del DPR 16/12/1992 n°495.

Fuori del perimetro delle Aree di insediamento previste dal Piano ed in difetto di specifiche distanze previste dal Piano ed in difetto di specifiche indicazioni nelle tavole di P.R.G.C., i fili di fabbricazione delle costruzioni devono rispettare le distanze minime dal ciglio stradale ai sensi del Titolo II, art.26, comma 2 del DPR 16/12/1992 n°495.

Ai sensi del Titolo II, art.26, comma 2 del DPR 16/12/92 n°495 fuori dal centro abitato le distanze dai confini stradali da rispettare con i fili di fabbricazione delle costruzioni sono:

- MI 60,00 per le strade di tipo A;
- MI 40,00 per le strade di tipo B;
- MI 30,00 per le strade di tipo C;
- MI 20,00 per le strade di tipo F; ad eccezione delle strade vicinali come definite all'art.3, comma 1, n°52, del Codice;
- MI 10,00 per le "strade vicinali" di tipo F;

Ai sensi del Titolo II, art.26, comma 3 del DPR 16/12/92 n°495 fuori dal centro abitato, ma all'interno delle zone edificabili le distanze dai confini stradali da rispettare con i fili di fabbricazione delle costruzioni sono:

- MI 30,00 per le strade di tipo A;
- MI 20,00 per le strade di tipo B;
- MI 10,00 per le strade di tipo C;

Ai sensi del Titolo II, art.28, comma 1 del DPR 16/12/92 n°495 all'interno del centro abitato le distanze dai confini stradali da rispettare con i fili di fabbricazione delle costruzioni sono:

- MI 30,00 per le strade di tipo A;
- MI 20,00 per le strade di tipo D;

per le strade di tipo E ed F all'interno del centro abitato, le distanze minime dai confini stradali dai fili di fabbricazione sono stabilite dal Piano in ml 5,00.

Ai sensi del Titolo II, art. 26, comma 2 del DPR 16/12/92 n°495, si riconoscono nel Comune di Costigliole Saluzzo, al di fuori del centro abitato, come strade regionali di Tipo F le seguenti strade:

- Via Saluzzo (distanza minima mt 20,00)
- Via Busca; (distanza minima mt 20,00)

Ai sensi del Titolo II, art. 26, comma 2 del DPR 16/12/92 n°495, si riconoscono nel Comune di Costigliole Saluzzo, al di fuori del centro abitato, come strade provinciali di Tipo F le seguenti strade:

- Via Savigliano (distanza minima mt 20,00)
- Via Villafalletto (distanza minima mt 20,00)
- Via Piasco (distanza minima mt 20,00)

Ai sensi del Titolo II, art. 26, comma 2 del DPR 16/12/92 n°495, si riconoscono nel Comune di Costigliole Saluzzo, al di fuori del centro abitato, come strade comunali di Tipo F le seguenti strade:

- Via Ceretto (distanza minima mt 20,00)

Le strade presenti all'interno del centro abitato del Comune di Costigliole Saluzzo sono del tipo E ed F (distanza minima mt 5,00).

In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o notevoli trasformazioni di edifici il Comune può, anche senza il ricorso alla formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, imporre la rettifica degli allineamenti irregolari, per una profondità non superiore a mt. 3,00 dalla linea esistente di fabbricazione (edifici o recinzioni).

I fili di fabbricazione lungo le strade private, non potranno distare meno di ml. 5,00 dal ciglio delle medesime, indipendentemente dalla loro larghezza, salvo diverse disposizioni di P.R.G.C.

Per le strade vicinali o agricole è stabilito un arretramento minimo di ml. 5,00 dal ciglio strada.

L'arretramento dovrà comunque rispettare quanto disposto dall'ultimo comma dell'Art.4 e dall'Art.5 del D.M. 01/04/1968 n° 1404 e dal Titolo II art.26 comma 2 del DPR 16/12/1992 n°495.

Per le distanze dai confini stradali da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade e per la piantumazione di alberi lateralmente alla strada, sia fuori sia all'interno del centro abitato si fa riferimento al Nuovo Codice della strada e a quanto stabilito dalle presenti N.T.A. per le singole Aree Normative.

Nelle fasce di inedificabilità per futura viabilità individuate negli Elaborati Grafici, non è ammessa alcuna modificazione urbanistica del territorio.

## **2) Distanza dalla Ferrovia**

La distanza minima dei fabbricati dalla Ferrovia non dovrà essere inferiore a 30,00 MI, misurati dalla rotaia più esterna nonché più vicina al fabbricato in oggetto.

## **3) Distanza dalle opere di urbanizzazione**

La distanza minima dei fabbricati da corsi d'acqua scoperti (torrenti, rii e canali iscritti in pubblici registri) fuori dalle aree urbanizzate e urbanizzande, deve essere a norma dell'art.37, punto c, 2° comma, delle presenti N.T.A.

La distanza minima dalle linee aeree e ad alta tensione dovrà essere compatibile con le disposizioni di legge vigenti.

La distanza minima dai pozzi di captazione, dalle installazioni di accumulo interrato di acqua di acquedotto pubblico, e dai confini recintati di impianti pubblici di depurazione delle acque di fogna non dovrà essere inferiore a 100,00 MI.

La fascia di rispetto attorno alle opere di presa degli acquedotti (sorgenti Torino e San Michele; pozzi di captazione Vernetto e Campolungo) è confermata in base allo Studio idrogeologico, in ml 200,00 ai sensi del D.P.R. 236/1988 come modificato dal D.lgs 152/1999 e s.m.i.

## **ART. 42 OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

### **A) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E INDOTTA**

Ai fini della determinazione del contributo di cui all'Art.5 della Legge 28/01/1977 n°10, del DPR 380/2001 come modificato dal DLGS 301/2002 e della applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui alla Legge 22/10/1971 n°865, sono da intendersi come opere di urbanizzazione le seguenti :

#### **1) Opere di urbanizzazione primaria :**

- a) Opere di risanamento e di sistemazione del suolo, necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistemazione veicolare e pedonale delle strade, spazi di sosta e parcheggio, sistemazione delle intersezioni stradali, attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzione e distribuzione idrica;
- d) rete ed impianti per lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica, gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico dei nuclei residenziali;
- g) reti ed impianti di illuminazione pubblica per strade, piazze, ecc..

#### **2) Opere di urbanizzazione secondaria :**

- a) Asili nido, scuole materne e dell'obbligo, con relative attrezzature nonché complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
- b) edifici per il culto, centri sociali, attrezzature culturali, sanitarie, annonarie e sportive, mercati di quartiere;
- c) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago di quartiere.

#### **3) Opere di urbanizzazione indotta :**

- a) Parcheggi in superficie, in sottosuolo e soprasuolo, sovrappassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- b) impianti di trasporto collettivi di interesse comunale o sovracomunale;
- c) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali ed artigianali;
- d) impianti tecnici di interesse comunale ed intercomunale, nonché impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
- e) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde dei corsi d'acqua;
- f) manufatti occorrenti per arginature, terrazzamenti e consolidamenti del terreno.

## **ART. 43 STANDARD URBANISTICO.**

La dotazione minima di aree per servizi sociali prevista dal P.R.G.C. e da osservare in sede di attuazione per le varie categorie secondo i disposti dell'Art.21 della L.U.R. n°56/1977 e s.m.i., come modificato dalla legge regionale sul commercio, è così stabilita :

### **1) Insediamenti residenziali :**

a) 5,00 mq/ab. per aree ed attrezzature per l'istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole materne, elementari e media inferiore), riferiti esclusivamente alla popolazione residente;

b) 5,00 mq/ab. per aree ed attrezzature di interesse comune (religiose , culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici), riferiti esclusivamente alla popolazione residente;

c) 12,50 mq/ab. relativi alle attrezzature verdi, parchi pubblici, gioco e sport;

d) 2,50 mq/ab. relativi ad aree per parcheggi pubblici.

### **2) Insediamenti produttivi :**

di nuovo impianto 20% S.T. e 10% della S. T. per il Territorio Montano; 10% della SF. Per gli insediamenti esistenti.

### **3) Insediamenti direzionali :**

100% della Superficie Lorda di Pavimento per nuovi interventi.

80% della Superficie Lorda di Pavimento per interventi di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica ed all'interno dei Centri Storici.

### **4) Insediamenti commerciali :**

100% della Superficie Lorda di Pavimento per nuovi interventi.

80% della Superficie Lorda di Pavimento per interventi di ampliamento, di ristrutturazione urbanistica ed all'interno dei Centri Storici.

Ai fini del calcolo dello standard urbanistico e fabbisogno di parcheggi per gli insediamenti commerciali si fa riferimento all'art. 21 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. come modificato dalla L.R. 28/99 e dall'art. 25 (Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta) dell'Allegato A (DCR 563-CR13414 del 29/10/99 e s.m.i.) alla L.R. 28/99.

a- Il fabbisogno minimo per parcheggi per gli insediamenti commerciali è stabilito ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. 56/77 1° comma punto 3), come sostituito dalla Legge regionale sul commercio n°28/99 e riferito alla superficie utile lorda di pavimento (S.U.L.) della struttura distributiva.

b- Ai sensi dell'art. 21, secondo comma della L.U.R. 56/77, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'art. 21 della L.U.R. 56/77, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard relativo al fabbisogno di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui

alla lettera c) e delle lettere d) e f) del presente punto 4; la restante quota può essere reperita in aree private.

c- Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue:

#### PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ	METODO DI CALCOLO DI POSTI A PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 <sup>(*)</sup>	Da mq 400 a mq 900	$N=35+0,05X(S-400)$
M-SAM3	Da mq 901 a mq 1.500	$N=60+0,10X(S-900)$
M-SAM4	Da mq 1.801 a mq 2.500	$N= 140+0,15(S-1.800)$
G-SM1	Fino a mq 4.500	$N= 245+0,20(S-2.500)$ <sup>(**)</sup>
G-SM2	Oltre mq 4.500	$N= 645+0,25(S-4.500)$
G-SM3	Oltre mq 4.500	$N= 645+0,25(S-4.500)$
G-SM4	Oltre mq 4.500	$N= 645+0,25(S-4.500)$
M-SE2	Da mq 401 a mq 900	$N= 0,045 \times S$
M-SE3	Da mq 901 a mq 1.800	$N= 0,045 \times S$
M-SE4	Da mq 1.801 a mq 2.500	$N= 0,045 \times S$
G-SE1	Da mq 1.501 a oltre mq 6.000	$N= 40+0,08(S-900)$
G-SE2	Da mq 1.501 a oltre mq 6.000	$N= 40+0,08(S-900)$
G-SE3	Da mq 1.501 a oltre mq 6.000	$N= 40+0,08(S-900)$
G-SE4	Da mq 1.501 a oltre mq 6.000	$N= 40+0,08(S-900)$
M-CC	Da mq 151 a mq 1.500	$NCC= N + N^1$ <sup>(***)</sup>
G-CC1	Fino a mq 3.000	$NCC= N + N^1$ <sup>(***)</sup>
G-CC2	Fino a mq 12.000	$NCC= N + N^1$ <sup>(***)</sup>
G-CC3	Oltre mq 12.000	$NCC= (N + N^1) \times 1,3$ <sup>(***)</sup>
G-CC4	Oltre mq 12.000	$NCC= (N + N^1) \times 1,3$ <sup>(***)</sup>

(\*) Gli esercizi di vendita con superficie di vendita inferiore a mq 400 devono soddisfare la prescrizione di cui alla lettera a) del presente punto 4.

(\*\*) Le grandi strutture di vendita con meno di mq 2.500 di superficie di vendita sono trattate come medie strutture di vendita alimentari e/o miste da mq 1.801 a mq 2.500.

(\*\*\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.

N è uguale a  $0,12 \times S^1$ , dove  $S^1$  è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

d- Per i centri commerciali al cui interno siano previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20% della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi.

Per superfici eccedenti il suddetto 20% è stabilito un incremento pari a un posto a parcheggio ogni 20 mq.



e- Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- a) mq 26,00, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- b) mq 28,00, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

f- La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21, primo e secondo comma della L.U.R. 56/77, come modificati dalla legge regionale sul commercio e alle lettere a) e b) del presente punto 4, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della legge 17/08/1942 n°1150, così come modificato dall'art. 2 della legge 24/03/1989 n°122.

g- Per gli esercizi di vicinato su tutto il territorio comunale e per le medie strutture di vendita, compresi i centri commerciali di cui all'articolo 5 dell'allegato C al P.R.G.C, la cui dimensione sia conforme alla tabella di compatibilità ambientale dell'articolo 12 dell'Allegato C, ubicati negli addensamenti commerciali A1, A3 e A4, non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno a parcheggi di cui alla lettera c) del presente punto 4, è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'Articolo 21, primo comma, numero 3) della L.U.R. 56/77, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

h- E' previsto negli interventi di nuovo impianto, completamento e/o ampliamento, cambio di destinazione d'uso, fatto salvo quanto specificato alla precedente lettera g), per gli esercizi di vicinato su tutto il territorio comunale e per le medie strutture di vendita negli addensamenti commerciali, l'assoggettamento allo standard urbanistico sotto forma di uso pubblico delle relative aree di cui all' Articolo 21, primo comma, numero 3) della L.U.R. 56/77, come sostituito dalla legge regionale sul commercio: l'Amministrazione comunale ha la facoltà di non acquisire tale standard in seguito alla cessione di aree di significato episodico o di dimensioni e conformazioni poco utilizzabili.

In tali casi è ammessa la monetizzazione delle aree, ad esclusione delle grandi strutture di vendita e degli esercizi commerciali con più di 900 Mq di superficie di vendita, da effettuare con i criteri previsti dalle vigenti disposizioni per la determinazione dell'indennità di esproprio, con riferimento all'area di intervento e alla sue capacità edificatorie, al fine di creare un fondo per gli incentivi, gli aiuti e la rivitalizzazione del settore commerciale del territorio e/o la costituzione di un fondo destinato al finanziamento per la realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica sul territorio comunale, ove carente.

i- Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato di servizio alle persone e alle imprese e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della L.U.R. 56/77 e s.m.i., come modificato dalla legge regionale sul commercio, da reperire e considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali e assimilate. La realizzazione di una zona d'insediamento commerciale di una multisala cinematografica, con una capienza superiore a 1.300 posti, autorizzata ai sensi del D.C.M. n.391/98 (Regolamento recante disposizioni per il rilascio di autorizzazione per l'apertura di

sale cinematografiche, ai sensi dell'articolo 31 della legge 4 Novembre 1965, n. 1213 e s.m.i.), o ai sensi della legge regionale 28 Dicembre 2005, n. 17 (Disciplina della diffusione dell'esercizio cinematografico del Piemonte), determina un fabbisogno aggiuntivo a quello derivante dall'applicazione del comma 2 pari ad 1 posto auto ogni dieci mq di superficie utile lorda di pertinenza della suddetta multisala cinematografica.

j- Per le attività produttive, industriali e/o artigianali in genere e così come definite all'art.10, punto 3 e punto 9, lettera A delle presenti N.T.A., l'eventuale superficie di vendita deve essere ricavata, in sicurezza, nella stessa unità immobiliare in cui avviene la produzione e riferirsi esclusivamente ai prodotti dell'azienda e non può superare, se esterna agli addensamenti commerciali, quella massima prevista per gli esercizi di vicinato (Mq 150); essa è assoggettata al rispetto dello standard di cui all'articolo 21 della L.U.R. n°56/77 e s.m.i., come sostituito dalla legge regionale sul commercio; il Comune ha la facoltà di monetizzare tale standard al fine di creare un fondo per gli incentivi, gli aiuti e la rivitalizzazione del settore commerciale del territorio e/o la costituzione di un fondo destinato al finanziamento per la realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica sul territorio comunale, ove carente. Stabilita la quantità di S.U.L. da utilizzare per la residenza del custode e/o titolare e per la superficie di vendita (Mq 150), la parte rimanente del 30% della S.U.L. esistente o in progetto può essere destinata a deposito, magazzino e/o superficie espositiva secondo quanto prescritto dall'art.4 dell'Allegato C al P.R.G.C.: tale superficie non rientra nel conteggio dello standard commerciale.

Per tutto quanto non specificatamente previsto in tale punto si fa riferimento all'articolo 25 della DCR n° 563-13414 e s.m.i.

Per quanto riguarda la dotazione di standard urbanistico per insediamenti residenziali, le quantità indicate alle lettere a) b) c) d) possono variare a seconda delle effettive, documentate, necessità ferma restando la sommatoria di 25 Mq/ab, di cui 7 Mq/ab potranno essere aree private assoggettate ad uso pubblico.

## **ART. 44 REGOLAMENTAZIONE DELLE AREE DI SOSTA E VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITA' PER LE AREE COMMERCIALI.**

L'abilitazione alla realizzazione di insediamenti commerciali ai sensi delle presenti norme è concessa solo nei casi in cui siano rispettate le compatibilità di cui all'articolo 12 dell'Allegato C, nonché ogni altra prescrizione in esso contenute e secondo il D.lgs 114/98 e la legge regionale sul commercio e s.m.i e siano dimostrate condizioni di impatto non traumatico sulla viabilità, con riferimento alle aree di sosta oltre che in relazione al traffico generato.

Nel centro abitato e in specifico nell'addensamento commerciale A1, l'orario di carico e scarico merci deve essere concentrato nelle ore di minor traffico, al fine di impedire l'insorgere di disagi al sistema del traffico ordinario e onde evitare lo sviluppo di inquinamento acustico nelle ore di riposo notturno. La definizione del suddetto orario è stabilita con apposita regolamentazione.

Le medie (con superficie > Mq 400) e grandi struttura di vendita negli Addensamenti commerciali A3 e A4, devono dimostrare nella presentazione della domanda di autorizzazione edilizia e/o commerciale, oltre alla disponibilità di parcheggio di cui all'articolo 43 delle presenti norme, anche quella di appositi spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Tali aree, aggiuntive rispetto al soddisfacimento dei posti a parcheggio di cui all'art. 43 suddetto, non devono interferire con il sistema dei posti auto riservato alla clientela ed al personale dipendente e devono essere servite da viabilità dedicata che non interferisca con la viabilità di transito e di ricerca del posto auto da parte della clientela.

L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq 1.800 negli addensamenti commerciali A1, A3 e A4, sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità.

I progetti e le autorizzazioni di cui al comma precedente devono essere accompagnati da idoneo studio di impatto sulla viabilità dell'area e sulla parte della rete che può risentire in misura significativa dell'incremento del traffico indotto dall'attività commerciale.

Lo studio di cui al comma precedente per le zone di insediamento commerciale A3, deve comprendere la verifica funzionale dei nodi e degli assi stradali, così che sia garantita un'idonea organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata, in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei livelli di servizio previsti dal Comune e dalla Provincia per le rispettive strade di competenza. In particolare si devono considerare:

- a) il movimento indotto di veicoli commerciali e le relative problematiche di carico e scarico merci, specialmente se comportano la sosta su suolo pubblico, che deve essere regolamentato;

- b) il movimento indotto di vetture private, calcolato assumendo convenzionalmente un flusso viario, in ora di punta, pari al valore ottenuto applicando i parametri della tabella che segue, dove C è il fabbisogno dei posti a parcheggio complessivo nelle zone d'insediamento commerciale ai sensi dell'articolo 43 delle presenti norme ed F è il flusso viario da considerare sia in entrata sia in uscita:

C	F
Fino a 1.000 posti auto	$F = 1,2 \times C$
Più di 1.000 posti auto	$F = 1.200 + 0,65 (C - 1.000)$

- c) il traffico ordinario, assumendo sia il maggiore valore su base oraria stimato tra le ore 17 e le ore 19 del Venerdì e del Sabato sia il maggiore valore rilevato nell'arco di 4 settimane consecutive, con esclusione dei mesi di Agosto e Dicembre; il rilievo deve essere asseverato dal professionista incaricato alla redazione dello studio; al traffico ordinario si deve aggiungere il traffico presumibilmente generato dalle attività, di nuovo o esistente impianto, non considerate nel calcolo del fabbisogno dei posti a parcheggio e comunque servite dalla stessa viabilità della zona di insediamento commerciale;
- d) la viabilità perimetrale esterna al parcheggio, l'organizzazione e la portata degli accessi;
- e) l'adeguata organizzazione interna dell'area destinata a parcheggio, mediante l'analisi della partizione tra viabilità di transito e di ricerca del posto con indicazione del parametro di rotazione;
- f) adeguato dimensionamento delle aree di carico e scarico e di manovra in relazione alla frequenza e alle esigenze del servizio di movimentazione merci, nel rispetto del comma 3 del presente articolo.

I livelli di servizio di cui al comma precedente sono così definiti:

- a) livello A: gli utenti non subiscono interferenze alla propria marcia, hanno elevate possibilità di scelta delle velocità desiderate (flusso libero); il comfort per l'utente è elevato;
- b) livello B: la densità del traffico è più alta del livello A e gli utenti subiscono lievi condizionamenti alla libertà di manovra e al mantenimento delle velocità desiderate; il comfort per l'utente è discreto;
- c) livello C: le libertà di manovra dei singoli veicoli sono significativamente influenzate dalle mutue interferenze che limitano la scelta della velocità e le manovre all'interno della corrente veicolare; il comfort per l'utente è medio;
- d) livello D: è caratterizzato da alta densità di traffico, ma ancora da stabilità di deflusso; la velocità e la libertà di manovra sono condizionate in modo sensibile; ulteriori incrementi di domanda possono creare limitati problemi di regolarità di marcia; il comfort per l'utente è medio-basso;
- e) livello E: rappresenta condizioni di deflusso veicolare che hanno come limite inferiore il valore della capacità della strada; le velocità medie dei veicoli sono modeste (circa la metà di quelle del livello A) e pressoché uniformi; vi è ridotta possibilità di manovra entro la corrente; incrementi di domanda o disturbi alla circolazione sono riassorbiti con difficoltà dalla corrente di traffico; il comfort per l'utente è basso;

- f) livello F: tale condizione si verifica allorché la domanda di traffico supera la capacità di smaltimento della sezione stradale utile, per cui si hanno condizioni di flusso forzato con code di lunghezza crescente, velocità di deflusso molto basse, possibili arresti del moto; il flusso veicolare è critico.

Il livello di servizio F può essere previsto e accettato solo negli Addensamenti A1 e A3; si considera accettabile il livello di servizio E solo se riferito al traffico di punta eccezionale e quando sia dimostrata un'ampia capacità residua; gli altri livelli di servizio si considerano compatibili con il buon funzionamento del sistema della viabilità.

Lo studio di impatto sulla viabilità deve essere esteso alla valutazione di compatibilità ambientale secondo i criteri e le modalità del presente articolo e del successivo.

La valutazione dell'impatto sulla viabilità non deve rappresentare un ostacolo alla modernizzazione e miglioramento qualitativo del sistema distributivo e deve perciò tendere a dimostrare:

- a) la qualità del servizio, attraverso la stima dei tempi di attesa e della lunghezza delle code in accumulo nelle idonee corsie di accelerazione e decelerazione per l'ingresso e l'uscita dalle aree afferenti la zona di insediamento commerciale che devono sempre essere previste in corrispondenza dell'immissione nella viabilità principale comunque non riducendone la capacità e la sicurezza, che devono sempre essere assicurate nell'area afferente la zona di insediamento commerciale;
- b) le soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento commerciale, mediante il controllo e la correzione e/o attenuazione delle esternalità negative, ovvero la correzione dei costi sociali del nuovo insediamento, quali la congestione del traffico, l'inquinamento e la desertificazione dei centri urbani e delle aree montane e rurali, avendo cura di evitare soluzioni progettuali che interferiscano sul sistema della viabilità riducendone la capacità e la sicurezza.

Lo studio di cui ai commi precedenti deve comprendere anche la valutazione e la verifica approfondita delle condizioni di mercato con specifico riferimento al rischio di formazione di posizioni dominanti ed alla garanzia che possa svilupparsi correttamente la dinamica concorrenziale.

Le soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento devono essere concertate con il Comune e la Provincia preventivamente all'istanza di autorizzazione commerciale di cui agli articoli 8 e 9 del D.lgs 114/98 e devono necessariamente essere oggetto di Convenzione o di Atto di impegno unilaterale d'obbligo. La realizzazione delle opere è propedeutica all'apertura al pubblico della tipologia della struttura distributiva autorizzata. Fino a che non sia dimostrato, attraverso adeguate opere infrastrutturali, il raggiungimento di idonei livelli di servizio nel rispetto dei commi 6 e 7, non possono essere positivamente valutati i progetti e le autorizzazioni per superfici di vendita superiori a mq 1.800 negli addensamenti commerciali A3.

Le opere concertate oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo, sono autorizzate dagli organi competenti entro novanta giorni dalla

presentazione del progetto definitivo, conforme agli Strumenti Urbanistici vigenti, se occorre facendo ricorso ad apposita Conferenza dei servizi previsti dalla normativa in materia.

## **ART. 45 VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE PER LE AREE COMMERCIALI.**

L'analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità previste all'articolo precedente (quindi per le strutture di vendita superiori a mq 1.800), devono essere altresì estese a verifiche di compatibilità ambientale.

Tale verifica di compatibilità ambientale non deve rappresentare un ostacolo alla modernizzazione del sistema distributivo, deve bensì contribuire a renderla possibile e sostenibile in un contesto di tutela della qualità della vita, sotto il profilo economico, sociale e territoriale. Si deve quindi dimostrare la sintonia dell'insediamento considerato con gli obiettivi della L.R. 28/99 e della L.R. 40/98 e s.m.i. e della presente normativa.

In particolare si deve:

- a) migliorare il servizio reso al consumatore;
- b) rispettare le condizioni di libera concorrenza evitando in ogni modo di dare vita a posizioni dominanti e/o monopolistici;
- c) evitare l'impatto traumatico sull'occupazione e sulla funzionalità complessiva del sistema produttivo, cercando di impedire, mitigare o attenuare la scomparsa e desertificazione delle piccole realtà esistenti e/o future;
- d) contribuire alla formazione di spazi pubblici di relazione sostenibili e liberi di essere fruiti in condizione di sicurezza da parte dei cittadini;
- e) preservare e incentivare adeguati livelli di servizio del sistema del traffico;
- f) migliorare la qualità progettuale degli interventi allo scopo di un equilibrato e sostenibile inserimento ambientale.

Ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 40/98 sono sottoposti alla verifica di compatibilità ambientale gli insediamenti commerciali di cui all'allegato B1 alla stessa legge.

La valutazione di compatibilità ambientale degli insediamenti commerciali nei casi previsti dall'articolo 4 e dall'allegato B1 alla L.R. 40/98 viene coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio dei Permessi di costruire per i casi previsti al settimo ed ottavo comma dell'articolo 26 della L.U.R. 56/77, come sostituiti dalla legge regionale sul commercio ed è effettuata secondo i criteri e le modalità stabiliti dalla Deliberazione della Giunta Regionale.

Al fine dell'applicazione della presente normativa, sono soggetti a verifica di compatibilità ambientale i singoli progetti di cui all'allegato B1 alla L.R. 40/98.

## **ART. 46 TETTOIE, DEPOSITI E PISCINE.**

Nelle aree a destinazione residenziale mista R4 – R5 – R6 – RM – RMC - UC è ammessa l'edificazione di tettoie e depositi di pertinenza delle unità abitative, per gli edifici uni e bifamiliari.

L'altezza massima prevista all'imposta della copertura sarà di Ml 2,70, con una S.U.L. massima di 9,00 Mq.

L'edificazione dovrà avvenire con materiale non deperibile in sintonia con gli edifici residenziali, con esclusione di coperture in materiale plastico, metallico e similare; il manto di copertura dovrà essere identico a quello degli edifici preesistenti.

Gli interventi si potranno edificare in aderenza all'edificio principale.

Per le tettoie-depositi devono essere rispettate le distanze minime previste dalle singole Aree Normative da confini e strade, ovvero essere a confine.

Tali interventi, nelle Aree R4, R6, debbono avvenire tramite il recupero di immobili esistenti di pertinenza delle abitazioni, qualsiasi sia la destinazione vigente alla data di approvazione del Progetto Preliminare di P.R.G.C.

Sul Territorio Comunale, esclusivamente nelle aree a destinazione residenziale mista R1 – R2 - R6 – RM – RMC – UC e nelle aree agricole E esterne alle zone tutelate ex art. 142 del D.lgs 42/2004, è consentita la realizzazione di piscine di pertinenza alla residenza stessa. Tali manufatti devono avere lunghezza fin ad un massimo di ml 15,00 e ml 6,00 di larghezza, e comunque superfici non superiori a mq 90,00.

Le piscine dovranno distare dai confini di proprietà non meno di m. 3,00 ed essere realizzate a regola d'arte e in sicurezza.

La realizzazione avviene a seguito dei necessari studi geologici previsti per l'area normativa di appartenenza a norma delle presenti N.T.A e della Relazione geologica tecnica secondo il D.M. 11/03/1988. Per le Aree RMC inoltre si devono rispettare le prescrizioni previste dalle presenti N.T.A. e dal R.E. riguardo i terrazzamenti.

Le piscine possono fare parte concreta dell'edificio residenziale, estendendosi per una parte all'interno di esso, e per la restante parte verso l'area libera di proprietà.

La parte che si estende verso l'area libera di pertinenza alla residenza non può essere coperta.

Se la piscina risulta tutta esterna essa non può essere coperta in alcun modo.

L'impianto deve essere mantenuto pulito e le acque non stagnanti, nonché igienicamente a norma.



## **ART. 47 SOTTOTETTI.**

Tutti i sottotetti degli edifici residenziali esistenti potranno essere utilizzabili per destinazioni abitative di pertinenza delle unità residenziali, quali soffitte, cantine, locali di sgombero, lavanderie, stenditoi, spazi per gioco, tavernette, ecc..

L'utilizzazione dovrà avvenire senza modificazioni dell'imposta, delle pendenze e della forma delle coperture, ad eccezione di quelle ammesse dalle Presenti N.T.A. nelle Aree Normative debitamente segnalate.

Il recupero abitativo dei sottotetti potrà essere effettuato ai sensi della Legge Regionale n° 21/1998 art. 1 – 2 – 3 – 4 – 5.

## **ART. 48 AMPLIAMENTI “UNA TANTUM”.**

Nelle aree residenziali R4-R5-RM-RMC ogni unità abitativa, commerciale e artigianale, sempre che compatibile con le destinazioni ammesse dal Piano per tali aree, può usufruire per una sola volta e quando non sia possibile utilizzare superfici o volumi esistenti per migliorare le condizioni igienico-sanitarie e funzionali dell'unità stessa, di un ampliamento non eccedente il 20% della superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G.C. col limite massimo di Mq. 60,00 e con un minimo comunque consentito di Mq. 25,00 di superficie utile.

L'ampliamento “una tantum” è ammesso in presenza di interventi previsti dall'art. 11 lettere a), b), c), d<sub>1</sub>) delle presenti N.T.A.

Tali ampliamenti sono ammessi a condizione :

a) che rispondano alle finalità sovraesposte;

b) che non deturpino l'insieme architettonico;

c) che facciano parte integrante dell'edificio principale o con costruzione adiacente, mantenendo il filo di fabbricazione esistente anche in deroga alle distanze dalle strade, si intendono fatte salve le norme di sicurezza e le norme dettate dal “Codice della Strada” e dal suo regolamento di esecuzione e attuazione, o con sopraelevazione rientrante in altezza nei minimi edilizi di area o con riutilizzo di spazi all'interno di strutture esistenti;

d) che siano posti preferibilmente sotto il proseguimento delle falde dei tetti esistenti, salvo che se ne provi l'impossibilità tecnica, e che la copertura abbia continuità tipologica e di materiali con l'edificio originario;

e) che nella D.I.A. o Permesso di Costruire di questi ampliamenti sia prevista l'eliminazione di tutti gli elementi in contrasto con l'architettura tradizionale o che deturpano l'ambiente esistente;

f) che distino dai confini di proprietà di una distanza pari all'altezza dell'edificio stesso comunque con un minimo di m. 5,00, e da edifici confrontanti con pareti finestrate di una distanza pari all'edificio più alto col minimo di m. 10,00; tali ampliamenti potranno avvenire sulla linea di confine in aderenza ad un edificio esistente, purché quest'ultimo presenti un frontespizio privo di aperture e/o finestre; sono fatte salve le distanze dai fabbricati e dai confini prescritte e previste nelle singole Aree Normative.

g) gli ampliamenti in oggetto, se trattasi di sopraelevazioni degli edifici esistenti, possono essere edificati con filo di costruzione in prosecuzione verticale di quello sottostante, anche su strada, fatte salve le distanze dai fabbricati e dai confini prescritte dalle singole Aree Normative.

Sono consentite distanze inferiori a quelle previste, purché venga prodotto atto notarile di assenso del proprietario confinante registrato e trascritto, nel rispetto della distanza tra pareti finestrate dei fabbricati.

Per gli effetti del precedente paragrafo qualora la proprietà confinante appartenga ad Ente o Società di Gestione di Infrastrutture è sufficiente la presentazione del Nulla-Osta di competenza emesso da esso.

L'assenza dei descritti atti di assenso determina contrasto con il PRGC.

Per quanto attiene la distanza dai confini di proprietà, i volumi interamente interrati sono ammessi nel rispetto delle disposizioni dettate dal codice civile in materia.

## **ART. 49 NORME SPECIFICHE DI CARATTERE ESTETICO – AMBIENTALE.**

A) In tutte le aree, per gli edifici esistenti con manto di copertura in lastre di pietra parziale o totale, per qualsiasi tipo di intervento ammesso, il rifacimento del manto di copertura dovrà essere eseguito totalmente con lo stesso materiale suddetto.

Inoltre tutte le bordature dei marciapiedi, pubblici e privati, dovranno essere realizzate con masselli in pietra. Deroghe a tale prescrizione possono essere concesse per gli interventi eseguiti nelle aree normative IP1, AM1, AM2

B) Nelle Aree R1, R2, R3 e RMC le coperture dovranno essere a falde semplici.

Il manto di copertura dovrà essere, preferibilmente in coppi alla piemontese o lastre di pietra, o comunque riproporre gli stessi materiali preesistenti negli edifici limitrofi.

I camini si dovranno armonizzare con quelli tradizionali.

Tutti gli elementi architettonici o decorativi (fontane, edicole, piloni votivi, insegne, dipinti pregevoli su facciate, ecc..) ed ogni altro elemento che testimoni peculiarmente la storia e le tradizioni locali, dovranno essere diligentemente conservati e/o ripristinati.

C) Interventi nelle aree normative R1, R2, R3, R4, R5, RMC e VPE.

1) In tutti gli interventi ammessi dovranno essere impiegati materiali, tipi di coperture e caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio preesistente; fatto salvo ciò tutti i manti di copertura dovranno essere preferibilmente in coppi alla piemontese, o lastre di pietra così come le eventuali zoccolature a terra.

Davanzali, riquadrature, lesene, architravi, mensole dovranno anch'essi essere in pietra.

Le facciate degli edifici dovranno essere trattate in intonaco con tinteggiature di tipo, qualità e colore prevalenti nella zona e negli edifici limitrofi, secondo la campionatura approvata dall'Ufficio Tecnico, ovvero in massello di pietra.

Le esistenti facciate in pietra, dovranno essere mantenute e restaurate e/o riedificate in tutti gli interventi, ad esclusione della sostituzione edilizia.

Le scale esterne dovranno essere ripristinate con elementi in legno, ferro e pietra sul tipo di quelle esistenti, così come i balconi.

2) La sistemazione delle aree libere e dei cortili dovrà avvenire contemporaneamente agli interventi sugli edifici esistenti.

La pavimentazione degli stessi dovrà essere in materiale lapideo; le parti a verde verranno mantenute e potenziate a giardino, eliminando tettoie e baracche incompatibili con l'ambiente; non è consentita l'installazione di bassi fabbricati e di prefabbricati di ogni tipo.

3) I marciapiedi esistenti dovranno essere valorizzati e ripristinati in pietra in tutte le loro parti: anche i nuovi marciapiedi dovranno essere realizzati con il suddetto materiale.

4) In particolare si precisa che per gli interventi di cui all'Art. 12 punti a), b), c), d1), d2), potranno effettuarsi, oltre a quanto più generalmente previsto all'Art. 17, 18, 19, 20, 21, 24 e 26, anche le seguenti operazioni :

**a) Facciate su spazi pubblici - vincolo di “mantenimento della facciata”.**

- 1 Rifacimento di parti di muri perimetrali degradati o instabili, in coerenza con gli altri edifici del tessuto urbano.
- 2 Sostituzione degli elementi e delle finiture del fronte dell'edificio con altri di disegno simile in funzione dei caratteri dell'ambiente.
- 3 Ricomposizione parziale della facciata in maniera organica con l'ambiente circostante.
- 4 Sostituzione parziale o totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti o sostituzione della struttura delle coperture con altre di diversa tipologia.
- 5 Realizzazione di sequenze di abbaini in modo coerente con il disegno architettonico dell'edificio e del contesto ambientale.
- 6 Per le facciate per le quali le tavole di PRGC prevedono il vincolo di “mantenimento” è ammesso l'intervento massimo di “Restauro e risanamento conservativo” come disciplinato alla lettera c) dell'art. 12 da sottoporre all'esame della Commissione Locale per il Paesaggio istituita in base alla L.R. 32/2008 che deve valutare la compatibilità dell'intervento con l'assetto architettonico del fronte dell'edificio

**b) Sistema distributivo**

- 1 Riorganizzazione del sistema distributivo principale, con formazione di nuovi percorsi orizzontali (androni) e verticali (scale, ascensori).
- 2 Eliminazione o sostituzione delle scale esistenti, con tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'edificio.
- 3 Integrazione del sistema distributivo caratterizzante l'organismo edilizio con nuove scale e nuovi ascensori.

Le nuove scale e gli ascensori devono essere realizzati con tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'edificio e devono essere collocati, per quanto possibile, all'interno dei corpi di fabbrica, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio.

Gli ascensori potranno comunque essere collocati fuori dal perimetro degli edifici, purché verso cortile, senza costituire aumento di S.U.L.

**c) Cortili giardini privati e fronti degli edifici verso tali spazi.**

- 1 Rifacimento delle fronti degli edifici nel rispetto dei caratteri dimensionali e formali, dei materiali e del disegno degli elementi caratterizzanti gli edifici storici presenti e degli spazi di cortile o giardino. Sostituzione parziale o totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti o sostituzione della struttura con altra di diversa tipologia costruttiva, anche con modeste modifiche delle quote di imposta.

- 2 Realizzazione di sequenze di abbaini o di lucernari in modo coerente con il disegno architettonico dell'edificio.
- 3 Recupero della S.U.L. esistente relativa a bassi fabbricati esistenti all'interno dei cortili, mediante riformazione dei volumi all'interno degli stessi, ovvero nei sottotetti; tale recupero dovrà essere a favore della residenza e, per i piani terreni e interrati, anche per attività di artigianato di servizio e commercio, previa verifica delle prescrizioni dell'Allegato C al Piano stesso.
- 4 Gli interventi descritti dovranno essere realizzati con progetto delle maniche e delle fronti coerente con i caratteri degli edifici di valore storico-ambientale presenti, senza alterare parti o edifici di pregio.

#### **d) Realizzazione di autorimesse interrate**

- 1 I sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici) devono essere risolti, ove possibile, all'interno dei corpi di fabbrica; eventuali rampe o piattaforme elevatrici esterne possono essere realizzate laddove non risultino in contrasto con i caratteri degli edifici storici e degli spazi di cortile.
- 2 Le aiuole e le pavimentazioni devono essere reintegrate con uso di tecniche e materiali tradizionali (lastricati, selciati, porfidi, ecc..) o coerenti con i caratteri dell'ambiente.

#### **e) Interno dei corpi di fabbrica**

- 1 Rifacimento dell'interno dell'edificio, in funzione delle destinazioni d'uso ammesse dal Piano, nel rispetto dei caratteri storico-ambientali dell'impianto e di elementi di pregio.
- 2 Modificazioni delle quote degli orizzontamenti, anche con la realizzazione di nuove superfici utili, all'interno dei volumi esistenti o delle previste modificazioni delle coperture, ove ammesse, senza pregiudicare i caratteri storico architettonici delle parti dell'edificio non oggetto dell'intervento e salvaguardando impianti strutturali caratterizzanti (sistemi voltati o lignei di pregio).
- 3 Installazione di impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, nel rispetto delle caratterizzazioni architettoniche dell'edificio e degli spazi di cortile.

#### **D) NORME AMBIENTALI-PAESAGGISTICHE DEFINITE IN SEDE DI PROCEDURE DI V.A.S.**

In riferimento alla trasformazione del suolo derivante da nuove previsioni urbanistiche ed alle connesse azioni di compensazione sarà possibile, in alternativa ad operazioni aventi tale effetto poste in essere su singole aree, prevedere "compensazioni di perdita ecologica" mediante corresponsione di un contributo economico da quantificare (si evidenzia quale elemento conoscitivo il Rapporto ISPRA 2017 "Consumo di Suolo Dinamiche Territoriali e Servizi Ecosistemici")

## **PARTE IV**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

## **ART. 50 FACOLTA' DI DEROGA.**

Su tutto il territorio comunale sono ammissibili le deroghe dell'Art.41 quater della Legge 17/08/1942 n°1150 e successive modificazioni e integrazioni con le procedure di legge.



## **ART. 51 NORME FINALI.**

Le aree soggette a Piani Esecutivi, adottati o approvati in data anteriore all'adozione del progetto definitivo del presente P.R.G.C., sono regolate dalle prescrizioni dei Piani Esecutivi stessi, fino alla loro scadenza; successivamente tali aree saranno assoggettate alle indicazioni e prescrizioni del nuovo Piano Regolatore.

Sono ammissibili varianti, da approvarsi dal Consiglio Comunale, che non incidano sul dimensionamento globale dei Piani Esecutivi suddetti e non comportino modifiche al perimetro, incrementi degli indici o riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.

E' comunque consentita la rinuncia all'attuazione dei Piani Esecutivi stessi, per realizzare quanto previsto dal nuovo P.R.G.C.

In caso di eventuale controversia nell'applicazione dei diversi elaborati del P.R.G.C., prevalgono le prescrizioni delle presenti N.T.A. rispetto agli elaborati grafici.

Nel caso di controversia tra gli elaborati grafici prevalgono le Tavole di progetto del P.R.G.C. in scala 1: 2.000 e 1: 1.000.

## **ART. 52 NORME ABROGATE.**

Con l'entrata in vigore del presente P.R.G. sono abrogate le disposizioni del P.R.G.C. precedente e di ogni altra disposizione comunale incompatibile.

Le presenti norme prevalgono su quelle eventualmente in contrasto con il R.E. ove specificatamente indicato e con le norme a carattere edilizio del Regolamento di Igiene corrispondenti.

## **TAVOLE NORMATIVE**

**TAVOLA NORMATIVA 1**  
**AREE URBANE IN AMBITI STORICI**  
**R1 - R2 - R3 - R4 - R5**

Sono classificate di categoria A secondo il D.M. 02/04/1968, di recupero ai sensi della legge 457/78 e di completamento ai sensi dell'art.13, comma terzo, lettera f) della L.U.R.56/77

<b>AREE NORMATIVE</b>	<b>TIPI D'INTERVENTO</b>	<b>MODALITÀ D'ATTUAZIONE</b>	<b>PARAMETRI</b>	<b>INTERVENTI INTERNI ALL'AREA NORMATIVA</b>	
R1	a) b) c)	D.I.A. Permesso di costruire singolo	U.F.:conf. S.U.L. esistente. H.max: conferma h. esistente. S.C.: conferma S.C. esistente. D.S.: conf. D.S. esistente. D.: conferma D. esistente	Parcheggi in sottosuolo in aree boscate con soprastante 70 cm di terra.  * Individuati ex art.24 della L.U.R.56/77 e N.O. Comm. 91/Bis	Rispetto art49 punti A,B,C1,C2, C3,C4, a1,a4, b1,b2, b3,c1, c4,d1,d2, e3  • Interventi assoggettati alla Sopr. Beni art. St. del Piemonte (D.lgs 42/04)
R2	a) b) c)	D.I.A. Permesso di costruire singolo	U.F.:conf. S.U.L. esistente. H.max: conferma h. esistente. S.C.: conferma S.C. esistente D.S.: conf. D.S. esistente. D.: conferma D. esistente.	Parcheggi in sottosuolo.  Individuati ex art.24 della L.U.R.56/77  N.O. Commissione 91/Bis ex art.91/Bis L.U.R.56/77.	Rispetto art49 punti A,B,C1,C2, C3,C4, a1,a2 ,a4, b1,b2, b3,c1,c4,d1,d2, e3.
R3	a) b) c) d1)	D.I.A. Permesso di costruire singolo	U.F.:conf. S.U.L. esistente. H.max: conferma h. esistente. S.C.: conferma S.C. esistente D.S.: conf. D.S. esistente. D.C.: conf. D.C. esistente. D.: conf. D. esistente	Parcheggi in sottosuolo.  Individuati ex art.24 della L.U.R.56/77  Per d1) +40 cm della quota d'imposta e colmo tetto ex art.12 N.T.A.	Rispetto art49 punti A,B,C1,C2, C3,C4, a1,a2 ,a3 a4, a5, b1,b2, b3, c1, c2, c4, d1, d2, e1, e2, e3.
R4	a) b) c) d1) d2)	D.I.A. Permesso di costruire singolo	U.F.:conf. S.U.L. esistente per a) b) c) d1) H.max: conferma h. esistente. S.C.: conferma S.C. esistente D.S.: conf. D.S. esistente. D.C.: conf. D.C. esistente. D.: conf. D. esistente	Parcheggi in sottosuolo.  Incremento UNA TANTUM 20% della S.U.L. ex art. 48 delle N.T.A.	Rispetto art49 punti A,B,C1,C2, C3,C4, a1,a2 a3,a4,a5,b1,b2, b3,c1, c2, c3,c4,d1,d2, e1, e2, e3.  Per d1) e d2) +40 cm della quota d'imposta e colmo tetto ex art.12 N.T.A.
R5	a) b) c) d1)	D.I.A. Permesso di costruire singolo	U.F.:conf. S.U.L. esistente. H.max: conferma h. esistente. S.C.: conferma S.C. esistente D.S.: conf. D.S. esistente. D.C.: conf. D.C. esistente. D.: conf. D. esistente	Parcheggi in sottosuolo.  Incremento UNA TANTUM 20% della S.U.L. ex art. 48 delle N.T.A.	Rispetto art49 punti A,B,C1,C2, C3,C4, a1,a2 a3,a4,a5,b1,b2, b3,c1, c2, c3, c4, d1,d2, e1, e2, e3.  Per d1) +40 cm della quota d'imposta e colmo tetto ex art.12 N.T.A.
<b>TIPI D'INTERVENTO</b>	a) ordinaria Manutenzione    b) Straordinaria Manutenzione    c) Restauro e risanamento Conservativo d1 ) Ristrutturazione Edilizia parziale    d2) Ristrutturazione Edilizia totale    e) Sostituzione Edilizia    f) Completamento g) Ristrutturazione Urbanistica    h) Nuovo Impianto				

**TAVOLA NORMATIVA 2**  
AREE URBANE RESIDENZIALI MISTE  
**R6 – RM – RMC – U.C.**

Sono classificate di categoria B secondo il D.M. 02/04/1968, di recupero ai sensi della legge 457/78 e di completamento ai sensi dell'art.13, comma terzo, lettera f) della L.U.R.56/77

AREE NORMATIVE	TIPI D'INTERVENTO	MODALITÀ D'ATTUAZIONE	PARAMETRI	INTERVENTI INTERNI ALL'AREA NORMATIVA	
R6	a) b) c) d1) d2) e) g)	D.I.A. Permesso di costruire singolo  Per voce g) obbligo di S.U.E. esteso all'intera area.	U.F.: conf. S.U.L. esistente per a),b),c), d1),e) H.max: conferma h. esistente per a),b),c), d1), d2); per e) e g) $\leq 10,50$ ml S.C.: conferma S.C. esistente per a),b),c), d1), d2); per e) e g) 2/3 sup. fond. D.S.: conf. D.S. esistente; per e) e g) allineamento filo stradale $\geq 5,00$ ml D.: conf. D. esist. Per e) e g) aderenza $\geq 10,00$ ml D.C.: conf. D.C. esistente; per e) e g) aderenza $\geq 5,00$ ml	Parcheggi in sottosuolo o al piano terra con affaccio su cortili.  Per voce g) incremento 30% della S.U.L. esistente.	Per d1) e d2) +40 cm della quota d'imposta e colmo tetto ex art. 12 N.T.A.  Non sono ammessi riporti di terra superiore a cm 50,00 rispetto alla quota del terreno naturale esistente.
RM	a) b) c) d1) e)	D.I.A. Permesso di costruire singolo	U.F.: conf. S.U.L. esistente. H.max: conferma h. esistente; per e) $\leq 10,50$ ml. S.C.: conferma S.C. esistente; per e) 2/3 sup. fond. D.S.: conf. D.S. esistente; per e) allineamento $\geq 5,00$ ml. D.: conf. D. esist. Per e) aderenza $\geq 10,00$ ml D.C.: conf. D.C. esistente; per e) aderenza $\geq 5,00$ ml	Per d1) +40 cm della quota d'imposta e colmo tetto ex art.12 N.T.A.  O  Per d1) modifica di sagoma e pendenza del tetto, ma senza rialzo della quota d'imposta e del colmo di cui sopra.	Incremento UNA TANTUM 20% della S.U.L. ex art. 48 delle N.T.A.
RMC RMC-1	a) b) c) d1) d2), e) limitatamente a RMC-1	D.I.A. Permesso di costruire singolo	U.F.: conf. S.U.L. esistente H.max: conferma h. esistente, per e) $\leq 7,5$ ml S.C.: conferma S.C. esistente, per e) 2/3 sup. fond. D.S.: conf. D.S. esistente; per e) $\geq 5,00$ ml. D.C.: conf. D.C. esistente, per e) aderenza $\geq 5,00$ ml. D.: conf. D. esistente, per e) aderenza $\geq 10,00$ ml	Incremento UNA TANTUM 20% della S.U.L. ex art. 48 delle N.T.A.  Per d1) e d2) +40 cm della quota d'imposta e colmo tetto ex art.12 N.T.A.	Rispetto art.49 punti A, B, C1
U.C.	f) g) h)	S.U.E.	U.T.: 0,10-0,12-0,15-0,20, 0,25 mq/mq U.F.: 0,20-0,25-0,30-0,50 mq/mq H.max: 7,50, 10,50 ml. S.C.: 2/3 Sup. fond. D.S. $\geq 5,00$ ml D.C. $\geq 5,00$ ml D. $\geq 10,00$ ml	Parcheggi in sottosuolo.	Non sono ammessi riporti di terra superiore a cm 50,00 rispetto alla quota del terreno naturale esistente.
<b>TIPI D'INTERVENTO</b>	a) ordinaria Manutenzione    b) Straordinaria Manutenzione    c) Restauro e risanamento Conservativo d1) Ristrutturazione Edilizia parziale    d2) Ristrutturazione Edilizia totale    e) Sostituzione Edilizia    f) Completamento g) Ristrutturazione Urbanistica    h) Nuovo Impianto				

## TAVOLA NORMATIVA 3

AREE PRODUTTIVE MISTE COMMERCIALI

**A.M.1. – I.P.1. - A.M.2. – I.P.2. – C1**

Sono classificate di categoria B secondo il D.M. 02/04/1968, di recupero ai sensi della legge 457/78 e di completamento ai sensi dell'art.13, comma terzo, lettera f) della L.U.R.56/77

AREE NORMATIVE	TIPI D'INTERVENTO	MODALITÀ D'ATTUAZIONE	PARAMETRI	INTERVENTI INTERNI ALL'AREA NORMATIVA	
A.M.1	a) b) c) d1) d2) e) f) g)	D.I.A. Permesso di Costruire singolo  Per voce g) obbligo di S.U.E. per Area normativa  Per e) e f) permesso di Costruire Convenzionato	H.max ≤ 12,00 ml S.C.: 60% della Sup. Fond. D.S. ≥ 6,00 ml D. ≥ 10,00 ml D.C. ≥ 6,00 ml	Parcheggi: per e), f) e g) 1,00 mq ogni 3,00 mq di S.U.L.  Aree verdi: 20% della superficie scoperta.	Per e), f) e g): fascia di mitigazione ambientale con vegetazione ad alto e basso fusto.
I.P.1	a) b) c) d1) d2) e) f) g)	D.I.A. Permesso di Costruire singolo  Per voce g) obbligo di S.U.E. per Area normativa  Per e) e f) Permesso di Costruire Convenzionato	H.max ≤ 12,00 ml S.C.: 60% della Sup. Fond. D.S. ≥ 6,00 ml D. ≥ 10,00 ml D.C. ≥ 6,00 ml	Parcheggi: per e), f) e g) 1,00 mq ogni 6,00 mq di S.U.L.  Aree verdi: 20% della superficie scoperta.	Per e), f) e g): fascia di mitigazione ambientale con vegetazione ad alto e basso fusto.
A.M.2	a) b) c) d1) d2) f) h)	S.U.E. per area normativa o comparto non inferiore a 30.000 mq	H.max ≤ 12,00 ml S.C.: 50% della Sup. Fond. U.T.: 1,00 mq/mq U.F.: 1,50 mq/mq D.S. ≥ 7,00 ml D. ≥ 10,00 ml D.C. ≥ 6,00 ml	Parcheggi: 1,00 mq ogni 3,00 mq di S.U.L.  Aree verdi: 25% della superficie scoperta.	Si dovrà realizzare una fascia di mitigazione ambientale con vegetazione ad alto e basso fusto.  La viabilità interna e i servizi indicati in cartografia è solo indicativa ed eventuali variazioni nell'ambito del S.U.E. non costituiscono variante al Piano.
C.1	a) b) c) d1) d2) f)	D.I.A. Permesso di Costruire singolo Per voce g) obbligo di S.U.E. per Area normativa Per f) permesso di Costruire Convenzionato	H.max ≤ 12,00 ml S.C.: 50% della Sup. Fond. D.S. ≥ 6,00 ml D. ≥ 10,00 ml D.C. ≥ 6,00 ml	Parcheggi: a norma art.43 punto 4 delle N.T.A.  Aree verdi: 20% della superficie scoperta.	
<b>TIPI D'INTERVENTO</b>	a) ordinaria Manutenzione    b) Straordinaria Manutenzione    c) Restauro e risanamento Conservativo d1) Ristrutturazione Edilizia parziale    d2) Ristrutturazione Edilizia totale    e) Sostituzione Edilizia    f) Completamento g) Ristrutturazione Urbanistica    h) Nuovo Impianto				

## TAVOLA NORMATIVA 4

### AREE VERDI CON PREESISTENZE EDILIZIE (VPE)

Sono classificate di categoria B secondo il D.M. 02/04/1968, di recupero ai sensi della legge 457/78

### AREE AGRICOLE ORTOFRUTTICOLE E RELATIVA COMMERCIALIZZAZIONE (E, CE)

Sono classificate di categoria E secondo il D.M. 02/04/1968

AREE NORMATIVE	TIPI D'INTERVENTO	MODALITÀ D'ATTUAZIONE	PARAMETRI	INTERVENTI INTERNI ALL'AREA NORMATIVA	
V.P.E.	a) b) c)	D.I.A. Permesso di costruire singolo	U.F.: conferma S.U.L. esistente  H.max: conferma altezza esistente.  S.C.: conferma S.C. esistente  D.S.: conferma D.S. esistente  D.: conferma D. esistente	Parcheggi in sottosuolo.  * Individuati ex art.24 della L.U.R.56/77  N.O. Commissione 91/Bis ex art.91/Bis L.U.R.56/77.	Obbligo di salvaguardia dell'impianto arboreo esistente.  Rispetto art.49 delle N.T.A. punti A, B, C1, C2, C3, C4.
C.E.	a) b) c) d1) d2) e) per edifici esistenti  f) g) h) per incremento attività esistenti	D.I.A. Permesso di Costruire singolo  Per voce g) e h) obbligo di S.U.E. per Area normativa  Per e) e f) Permesso di Costruire Convenzionato	U.F.: conferma S.U.L. esistente per a), b), c, d1), e) H.max: conferma altezza esistente $o \leq 12,00$ ml S.C.: conferma S.C. esistente per a), b), c, d1) e 60% della Sup. Fond per f), g) e h) D.S.: conferma D.S. esistente $o \geq 6,00$ ml D.C.: $\geq 6,00$ ml D.: $\geq 10,00$ ml	Per i manufatti esistenti delle attrezzature è ammesso un incremento del 10% della S.U.L. delle parti per attrezzature di lavorazione, produzione e commercializzazione.	
E	a) b) c) d1) d2) per edifici esistenti  f) h) per nuovi interventi	D.I.A. Permesso di costruire singolo  Per f) e h) nelle Aree Omogenee grigie e verdi della V.I.A. obbligo di S.U.E.	U.F.: terreni a colture protette in serre 0,02 mq/mq Terreni a colt. Orticole, floricole, vivaistiche 0,016 mq/mq Terreni a colt. Legnose 0,01 mq/mq Terreni a seminativo 0,006 mq/mq Terreni a bassa colt. Di legno 0,003 mq/mq Terreni a pascolo e prato 0,0001 mq/mq  Nuove Residenze a servizio delle aziende $\leq 500$ mq per azienda  H. max abitazioni $\leq 7,50$ ml H. max f strumentali $\leq 12,00$ ml zona pianeggiante, $\leq 7,50$ ml zona collina D. $\geq 10,00$ ml D.C. $\geq 6,00$ ml D.S. : a norma dell'art.41 delle presenti N.T.A.	In ogni caso residenze al servizio dell'azienda $\leq 1.500$ mc ex art. 25 L.U.R. 56/77  Per a), b), c, d1), d2) è ammesso un incremento del 20% della S.U.L.  Non sono ammessi riporti di terra superiori a cm 50,00 rispetto al terreno naturale esistente.	Per attrezzature agricole in Aree E comprese nelle Aree Omogenee grigie e verdi della V.I.A. rispetto art. 49 punti A, B, C1 e prescrizioni art.32 (obbligo di S.U.E.)
<b>TIPI D'INTERVENTO</b>	a) ordinaria Manutenzione    b) Straordinaria Manutenzione    c) Restauro e risanamento Conservativo d1) Ristrutturazione Edilizia parziale    d2) Ristrutturazione Edilizia totale    e) Sostituzione Edilizia    f) Completamento g) Ristrutturazione Urbanistica    h) Nuovo Impianto				

**AREE URBANE DI COMPLETAMENTO U.C.  
Per stabilire la capacità insediativa residenziale si è utilizzato il criterio sintetico ex art. 20 della L.U.R. 56/77 (90 mc/ab)**

SIGLA AREA	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ/MQ	INDICE TERRITORIALE MQ/MQ	INDICE FONDARIO MQ/MQ	S.U.L. MQ/MQ	ABITANTI INSEDIABILI	ARRE MINIME PER SERVIZI MQ	ALTEZZA MAX FABBRICATI ML	RAPPORTO DI COPERTURA ML	DISTANZE DA FABBRICATI ML	DISTANZE DA CONFINI PRIVATI ML	DISTANZE DA STRADE ML	NOTE
U.C.1	2.700	0,10	0,20	270	9	225	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Perm. Costr. Conv art.49 L.U.R. o P.E.C. ****
U.C.2	870	0,20	0,50	174	6	150	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Perm. Costr. Conv art.49 L.U.R. o P.E.C.
U.C.3	9.500	0,25	0,50	2.375	79	1.975	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. Realizzazione in UC3 sul limite di S37 di porticato ass a uso pubblico.
U.C.4	4.800	0,10	0,20	480	16	400	10,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C.
U.C.5	4.400	0,25	0,50	1.100	37	925	10,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. *
U.C.6	1.690	0,20	0,50	338	11	275	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Perm. Costr. Conv art.49 L.U.R. o P.E.C. *
U.C.7	2.700	0,10	0,20	270	9	990	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Perm. Costr. Conv art.49 L.U.R. o P.E.C. *** *
U.C.8-A	6.300	0,15	0,30	945	32	800	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ***
U.C.8-B	4.000	0,15	0,30	600	20	500	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ***
U.C.9	7.650	0,15	0,30	1.147	38	950	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ****
U.C.10-A	3460	0,15	0,30	519	17	425	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Perm. Costr. Conv art. 49 L.U.R. Conv unica intera area *****
U.C.10-B	2140	0,15	0,30	321	11	275	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. con UC12 *****
U.C.11	4.150	0,15	0,30	620	21	525	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ***
U.C.12	6.150	0,10	0,20	615	20	500	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ***
U.C.13	10.900	0,12	0,25	1.308	45	1.125	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ***
U.C.14	4.170	0,10	0,20	417	14	350	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. *** **
U.C.15	3.230	0,10	0,20	323	11	275	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. *** **
U.C.16	5.500	0,15	0,30	825	28	700	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ***
U.C.17	3.050	0,15	0,30	457	15	375	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ***
U.C.18	1.250	0,20	0,50	250	8	200	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Perm. Costr. Conv art.49 L.U.R. o P.E.C. ***
U.C.19	7.350	0,15	0,30	1.102	37	925	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ****
U.C.20	4.500	0,15	0,30	675	22	550	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Obbligo di P.E.C. ***
U.C.21	1.380	0,20	0,50	276	9	225	7,50	2/3 LOTTO	≥ 10,00 ML	≥ 5,00 ML	≥ 5,00 ML	Perm. Costr. Conv art.49 L.U.R. o P.E.C. ***
<b>TOTALE</b>	<b>101.840</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>15.407</b>	<b>515</b>	<b>13.640</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>



*	Cade in territorio a ridosso del vincolo archeologico, a seguito di eventuali ritrovamenti durante gli scavi e/o lavori è fatto obbligo di interrompere i lavori e comunicare tempestivamente l'avvenuta scoperta alle autorità competenti art. 65 del R.E.
**	Ricade su territorio in Zona "Cuscinetto" in base alla carta della zonizzazione dello studio acustico; l'indice territoriale non deve superare la soglia del 12% di edificabilità rispetto alla superficie del lotto intero.
***	Cade su territorio che rientra in Classe II secondo la Relazione idrogeologica: si devono pertanto adottare le prescrizioni tecniche della Relazione geologica tecnica al capitolo n°9, paragrafo 9.1 e 9.2.2 e schede relative e nell'art.37 delle N.T.A.
****	Una piccola parte ricade su porzione di territorio che rientra in Classe IIIA2 secondo la relazione geologica tecnica: l'edificabilità dovrà pertanto essere realizzata nella parte restante che ricade in Classe II secondo le prescrizioni tecniche della relazione geologica tecnica al capitolo 9, paragrafi 9.1 e 9.2.2. e nelle schede relative e nell'art.37 delle presenti N.T.A.
*****	Una parte ricade su porzione di territorio che rientra in Classe IIIB secondo la relazione geologica tecnica: l'edificabilità dovrà pertanto essere realizzata solo nella parte restante che ricade in Classe II secondo le prescrizioni tecniche della relazione geologica tecnica al capitolo 9, paragrafi 9.1 e 9.2.2. e nelle schede relative e nell'art.37 delle presenti N.T.A.
*****	Area UC10-A, UC11 congiuntamente completamento e cessione strada di accesso da V.Ceretto fino a UC10-A, UC11 – rimborso all'Amm.ne costi potenziamento viab. Realizzata da UC10-B. Fino concorrenza OOUJ2^ PEC UC10-B – UC12 UC10-B: potenziamento e dismissione strada esistente di collegamento con V.Ceretto per tratto fronteggiante UC10-B con scorporo OOUJ2^ a titolo anticipo dell'Amm.ne

**AREE URBANE CONSOLIDATE PER ATTIVITÀ ARTIGIANALI PRODUTTIVE MISTE A.M.1**

SIGLA AREA	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ	SUPERFICIE FONDARIA MQ	AREE MINIME PER SERVIZI	RAPPORTO DI COPERTURA	SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE MQ	ALTEZZA MASSIMA AMMESSA ML	DISTANZE DA FABBRICATI ML	DISTANZE DA CONFINI PRIVATI ML	DISTANZE DA STRADE ML	NOTE
A.M.1.1	410	410	10% di S.F.	60% di S.F.	130	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00	
A.M.1.2	1.870	1.870	10% di S.F.	60% di S.F.	590	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00	
A.M.1.3	1.685	1.685	10% di S.F.	60% di S.F.	430	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00	
A.M.1.4	535	535	10% di S.F.	60% di S.F.	250	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00	
A.M.1.5	715	715	10% di S.F.	60% di S.F.	180	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00	
A.M.1.6	715	715	10% di S.F.	60% di S.F.	345	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00	
A.M.1.7	5.730	5.330	10% di S.F.	60% di S.F.	1.980	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00	
A.M.1.8	10.140	9.540	10% di S.F.	60% di S.F.	2.460	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00	
A.M.1.9	70.780	64.030	10% di S.F.	60% di S.F.	15.830	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00	
A.M.1.10	28.950	24.150	10% di S.F.	60% di S.F.	8.035	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00	
A.M.1.11	13.750	13.750	10% di S.F.	60% di S.F.	2.880	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00	*
A.M.1.12	23.910	23.910	10% di S.F.	60% di S.F.	6.150	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00	*
A.M.1.13	27.650	27.650	10% di S.F.	60% di S.F.	7.050	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00	*
A.M.1.14	1.230	1.230	10% di S.F.	60% di S.F.	240	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00	*
A.M.1.15	4.280	4.280	10% di S.F.	60% di S.F.	420	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00	
A.M.1.16	3.350	3.350	10% di S.F.	60% di S.F.	800	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00	
<b>TOTALE</b>	<b>195.700</b>	<b>183.150</b>	/	/	<b>47.770</b>	/	/	/	/	

\* Ricade in territorio appartenete alla Comunità Montana

AREE URBANE CONSOLIDATE PER ATTIVITÀ INDUSTRIALI PRODUTTIVE MISTE I.P.1										
SIGLA AREA	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ	SUPERFICIE FONDIARIA MQ	AREE MINIME PER SERVIZI	RAPPORTO DI COPERTURA	SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE MQ	ALTEZZA MASSIMA AMMESSA ML	DISTANZE DA FABBRICATI ML	DISTANZE DA CONFINI PRIVATI ML	DISTANZE DA STRADE ML	NOTE
I.P.1	40.000	38.200	10% di S.F.	60% di S.F.	10.345	12,00	≥ 10,00	≥ 6,00	≥ 6,00	*
<b>TOTALE</b>	<b>40.000</b>	<b>38.200</b>	/	/	<b>10.345</b>	/	/	/	/	
* Ricade in territorio appartenete alla Comunità Montana										

AREE URBANE DI COMPLETAMENTO PER ATTIVITÀ ARTIGIANALI PRODUTTIVE MISTE A.M.2												
SIGLA AREE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ	UTILIZZAZIONE TERRITORIALE MQ/MQ	UTILIZZAZIONE FONDIARIA MQ/MQ	AREE MINIME PER SERVIZI MQ	SUPERFICIE FONDIARIA MQ	RAPPORTO DI COPERTURA	SUPERFICIE COPERTA AMMESSA MQ	ALTEZZA MASSIMA FABBRICATI ML	DISTANZE DA FABBRICATI ML	DISTANZE DA CONFINI PRIVATI ML	DISTANZE DA STRADE ML	NOTE
A.M.2.1	43.000	1,00 MQ/MQ	1,50 MQ/MQ	10% DI S.T.	38.700	50% DI S.F.	19.350	12,00	≥ 15,00	≥ 6,00	≥ 7,00	
A.M.2.2	29.150	1,00 MQ/MQ	1,50 MQ/MQ	10% DI S.T.	26.235	50% DI S.F.	13.117	12,00	≥ 15,00	≥ 6,00	≥ 7,00	*
A.M.2.3	5.300	1,00 MQ/MQ	1,50 MQ/MQ	10% DI S.T.	4.770	50% DI S.F.	2.385	12,00	≥ 15,00	≥ 6,00	≥ 7,00	*
A.M.2.4	10.800	1,00 MQ/MQ	1,50 MQ/MQ	10% DI S.T.	9.720	50% DI S.F.	4.860	12,00	≥ 15,00	≥ 6,00	≥ 7,00	*
<b>TOTALE</b>	<b>88.250</b>	/	/	<b>8.825</b>	<b>79.425</b>	/	<b>39.712</b>	/	/	/	/	/
* Ricade in territorio appartenente alla Comunità Montana												

**AREE PER SERVIZI PUBBLICI EX ART. 21 DELLA L.U.R. 56/77**

N. SIGLA	SERVIZI ESISTENTI MQ	TIPO - DESTINAZIONE	N. SIGLA	SERVIZI IN PROGETTO MQ	TIPO - DESTINAZIONE
S.1	1.050	Parcheggi	S.34	2.150	Parcheggi, verde pubblico
S.2	2.200	Parcheggi	S.35	225	Parcheggi
S.3	630	Attrezzature di interesse comune	S.36	150	Parcheggi
S.4	355	Attr. di interesse comune	S.37	1.975	Verde pubblico
S.5	1.025	Verde pubblico	S.38	400	Parcheggi
S.6	450	Verde pubblico	S.39	925	Istruzione
S.7	1.000	Parcheggi	S.40	275	Istruzione
S.8	1.000	Parcheggi	S.41	990	Istruzione
S.9	4.300	Attrezzature di interesse comune	S.42a	800	Parcheggi
S.10	235	Attrezzature di interesse comune	S.42b	500	Parcheggi
S.11	300	Attrezzature di interesse comune	S.43	950	Verde pubblico
S.12	600	Parcheggi	S.44	700	Verde pubblico
S.13	600	Parcheggi	S.45	525	Parcheggi
S.14	230	Parcheggi	S.46	500	Parcheggi
S.15	4.500	Attr. di interesse comune	S.47	1.125	Parcheggi, verde pubblico
S.16	5.200	Attr. di interesse comune Verde pubblico	S.48	350	Verde pubblico
S.17	850	Parcheggi	S.49	Eliminato con VP2	Eliminato con VP2
S.18	750	Parcheggi	S.50	700	Parcheggi, verde pubblico
S.19	3.000	Attr. di interesse comune	S.51	9.500	Parcheggi, verde pubblico
S.20	4.400	Attr. di interesse comune	S.52	375	Istruzione
S.21	3.900	Attr. di interesse comune Parcheggi, mercato	S.53	200	Parcheggi
S.22	90	Parcheggi	S.54	925	Attr. di interesse comune Parcheggi, Verde pubblico
S.23	12.970	Verde pubblico	S.55	550	Parcheggi
S.24	27.600	Istruzione, verde pubblico	S.56	225	Parcheggi
S.25	440	Parcheggi			
S.26	1.900	Parcheggi, verde pubblico			
S.27	65	Attr. di interesse comune			
S.28	530	Attr. di interesse comune			
S.29	2.700	Attr. di interesse comune			
S.30	750	Parcheggi			
S.31	280	Attr. di interesse comune			
S.32	23.000	Verde pubblico			
S.33	70	Attr. di interesse comune			
<b>Totale</b>	<b>106.970</b>			<b>25.015</b>	

**TOTALE GENERALE: MQ 106.970 + MQ 25.015 = MQ 131.985**