



Comune di Savigliano

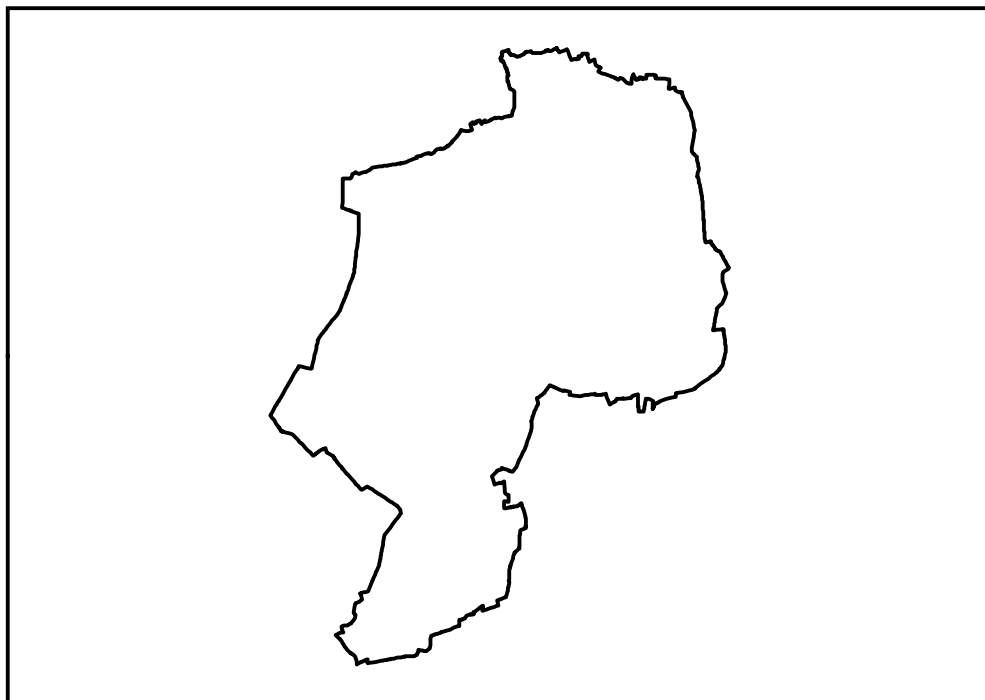


L.R. n. 56/77, art. 17, V comma

VARIANTE PARZIALE N. 39 AL P.R.G.C.

Progetto Preliminare: D.C.C. n. 9 del 07/04/2025

Progetto Definitivo: D.C.C. n. del / /



Progetto:

ing. Francesca FERRATO
via Baretti 18 - TORINO
francesca.fpg@gmail.com

Il Sindaco:
Antonello Portera

Il Segretario Generale:
Carmelo Mario Bacchetta

Il Responsabile dell'Area
dirigenziale 2:
Giovanni Rabbia

Il Responsabile del
Procedimento:
Tommaso Ferrero

PROGETTO DEFINITIVO

Elaborato:

RELAZIONE
ILLUSTRATIVA

Ottobre 2025

1

INDICE

1. MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE	2
2. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE	3
3. LA PROPOSTA DI VARIANTE AL P.R.G.C.	6
A - RECEPIMENTO DELLA NORMATIVA SOVRAORDINATA	6
B - MISURE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	9
C - MISURE PER LA TUTELA PAESAGGISTICA	10
D - MODIFICHE PUNTUALI AD ALCUNE AREE URBANISTICHE PRODUTTIVE E RESIDENZIALI	16
4. CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE AI SENSI DELLA L.R. 56/77, ART.17, 5° COMMA	37
5. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO REGOLATORE	40
5.1 CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE	40
5.2 COMPARTO PRODUTTIVO	40
5.3 AREE A SERVIZI	41
6. INQUADRAMENTO TERRITORIALE, COMPATIBILITÀ CON PIANI E PROGRAMMI	43
6.1 PIANO TERRITORIALE REGIONALE VIGENTE (PTR)	43
6.2 VERIFICA DI COERENZA CON IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)	52
6.3 COMPATIBILITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE DELLA PROVINCIA DI CUNEO	72
7. RAPPORTI CON LE PRESCRIZIONI REGIONALI IN MATERIA DI AMBIENTE, RISCHIO GEOLOGICO E CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	77
8. DAL PROGETTO PRELIMINARE AL PROGETTO DEFINITIVO	79
8.1 PARERE DELLA PROVINCIA DI CUNEO	79
8.2 OSSERVAZIONI PRIVATI	84
9. ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE N. 39 AL P.R.G.C. VIGENTE	85
ALLEGATO A	86
ALLEGATO B	87

1. MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

L'Amministrazione comunale di Savigliano, a sette anni dall'ultima variante urbanistica strutturale approvata, ha ritenuto con il presente strumento di apportare alcune modifiche puntuali al piano regolatore vigente, volte principalmente a risolvere problematiche inerenti la normativa di piano e a rispondere a specifiche esigenze manifestate dal territorio.

A tale scopo l'Amministrazione ha avviato una fase preliminare alla redazione della variante anteponendo un periodo di confronto nel quale, oltre alle segnalazioni giunte da parte degli uffici tecnici, sono state esaminate le manifestazioni d'interesse pervenute a seguito di avviso pubblico e ritenute accoglibili dall'Amministrazione comunale. Le risultanze del lavoro di analisi e di confronto hanno delineato le modifiche da apportare allo strumento urbanistico, sulla base degli indirizzi programmatici forniti dall'Amministrazione per la redazione della variante.

Tali indirizzi possono essere così sintetizzati:

- adeguamento alle disposizioni normative sovraordinate;
- limitazione del consumo di suolo;
- sostenibilità ambientale degli interventi;
- tutela del tessuto urbanistico e della percezione paesaggistica del territorio;
- sviluppo delle attività economico/produttive;
- riqualificazione dello spazio pubblico.

Tali obiettivi si connotano quale indirizzo pianificatorio di ampio respiro, ma la presente variante urbanistica svolge la sua azione all'interno dei limiti operativi propri di una variante di tipo "parziale", ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77, e apporta pertanto allo strumento urbanistico solo modifiche localizzate.

La declinazione degli indirizzi pianificatori ha condotto alla definizione dei seguenti temi di variante:

- recepimento all'interno delle cartografia di piano regolatore e delle norme di attuazione di normative statali o regionali, in particolare uniformando le definizioni dello strumento locale con la normativa sovraordinata;
- introduzione di norme inerenti la sostenibilità ambientale degli interventi, in accordo con gli indirizzi della normativa europea;
- introduzione di norme per azioni pianificatorie volte alla tutela paesaggistica, per tutelare lo skyline di Savigliano e definire trasformazioni congruenti al tessuto urbanistico;
- modifiche puntuali ad alcune aree urbanistiche produttive e residenziali, limitatamente a zone già urbanizzate del territorio.

Al successivo capitolo 3 sono analizzate nel dettaglio le modifiche apportate dalla variante e ai capitoli 4 e 5 sono verificati, rispettivamente, la classificazione della variante quale "parziale" ai sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e il dimensionamento del piano regolatore.

Tutto ciò premesso, le modifiche conseguenti alle motivazioni sopra esposte hanno portato alla redazione della presente Variante al piano regolatore, che si configura di tipo "parziale" ai sensi dell'art. 17, comma 5 della LR 56/77 e s.m.i..

2. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

Il Comune di Savigliano è dotato di P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. n. 106-28247 del 22/09/1983.

Successivamente il P.R.G. è stato oggetto di una revisione generale denominata "Variante 1988" approvata con D.G.R. n. 49-18139 del 07/09/1992 e di due ulteriori aggiornamenti, denominati "Variante 95" e "Variante 96" approvati rispettivamente con D.G.R. n. 76-20317 del 25/06/1997 e con D.G.R. n. 34-25219 del 05/08/1998. La "Variante 2001", approvata con deliberazione della Giunta Regionale 14/02/2005 n. 34-14750, ha apportato nuove modifiche strutturali al PRGC.

Lo strumento urbanistico è stato poi ancora modificato negli anni con le seguenti varianti:

- art. 17, comma 8, lett. g) – L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 32 del 10.07.2003);
- art. 17, comma 8, lett. b) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 4 del 16.02.2004);
- art. 17, comma 8, lett. e) – L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 57 del 11.11.2004);
- art. 17, comma 8, lett. c) – L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 58 del 11.11.2004);
- modifica al PRGC conseguente a procedura di cui all'art. 81 del DPR n° 616/77 e del DPR n° 383/1994 (provvedimento di Consiglio Comunale n. 9 del 03.03.2005);
- art. 17, comma 8, lett. c) – L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 15 del 14.04.2005);
- art. 17, comma 8, lett. g) – L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 29 del 23.05.2005);
- art. 17, comma 8, lett. c) – L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 32 del 23.05.2005);
- variante parziale n. 10 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 19.09.2005);
- art. 17, comma 8, lett. a) – L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 61 del 29.11.2005);
- art. 17, comma 8, lett. a) – L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 1 del 26.01.2006);
- art. 17, comma 8, lett. e) – L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 2 del 26.01.2006);
- variante parziale n. 11 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 03.03.2006);
- variante parziale n. 12 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 19.09.2006);
- variante parziale n. 13 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 19.09.2006);
- art. 17, comma 8, lett. e) e lett. c) – L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 50 del 19.09.2006);
- art. 17, comma 8, lett. c) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 65 del 23.11.2006);

- art. 17, comma 8, lett. b) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 1 del 31.01.2007);
- art. 17, comma 8, lett. c) e lett. a) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 2 del 31.01.2007);
- variante parziale 14 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 26.07.2007)
- variante parziale 16 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 31.10.2007)
- variante parziale 17 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 31.10.2007)
- art. 17, comma 8, lett. e) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 59 del 31.10.2007);
- art. 17, comma 8, lett. c) ed e) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 9 del 25.02.2008);
- variante parziale 18 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 26.03.2008)
- variante parziale 19 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 08.05.2008)
- variante parziale 20 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 08.05.2008)
- art. 17, comma 8, lett. a) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 51 del 25.09.2008);
- variante parziale 21 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 25.09.2008)
- variante n. 1 ai sensi dell'art. 58 della legge 06.08.2008 n. 133, piano delle alienazioni e valorizzazione del patrimonio immobiliare (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 22.12.2008);
- variante parziale 22 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26.02.2009)
- variante strutturale 2008 ai sensi della L.R. 1/2007 (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 24.09.2009)
- variante n. 2 ai sensi dell'art. 58 della legge 06.08.2008 n. 133, piano delle alienazioni e valorizzazione del patrimonio immobiliare (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 24.09.2009)
- art. 17, comma 8, lett. c) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 7 del 26.02.2010)
- variante parziale 23 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 29.04.2010)
- variante parziale 24 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 22.09.2010)
- variante parziale 25 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 22.09.2010)
- variante parziale 26 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 22.09.2010)
- art. 17, comma 8, lett. c) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 42 del 28.10.2010)
- art. 17, comma 8, lett. c) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 61 del 22.12.2010)
- variante parziale 27 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 24.03.2011)

- variante ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 28.06.2011)
- art. 17, comma 8, lett. c) L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 29.09.2011)
- variante parziale 28 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 19.10.2011)
- variante parziale 29 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 22.12.2011)
- variante parziale 30 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 24.09.2012)
- variante parziale 31 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 29.10.2012)
- variante parziale 32 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 29.10.2012)
- variante parziale 33 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 13.03.2013)
- variante parziale 35 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 13.03.2013)
- art. 17, comma 12, lett. c) L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 3/2013, approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 28.05.2013
- variante parziale 34 - art. 17, comma 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 24.07.2013)
- variante parziale 36 - art. 17, commi 5 e 7 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 27.01.2014)
- variante strutturale 2010 ai sensi della L.R. 1/2007 (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 27.01.2014)
- variante semplificata ai sensi dell'art. 10 del D.P.R.327/2001 (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 12.11.2014)
- variante strutturale 2016 – art. 17, comma 4 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n.10 del 27.04.2018)
- variante parziale 37 - art. 17, comma 5 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 26.06.2019)
- art. 17, comma 12, lett. c) L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 3/2013, (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 29.12.2020)
- variante parziale 38 - art. 17, comma 5 – L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 29.07.2024).

3. LA PROPOSTA DI VARIANTE AL P.R.G.C.

Le modifiche introdotte dalla Variante Parziale n. 39, come anticipato al precedente capitolo 1, riguardano principalmente quattro tematiche così riassumibili:

- A. recepimento della normativa sovraordinata;
- B. introduzione di norme inerenti la sostenibilità ambientale degli interventi, in accordo con gli indirizzi della normativa europea;
- C. introduzione di norme per azioni pianificatorie volte alla tutela paesaggistica, per tutelare lo skyline di Savigliano e definire trasformazioni congruenti al tessuto urbanistico;
- D. modifiche puntuali ad alcune aree urbanistiche produttive e residenziali, limitatamente a zone già urbanizzate del territorio.

Si procede di seguito ad un'analisi puntuale delle modifiche apportate e si rimanda ai successivi allegati alla presente relazione illustrativa, che evidenziano il confronto tra il piano regolatore vigente e la proposta di variante.

A - RECEPIMENTO DELLA NORMATIVA SOVRAORDINATA

A.1 - Modifiche normative

Il piano regolatore vigente non risulta aggiornato con alcune disposizioni statali e regionali che, per loro natura, sono sovraordinate e quindi prevalenti. In particolare alcune definizioni contenute nel PRGC contrastano con quelle oggi in vigore, creando dubbi interpretativi sia per gli uffici comunali che per i professionisti che operano sul territorio. La presente variante parziale non può configurarsi quale adeguamento alle molteplici norme di settore che si sono succedute negli ultimi anni, adeguamento che necessiterebbe di una revisione strutturale dello strumento, ma può riportare all'interno del corpo normativo del piano la disciplina statale e regionale immediatamente prevalente, sulla quale i piani regolatori non hanno possibilità di deroga o modifica.

È il caso ad esempio delle definizioni dei tipi di intervento, normati all'interno dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., che risultano sempre prevalenti e anzi si sostituiscono alla normativa di piano regolatore, secondo quanto disposto dal comma 2 del medesimo articolo. Le definizioni contenute all'art. 8 del piano regolatore comunale vigente discendono dalla vecchia articolazione dell'art. 13 della LR 56/77 (legge che per altro nel corso degli anni è stata poi adeguata a quanto contenuto nel DPR 380/01), ma non contemplano le numerose modifiche subite dal decreto. La variante opera un adeguamento a tali definizioni, richiamandole direttamente nel testo normativo. Si è ritenuto indispensabile risultare coerenti con l'impianto generale di piano, soprattutto al fine di evitare che prescrizioni specifiche contenute nelle singole zone o aree urbanistiche non trovassero corrispondenza nelle definizioni dell'articolo 8. Per tale motivo l'articolo di piano regolatore, anche nella proposta di variante, riporta ancora le definizioni di interventi quali l' "ampliamento", la "soprelevazione" o la "sostituzione edilizia", che vengono però ricondotte alle casistiche contenute nel decreto ministeriale.

Analogamente, anche sulla base delle numerose sentenze e pronunciamenti della Corte Costituzionale, la variante ha cercato di ricondurre la normativa relativa alla distanza tra pareti finestrate e a quella dai confini a quanto stabilito rispettivamente dall'art. 9 del DM 1444/68 e dall'art. 873 del Codice civile, ammettendo le eventuali deroghe alle distanze, già contenute nello

strumento urbanistico vigente, solo laddove non in contrasto con le prescrizioni della norma statale, e adeguando pertanto in tal senso le disposizioni contenute nell'articolo 8 delle norme.

L'Amministrazione comunale, al comma 8 dell'art. 8 ha ritenuto di inserire una ulteriore precisazione circa l'applicabilità dei disposti dell'ultimo capoverso, punto 3, dell'art. 9 del D.M. 1444/68, fissando a 10m il limite minimo di distanza tra fabbricati anche in caso di redazione di strumenti urbanistici esecutivi, al fine di salvaguardare, anche nella nuova costruzione, la salubrità ambientale e lo sviluppo organico dell'edificando.

In linea generale, in maniera diffusa su tutto il corpo normativo, sono stati modificati i riferimenti a normative non più vigenti, agli articoli e commi modificati nella LR 56/77 o nel nuovo regolamento edilizio comunale e alla denominazione dei titoli edilizi, secondo quanto disciplinato dal DPR 380/01.

Si segnalano le ulteriori principali modifiche apportate al testo normativo:

- art.6, comma 11. Sono state specificate alcune destinazioni d'uso sulla base di quanto definito all'art. 8, c. 1, della L.R. 19/99, volte a meglio esplicitare all'interno delle attività già individuate dallo strumento vigente alcune tipologie "nuove", che seppur già ricomprese a livello generale nelle definizioni di PRGC risultano per gli uffici comunali di difficile univoca collocazione nella categoria di appartenenza. Per fare un esempio, è stata inserita l'attività di e-commerce, quasi inesistente alla data di redazione del piano regolatore e che ha subito invece un fortissimo incremento negli ultimi anni ed è riferibile a una destinazione d'uso commerciale. Le specificazioni apportate sono volte a rendere evidenti alcune categorizzazioni che vengono già applicate per analogia dall'ufficio tecnico, ma che in questo modo risultano manifeste all'interno dello strumento urbanistico.
- Art. 26. Al comma 5 è stato richiamato il disposto del comma 12 dell'art. 27 della LR 56/77 relativamente agli interventi ammessi sui fabbricati esistenti ricadenti in fascia di rispetto stradale o ferroviaria. Si è ritenuto inoltre di specificare meglio il testo normativo vigente ai commi 3 e 4 del medesimo articolo relativamente all'applicazione delle distanze minime da rispettare dal nastro stradale per la nuova edificazione all'interno delle aree agricole dentro e fuori il perimetro di centro abitato, uniformando tali disposizioni per tutte le zone urbanistiche del piano regolatore.
- Art 27, comma 1. È stato inserito il disposto della lettera c) del comma 1 dell'art. 29 della LR 56/77 relativo alle fasce di rispetto di rii e canali.

Tutto ciò premesso, le modifiche alle norme di attuazione apportate dalla variante quali recepimento della normativa sovraordinata riguardano i seguenti articoli normativi di piano regolatore:

- Art. 2, comma 4.3
- Art. 3, comma 1, 2 e 5.1
- Art. 4, comma 2
- Art. 5, commi 7, 8 e 9
- Art. 6
- Art. 8
- Art. 11, comma 4
- Art. 13, comma 6
- Art. 14, comma 3
- Art. 15, comma 4
- Art. 19, comma 1
- Art. 26
- Art. 27, comma 1
- Art. 28, comma 1
- Art. 30, comma 1

- Art. 31bis, commi 4 e 7
- Art. 34, comma 2

Al successivo allegato A sono evidenziate con apposita grafia tutte le modifiche apportate al testo normativo vigente.

A.2 – Modifiche cartografiche

Il recepimento della normativa sovraordinata ha riguardato puntualmente anche la cartografia di piano regolatore.

In particolare la fascia di rispetto dei tre cimiteri del Capoluogo, San Salvatore e Levaldigi è stata cartografata, come da norma statale e regionale (cfr. art. 27, comma 6 della LR 56/77), con distanza pari a 200 m dal perimetro dell'impianto cimiteriale in luogo di quelle esistenti, che riportavano le fasce contenute nel piano cimiteriale comunale.



Estratto proposta di variante



Estratto proposta di variante



Estratto proposta di variante

Le modifiche relative alle aree di salvaguardia del pozzo CNP16729 ad uso idropotabile, ubicato presso via Chicchignetto, inserite nel progetto preliminare della presente variante sono state stralciate dal progetto definitivo in quanto non risulta ad oggi ancora conclusa la procedura per la definizione delle stesse. A conclusione della procedura ai sensi dell'articolo 8, comma 4a del D.P.G.R. 15/R 11 dicembre 2006 in una futura variante allo strumento urbanistico comunale verranno aggiornate la cartografia e la normativa di piano regolatore secondo quanto stabilito dalla Determina regionale specifica.

B - MISURE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Le normative comunitarie, a partire dalla Direttiva "Habitat" 92/43/CEE, hanno affermato i principi di necessità di valutazione degli impatti connessi agli interventi e di una progettazione sostenibile della pianificazione territoriale. Tali principi sono stati recepiti nella normativa italiana in particolare all'interno del "Testo unico per l'ambiente" – Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, dove, all'art 3ter – "Principio dell'azione ambientale", si dispone che *"la tutela dell'ambiente e degli ecosistemi naturali e del patrimonio culturale deve essere garantita da tutti gli enti pubblici e privati e dalle persone fisiche e giuridiche pubbliche o private, mediante una adeguata azione che sia informata ai principi della precauzione, dell'azione preventiva, della correzione, in via prioritaria alla fonte, dei danni causati all'ambiente, nonché al principio "chi inquina paga" che, ai sensi dell'articolo 174, comma 2, del Trattato delle unioni europee, regolano la politica della comunità in materia ambientale"*.

Il piano regolatore vigente individua all'interno del comma 10 dell'art. 35 – "Norme specifiche per particolari aree" alcune misure ambientali da applicarsi in tutte le aree di nuovo impianto e di completamento. Tali misure sono ascrivibili unicamente a interventi di tipo mitigativo, cioè "misure intese a ridurre al minimo o addirittura a sopprimere l'impatto negativo di un piano o progetto durante o dopo la sua realizzazione"¹. Manca totalmente nella norma vigente del piano regolatore un riferimento a interventi anche di tipo compensativo, cioè di opere con valenza

¹ "La gestione dei siti della rete Natura 2000: Guida all'interpretazione dell'articolo 6 della Direttiva "Habitat" 92/43/CEE".

ambientale non strettamente collegate con gli impatti indotti dal progetto stesso, ma realizzate a parziale compensazione del danno prodotto, specie se non completamente mitigabile. Le misure di compensazione non riducono gli impatti residui attribuibili al progetto ma provvedono a sostituire una risorsa ambientale che è stata depauperata con una risorsa considerata equivalente.

Tali opere, sulla base dei principi normativi sopra enunciati, sono di fatto già richieste dagli Enti con competenza ambientale in sede di conferenza dei servizi per le singole opere, ma all'Ente comunale manca un riferimento chiaro all'interno del proprio strumento urbanistico che possa portare ad applicare i principi dell'azione ambientale di cui al D.Lgs. 152/2006. Per tale motivo l'Amministrazione comunale ha voluto introdurre nella presente variante in maniera puntuale alcune norme inerenti la compensazione ambientale e implementare quelle già esistenti sulla mitigazione, articolate sulla base delle diversi componenti ecosistemiche.

In particolare la variante prevede che le misure mitigative siano applicate a tutti gli interventi comportanti ampliamenti del fabbricato esistente superiori al 20%, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica che ricadono nelle aree residenziali di nuovo impianto o di trasformazione e in tutte le aree a prevalente destinazione produttiva o terziaria. Sono soggetti invece a interventi compensativi tutti gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica ricadenti nelle aree di nuovo impianto e gli interventi nelle aree agricole di superficie coperta superiore a 500 mq, che costituiscono le opere con maggior impatto, soprattutto sulla risorsa suolo, riscontrabili sul territorio.

Al fine di una lettura più organica delle norme connesse alla sostenibilità ambientale, si è redatto un nuovo articolo normativo (art. 36 – “Misure di sostenibilità ambientale”) che ricomprende anche le norme già contenute nello strumento vigente all'articolo 35, comma 10. Il successivo Allegato A evidenzia le modifiche apportate, sottolineando con il colore azzurro le porzioni di norma che sono già esistenti nel piano regolatore.

L'Amministrazione comunale, pur nella consapevolezza della necessità di una definizione più organica di una pianificazione sostenibile applicata all'intero territorio comunale che dovrebbe essere accompagnata a una revisione generale del piano regolatore, ritiene che l'implementazione delle norme mitigative già esistenti e l'introduzione di norme compensative specifiche per alcune tipologie di interventi possa generare un immediato beneficio ambientale al territorio, andando ad agire sugli interventi maggiormente impattanti.

C - MISURE PER LA TUTELA PAESAGGISTICA

C1 – Complessi aventi valore documentario (articolo 8, comma 5.2 e articolo 32)

L'adeguamento ai disposti normativi del DPR 380/01, descritto alla precedente lettera A1, ha richiesto una riflessione circa gli interventi autorizzabili sulle cascine storiche riconosciute dal piano regolatore vigente. Il piano individua, differenziandoli, i beni “culturali e ambientali” ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 e i “complessi aventi valore documentario”, che non sono definiti di interesse storico-artistico, ma assumono valore documentario in quanto costituiti dalle cascine storiche caratterizzanti il paesaggio agricolo. Per entrambi il piano regolatore definisce delle “Schede operative” che assegnano a ogni fabbricato un tipo di intervento, ma mentre i primi sono soggetti a uno specifico vincolo di tutela, i secondi, proprio in quanto non beni art. 24, pur riconosciuti come elementi di pregio del territorio, non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

Ciò premesso è necessario considerare che per alcuni dei fabbricati con valore documentario la scheda operativa vigente ammette interventi di “ristrutturazione edilizia totale”, che, nello spirito originario del piano regolatore, si costituiva sì come una ristrutturazione importante ma non

prevedeva la demolizione e ricostruzione dell'edificio, né tantomeno uno stravolgimento del manufatto di partenza.

Contestualmente va detto anche che alcuni di questi edifici versano in condizioni manutentive precarie e che non sempre il recupero della struttura originaria è interamente possibile, in particolare per la rispondenza ai requisiti antisismici.

Sulla base di tali riflessioni, con lo scopo di promuovere un recupero del patrimonio edilizio esistente ma contemporaneamente preservare il patrimonio storico rurale riconosciuto dal piano regolatore come elemento paesaggistico comunale, l'Amministrazione ha ritenuto di ammettere anche per i fabbricati soggetti a valore documentario l'intervento di demolizione e ricostruzione, intervento che di fatto oggi sarebbe già possibile applicando direttamente la legge statale, ma solo in caso di "documentate problematiche strutturali che attestino l'impossibilità di mantenimento dell'edificio" e prescrivendo al contempo l'acquisizione del parere vincolante della Commissione locale per il paesaggio e l'integrazione del nuovo edificio con quelli ascrivibili al patrimonio storico nell'ambiente circostante.

Con le stesse finalità la variante integra i disposti dell'articolo 32 relativo ai complessi aventi valore documentario, prescrivendo il mantenimento delle aree libere all'interno del perimetro qualora siano interessate da parchi, giardini disegnati, alberate monumentali e simili. Viene disposto inoltre che le eventuali nuove costruzioni in prossimità del complesso avente valore documentario garantiscano la visibilità e la lettura del complesso stesso in particolare dagli spazi pubblici. È bene specificare che l'ultima prescrizione non vuole essere una limitazione al diritto a edificare dell'agricoltore, ma porre rimedio a situazioni, purtroppo già presenti sul territorio, in cui strutture accessorie agricole, costituite prevalentemente da silos o stalle prefabbricate completamente avulse dal contesto, "soffocano" il manufatto storico, nascondendolo completamente e facendogli di fatto perdere l'attributo di "valore documentario", e quindi paesaggistico, riconosciuto dal piano regolatore vigente.

C2 - Nota 3 alle Tabelle di Zona

La "Nota 3" alle "Tabelle di zona" del piano regolatore vigente prevede che nelle aree a prevalente destinazione residenziale possa essere sommato il valore di +1,70 m *"alle quantità, riferite all'altezza massima ammessa, indicate nelle tabelle di zona e nei singoli articoli delle [...] norme"*. Tale premialità del piano vigente era volta a consentire l'utilizzo del sottotetto ai fini abitativi, in quanto l'altezza di un fabbricato, secondo i disposti del regolamento edilizio, pur mantenendo un valore equiparabile alla gronda, viene determinata in maniera diversa in caso di sottotetto abitabile o non abitabile.

L'applicazione però di tale normativa sul territorio ha visto il proliferare di tetti praticamente piani o al contrario estremamente ripidi o a geometria spezzata, che maggiormente sfruttano l'altezza di un ultimo piano divenuto per norma "abitabile", stravolgendo lo spirito originario, che non era quello di consentire un piano in più rispetto alle altezze stabilite dal piano regolatore. Inoltre, le numerose "leggi deroga" statali e regionali susseguitesì negli anni hanno portato a interventi nel tessuto consolidato che, oltre ad avvalersi della premialità di piano regolatore, hanno beneficiato anche del "piano aggiuntivo" consentito dalla legge. Sul territorio si riconoscono facilmente gli edifici che hanno usufruito di tali deroghe, in quanto avulsi dal contesto e fortemente incongruenti con lo skyline del tessuto urbano.

La proposta normativa è volta ad arginare tale fenomeno, che porta ad un impatto paesaggistico notevole, riconducendo la premialità di piano regolatore a quella che era la sua forma originaria, e cioè circoscrivendola ai soli casi in cui l'ultimo piano possa ragionevolmente considerarsi quale "sottotetto" e non essere percepito come un ulteriore piano della costruzione, e, al contempo, stabilisce l'impossibilità di sommare la premialità del + 1,70 m con quelle

eventualmente previste da norme deroghe regionali o statali inerenti l'altezza dei fabbricati o il numero dei piani.

C3 - Individuazione di strumento urbanistico esecutivo in corso Vittorio Veneto

Su Corso Vittorio Veneto, nei pressi della stazione ferroviaria, è presente un complesso di edifici produttivi abbandonati, che sono stati poi utilizzati al servizio di un'attività commerciale cessata anch'essa da molti anni. Il complesso, costituito da capannoni, magazzini e uffici, interessa una superficie notevole la cui area di pertinenza è pari a 8.200 m², quasi completamente occupati da fabbricati. L'intero ambito è riconosciuto dallo strumento urbanistico vigente all'interno delle zone a prevalente destinazione residenziale, e in particolare nella zona urbanistica R4 – "Aree a capacità insediativa esaurita di recente edificazione". In altre parole, pur trattandosi di fabbricati produttivi che non hanno mai avuto una destinazione d'uso di tipo residenziale, il piano vigente ne ammette la trasformazione diretta verso tale destinazione, in quanto inseriti all'interno di un tessuto consolidato prevalentemente residenziale.

A seguito dell'osservazione presentata da parte della proprietà il progetto di variante ha individuato una porzione di area R4 in corrispondenza del fabbricato adibito ad uffici posto all'angolo tra Corso Vittorio Veneto e via Scaverani e uno strumento urbanistico esecutivo sulla restante porzione del lotto. La volumetria oggi esistente della porzione oggetto di SUE, secondo i dati forniti dalla proprietà, è stimabile in circa 32.000 m³. I parametri edilizi e urbanistici propri della zona urbanistica R4 consentono tale trasformazione portando ad un carico urbanistico molto elevato per la zona e la realizzazione di manufatti edilizi che potrebbero avere un notevole impatto sul territorio.

La foto aerea sottostante evidenzia bene la dimensione del complesso interessato e il rapporto con i fabbricati del tessuto adiacente.



Individuazione su foto aerea dell'area oggetto di variante



Individuazione fotografica: vista da Corso Vittorio Veneto/via Sclaverani



Individuazione fotografica: vista dei capannoni dismessi



Individuazione fotografica: vista della palazzina su Corso Vittorio Veneto



Individuazione fotografica: vista da via Montegrappa

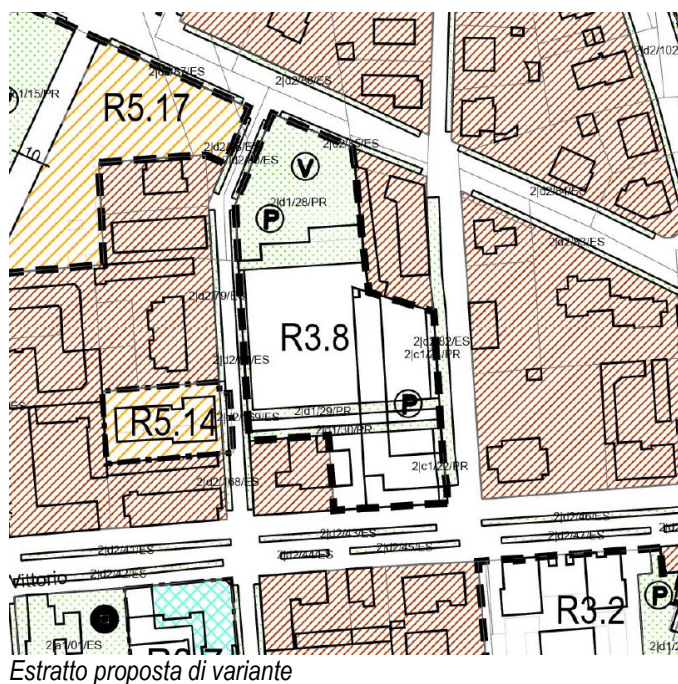


Individuazione fotografica: capannoni su via Montegrappa

L'Amministrazione comunale ritiene che la trasformazione di una porzione così significativa del tessuto urbano, posta all'interno di un tessuto denso, collocata a metà strada tra la stazione ferroviaria e il complesso delle scuole che si articola nei pressi dell'acquedotto comunale, non possa avvenire con una trasformazione "diretta", ma necessiti della predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo che meglio permetta di coniugare l'interesse pubblico a quello privato. La variante riconosce pertanto l'ambito quale zona R3 – "Complessi privi di interesse storico-artistico-ambientale che richiedono interventi di sostituzione edilizia", introducendo l'area R3.8.

La valutazione di un impatto urbanistico e paesaggistico troppo elevato ha portato alla definizione di una riduzione della volumetria massima localizzabile sull'ambito stimata in 27.000 m³. I parametri edilizi applicati risultano congrui a quelli del tessuto esistente e tali da permettere l'attuazione dell'area. In particolare si è ritenuto opportuno uniformarsi alle altezze del fabbricato adiacente non interessato dal SUE, salvaguardando i fabbricati a due/tre piani fuori terra e la percezione dalla viabilità pubblica.

Il progetto prevede l'apertura di una nuova viabilità parallela a Corso Vittorio funzionale all'accesso dei nuovi fabbricati. La variante individua inoltre le superfici a servizi oggetto di dismissione, garantendo la formazione di uno spazio a verde e parcheggio lungo Corso Alcide de Gasperi, funzionale anche alla vicina stazione ferroviaria, e la dismissione di fascia a parcheggio lungo le viabilità pubbliche.



D - MODIFICHE PUNTUALI AD ALCUNE AREE URBANISTICHE PRODUTTIVE E RESIDENZIALI

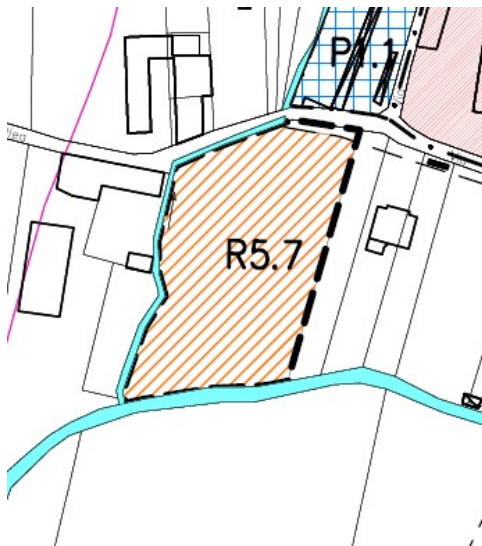
D.1 – Levaldigi: Area R5.7

Con manifestazione di interesse n.48513 del 2/12/2024 la proprietà dell'area urbanistica di piano regolatore vigente R5.7, sita nella frazione di Levaldigi, ha richiesto al Comune di Savigliano una modifica della destinazione urbanistica da "area residenziale di completamento" a

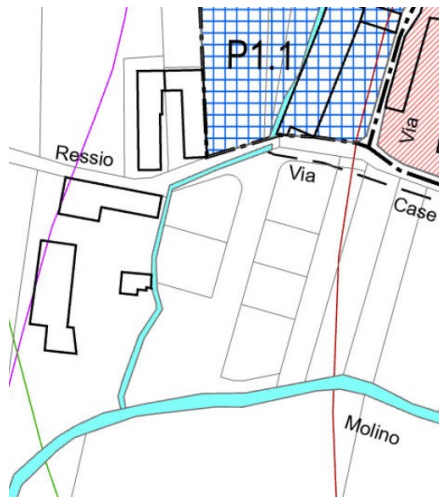
“zona agricola”, non essendo interesse dei proponenti la trasformazione del lotto posto su via Mellea. L'amministrazione comunale ritiene accoglibile tale richiesta e pertanto l'ambito viene individuato nella variante quale area EE.



Individuazione su foto aerea dell'area oggetto di variante



Estratto PRGC vigente

*Estratto proposta di variante*

D.2 – Levaldigi: Aree R5.10 – P1.3*

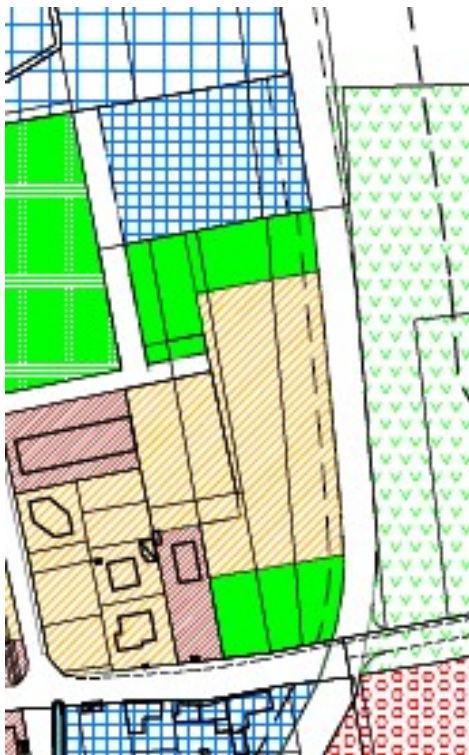
Con manifestazione di interesse n.32898 del 28.08.2023 l'azienda esistente insediata sull'area P1.3* e proprietaria dei terreni fondiari corrispondenti all'area urbanistica R5.10 sita nella frazione di Levaldigi ha chiesto la possibilità di cambio di destinazione d'uso da "area residenziale di completamento" ad "area produttiva di nuovo impianto". Tale richiesta deriva dalla necessità di poter ampliare l'area lavorativa produttiva esistente al fine di consentire lo sviluppo dell'azienda.

Valutata la richiesta del proponente, volta a consolidare un'attività produttiva presente sul territorio, l'Amministrazione comunale ha ritenuto parzialmente accoglibile la proposta, prevedendo un ampliamento dell'area urbanistica su cui sorge il capannone industriale dell'azienda nella misura necessaria a consentire quanto richiesto. Nella porzione centrale e sud del lotto vengono individuate un'area privata inedificabile e un'area a verde privato. La porzione a verde privato, come da prescrizione normativa dell'art. 35, dovrà prevedere la realizzazione di una siepe arborea-arbustiva quale elemento di filtro tra l'area P1.3* e le aree residenziali esistenti.

Sulla base di quanto richiesto nel parere della Provincia di Cuneo è stato specificato cartograficamente e nelle norme di attuazione all'articolo 35, comma 20 che gli interventi di trasformazione del suolo dell'area urbanistica P1.3* dovranno garantire una fascia di rispetto di 30m dal tracciato viario provinciale in progetto.



Individuazione su foto aerea dell'area oggetto di variante



Estratto PRGC vigente



Estratto proposta di variante

D3 - Levaldigi: Ridelimitazione area produttiva area P1.4

La variante opera una ridefinizione del perimetro dell'area urbanistica P1.4, ambito produttivo consolidato individuato dal piano regolatore nella frazione di Levaldigi.

Nella porzione est del lotto sono presenti infatti alcuni fabbricati di impianto rurale, che negli anni sono stati recuperati con destinazione residenziale, mentre l'attività artigianale è svolta unicamente nella porzione ovest. Non potendo trovare attuazione la previsione di area produttiva in corrispondenza di tali fabbricati, si propone una riconversione a zona agricola E2 della porzione orientale corrispondente a 2.700 mq.

Sulla base di quanto richiesto nel parere della Provincia di Cuneo è stato specificato cartograficamente che eventuali interventi di trasformazione del suolo dovranno rispettare la fascia di rispetto di 30m dal tracciato viario provinciale in progetto.





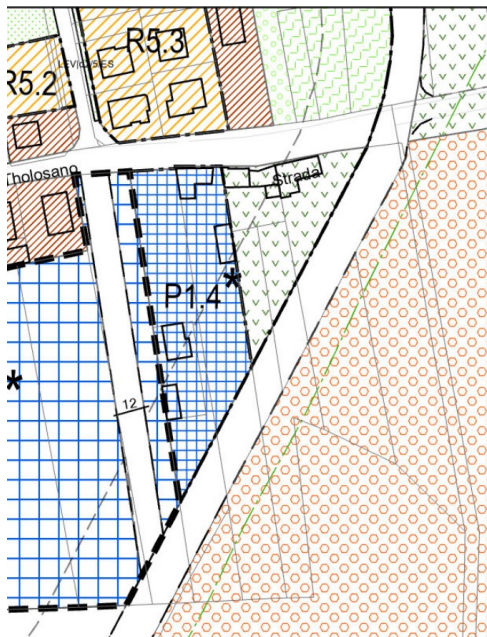
Individuazione su foto aerea dell'area oggetto di variante



Individuazione dei fabbricati di impianto rurale esistenti sull'ambito



Estratto PRGC vigente



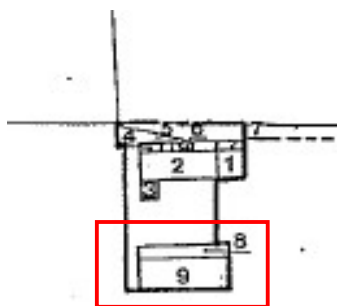
Estratto proposta di variante

D.4 - Modifica perimetrazione Aree P1.1 – E2

Con manifestazione di interesse n. 36568 del 25.09.2023 la “Alstom ferroviaria spa” ha richiesto una modifica a parità di superficie della perimetrazione dell’area a carattere produttivo ed agricolo individuate sulla cartografia di piano regolatore al fine di rendere possibile un futuro ampliamento dell’azienda. Nello specifico, la modifica richiesta è volta a regolarizzare all’interno della proprietà la geometria delle singole aree urbanistiche, spostando l’area agricola nella fascia più a nord della proprietà e accorpando la zona produttiva il più vicino possibile all’area di sedime del sito in modo da consentire uno sviluppo organico dei fabbricati e dei binari.

Tale modifica interessa anche il complesso avete valore documentario (di cui all'art. 32 delle norme di attuazione) del piano regolatore vigente, denominato "Cascina Novaretti", che versa oggi in stato di completo abbandono. Il progetto di sviluppo dell'azienda non interessa il complesso vero e proprio, ma le necessità legate ai raggi di curvatura e alle pendenze dei binari fanno sì che la nuova linea ferroviaria sarà collocata in prossimità di alcune tettoie del complesso. L'azienda ha pertanto richiesto l'eliminazione del vincolo di piano regolatore.

L'Amministrazione, ritenendo di interesse pubblico lo sviluppo dell'azienda, ha valutato che la modifica urbanistica proposta, che non apporta un aumento del carico urbanistico né del consumo di suolo del piano regolatore, risulti condivisibile. Relativamente invece alla Cascina Novaretti, ritiene di mantenere l'indicazione di piano regolatore di complesso avente valore documentario, ma di proporre una modifica del tipo di intervento ammissibile sulle tettoie individuate con i numeri 8 e 9 sulla scheda operativa, ammettendone la demolizione. In particolare tali strutture, che risulterebbero limitrofe al nuovo tracciato ferroviario, versano, come tutto il complesso, in un cattivo stato di manutenzione e non presentano caratteristiche architettoniche di pregio, né influiscono sulla percezione della cascina, essendo staccate dagli altri corpi di fabbrica e non connotandosi lo stesso come un complesso a corte chiusa. Per altro, con l'applicazione della nuova definizione di ristrutturazione edilizia, antecedentemente alle modifiche introdotte dalla variante, oggi sarebbe già possibile una demolizione di tali fabbricati e pertanto si ritiene che le valutazioni del caso specifico possano consentire il cambio del tipo di intervento ammesso.



Estratto Scheda operativa vigente

Tipi di intervento	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 restauro scient. (RES)										
2 restauro conser. (REC)										
3 manutenzione su RE										
4 risan.conservat. (RSC)										
5 manutenzione su RSC										
6 risan.con parziale RIS	X	X								
7 ristruttur.edilizia (RIS)										
8 RIS ambientale			X	X	X	X		X	X	
9 manutenzione ordinaria (MA)										
10 manutenzione straordinaria (MS)										
11 demolizione (DE)										
12 RIS con parziale DE										
13 altro										



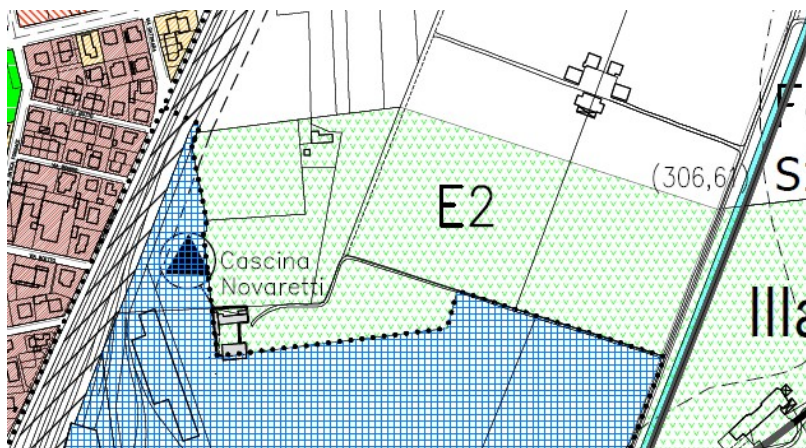
Documentazione fotografica dei fabbricati 8 e 9 della Scheda operativa



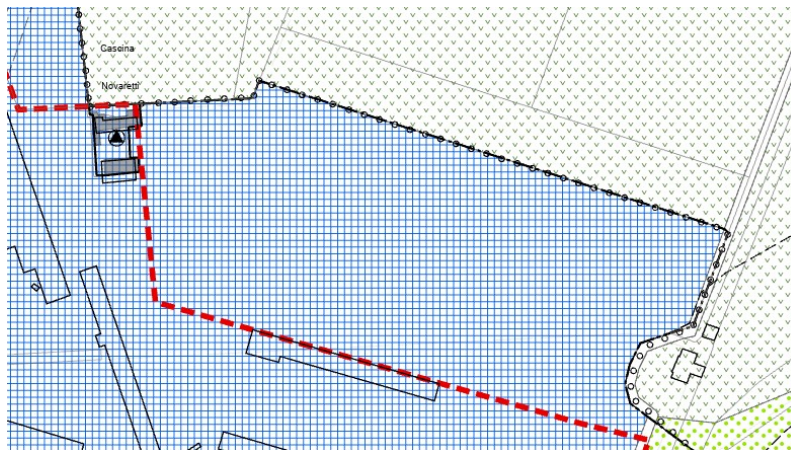
Documentazione fotografica In primo piano i fabbricati 8 e 9 della Scheda operativa



Vista dei fabbricati 8 e 9 dallo stabilimento ferroviario



Estratto PRGC vigente



Estratto proposta di variante

D5 – Area urbanistica 2/c2/02/ES

Con manifestazione di interesse n. 36146 del 21.09.2023 la proprietà dell'area urbanistica a servizi art. 21 denominata 2/c2/02/ES, ubicata in prossimità dell'acquedotto comunale, ha richiesto all'Amministrazione comunale la trasformazione della destinazione d'uso da "area a standard" ad "area residenziale". Sull'ambito è presente un fabbricato originariamente destinato a "Circolo dopolavoro Enel", con annessa area sportiva, abbandonato da molti anni essendo venuta meno l'esigenza per la quale era stato edificato.

L'Amministrazione comunale ritiene che la riqualificazione urbanistica e il riuso dell'area possano essere di interesse in un'ottica di rigenerazione del tessuto urbano e qualora l'intervento generi un'area a servizi effettivamente fruibile dalla cittadinanza e riqualificata. Per tale motivo la variante propone una modifica della zonizzazione di piano regolatore individuando la nuova area R3.9, prevedendo nella porzione nord una superficie fondiaria su cui sono allocabili 3.200 mc di volumetria residenziale, mentre la porzione sud, corrispondente a 1.177 mq, dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune. In aggiunta agli standard dovuti, in sede di stipula della convenzione, l'Amministrazione individuerà interventi finalizzati alla realizzazione di servizi di interesse comune e/o istruzione, richiedendo la ristrutturazione del fabbricato esistente ubicato nella porzione sud del lotto (ex Circolo dopolavoro Enel) o, in alternativa, la cessione gratuita del piano terra del nuovo fabbricato in progetto, con una superficie minima pari almeno a 350 mq.

La modifica apportata ha evidenziato un errore materiale della cartografia di piano regolatore vigente che individua i garage pertinenziali al condominio esistente posto a ovest dell'area in oggetto all'interno dell'area a servizi. Si è pertanto proceduto a inserire tale fabbricato all'interno dell'area urbanistica R4.



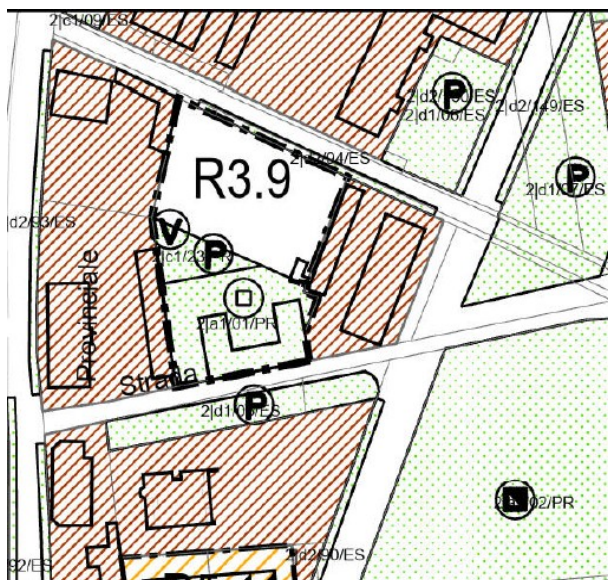
Individuazione fotografica del fabbricato esistente



Individuazione del basso fabbricato a garage esistente, pertinenziale al condominio dell'area urbanistica R4



Estratto PRGC vigente



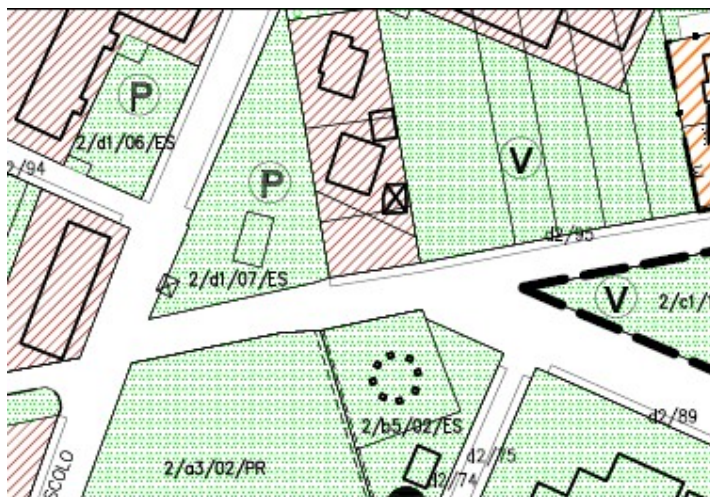
Estratto proposta di variante

D.6 -Individuazione di area a verde privato su porzione di area a servizi 2/d1/07/ES

Con manifestazione di interesse n. 35575 e 35576 del 18.09.2023 è stata richiesta la ridelimitazione di una piccola porzione, pari a 59 mq, dell'area a servizi 2/d1/07/ES. L'Amministrazione comunale ritiene condivisibile quanto richiesto trattandosi di un piccolo lotto marginale. Si individua pertanto una porzione a verde privato inedificabile sull'ambito oggetto di richiesta.



Individuazione su foto aerea dell'area oggetto di variante



Estratto PRGC vigente



Estratto proposta di variante

D7 - Individuazione porzione privata priva di capacità edificatoria in via Trieste

Con manifestazione di interesse 35857 del 20.09.2023 è stata richiesto di inserire all'interno dell'area R4 la porzione in proprietà del proponente individuata quale viabilità sulle tavole del piano regolatore vigente.

Valutato che la porzione costituisce la parte terminale di via Trieste, strada chiusa e senza via di sbocco, si ritiene di accogliere parzialmente quanto richiesto individuando una porzione di area privata inedificabile pari a 93 mq.



Estratto PRGC vigente



Estratto proposta di variante

D8 - Eliminazione previsione viabilità in progetto

Sulla base di quanto contenuto nel parere della Provincia di Cuneo relativamente alla trasformazione proposta, l'Amministrazione comunale ha ritenuto di stralciare tale modifica dalla presente variante, rimandandola a un futuro procedimento di modifica strutturale del piano regolatore vigente.

D9 – Individuazione area urbanistica G15

In Strada Sanità, in prossimità del santuario della Sanità è presente un impianto Italgas, erroneamente cartografato nel piano regolatore vigente quale area agricola E1. La variante

riconosce la presenza dell'infrastruttura tecnica e identifica l'area di pertinenza con la nuova area urbanistica G15.



Individuazione su foto aerea dell'area oggetto di variante



Individuazione da Street View



Estratto proposta di variante

D10 - Individuazione distributore di carburante esistente

La variante individua con apposita simbologia il distributore di carburante esistente posto in via Cuneo e contraddistinto catastalmente con la particella 111 del foglio 60. Sulla porzione di territorio in oggetto, posta lungo l'asse stradale di collegamento con Genola, è stato installato un impianto stradale di distribuzione carburanti, con autorizzazione del 16 maggio 2005, prot. n. 14966. La variante prende atto dello stato dei luoghi e adegua la simbologia di PRGC.

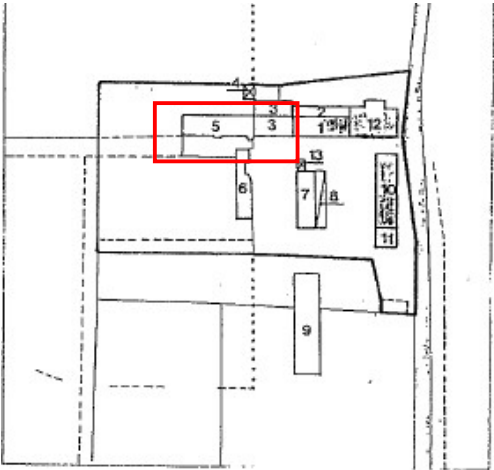


Individuazione su foto aerea dell'area oggetto di variante

*Individuazione da Street View**Estratto proposta di variante*

D11 - Correzione di errore materiale

All'interno delle "Schede operative" del piano regolatore vigente è stato riscontrato un errore materiale relativo al tipo di intervento ammesso su due fabbricati normati dalla scheda n. 181-182 (nucleo 120). In particolare, come facilmente riscontrabile dalle seguenti fotografie, il portico esistente, corrispondente al fabbricato n. 3, ha come massimo intervento il "restauro e risanamento conservativo", pur non presentando caratteristiche architettoniche di pregio, e infatti la scheda operativa ne riconosce come elemento particolare unicamente la presenza di una copertura lignea con manto in coppi. Viceversa, il fabbricato indicato sulla scheda con il numero 5, di gran lunga il più pregevole del complesso, presenta caratteristiche architettoniche di pregio, puntualmente identificate nell'elaborato di piano, ma il tipo di intervento ammesso dalla scheda risulta essere la "ristrutturazione edilizia". Appare pertanto evidente che i due tipi di intervento risultino invertiti e si propone la correzione dell'errore materiale riscontrato.



Tipi di intervento	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 restauro scient. (RES)										
2 restauro conser. (REC)										
3 manutenzione su RE										
4 risan.conservat. (RSC)			X							X
5 manutenzione su RSC										
6 risan.con parziale RIS	X	X			X					
7 ristruttur.edilizia (RIS)										
8 RIS ambientale										
9 manut.ordinaria (MA)										
10 manut.straord. (MS)						X				
11 demolizione (DE)										
12 RIS con parziale DE										
13 altro										

Estratto Scheda operativa vigente



Foto del fabbricato individuato con il numero 3 sulla Scheda operativa



Foto del fabbricato individuato con il numero 5 sulla Scheda operativa



Individuazione di entrambi i fabbricati: il fabbricato numero 5 con tinteggiatura giallo chiaro e adiacente più basso il portico, fabbricato numero 3

D12 – Modifiche Articolo 20 delle norme di attuazione

L'applicazione del mutato articolo 20 delle norme di attuazione, oggetto della variante parziale n. 38, ha portato alla necessità di specificare nel testo normativo che le strutture afferenti le

vasche liquami e le concimaie non costituiscono superficie coperta e per le stesse si applicano le distanze dall'abitazione di terzi previste per il fabbricato a cui risultano funzionali. Inoltre l'Amministrazione ritiene di ammettere fino al raggiungimento di un valore di superficie coperta complessiva massima pari a 1.200 mq, esclusivamente per gli allevamenti bovini esistenti, il mantenimento della distanza in atto, purché la stessa non risulti inferiore a 30 m per i fabbricati adibiti a ricovero di animali in caso di interventi di nuova costruzione.

D13 – Modifiche Articolo 34 delle norme di attuazione

L'amministrazione comunale ha ritenuto opportuno inserire un riferimento normativo di salvaguardia circa i procedimenti urbanistici ed edilizi in corso di validità specificando che le norme di attuazione introdotte dalla Variante parziale n. 39, in ossequio al principio di divieto di aggravamento del procedimento e onde non pregiudicare l'efficienza dell'attività amministrativa, e salvo in ogni caso il rispetto della legislazione vigente, non si applicano ai titoli edilizi in corso di efficacia e validità e relative varianti, né alle aree degli strumenti urbanistici esecutivi vigenti alla data di adozione della Variante parziale n. 39.

4. CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE AI SENSI DELLA L.R. 56/77, ART.17, 5° COMMA

L'Amministrazione Comunale di Savigliano ritiene che la Variante qui illustrata presenti i caratteri di Variante Parziale ai sensi del 5° comma dell'art. 17 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.. In particolare la variante in esame soddisfa tutte le condizioni del comma sopra citato. In particolare sono varianti parziali al PRG le modifiche che soddisfano tutte le seguenti condizioni:

- a) non modificano l'impianto strutturale del PRG vigente, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione;
- b) non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale;
- c) non riducono la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, nel rispetto dei valori minimi di cui alla presente legge;
- d) non aumentano la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per più di 0,5 metri quadrati per abitante, oltre i valori minimi previsti dalla presente legge;

Per la verifica di cui alle precedenti lettere c) e d) del comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/1977 sono stati considerati gli effetti sulla dotazione complessiva di aree per servizi di cui all'art. 21 e 22 della L.R. 56/1977 prodotti dalla presente Variante e dal complesso delle precedenti varianti.

La verifica di cui al comma 5 dell'art. 17 è pertanto effettuata sulla base dei seguenti parametri

- CIRT di piano regolatore: 25.000 abitanti
- Massimo incremento ammesso per le aree a servizi: $25.000 \times 0,5 \text{ m}^2 = 12.500 \text{ m}^2$
- Massimo decremento ammesso aree a servizi: $25.000 \times -0,5 \text{ m}^2 = -12.500 \text{ m}^2$

Le modifiche apportate risultano essere le seguenti:

Piani Urbanistici	Variazione aree a servizi artt. 21/22 L.R. 56/77
Var. parziale n. 10, DCC n. 45 del 19/09/2005	- 5.816
Var. parziale n. 12, DCC n. 47 del 19/09/2006	- 168
Var. parziale n. 13, DCC n. 48 del 19/09/2006	+ 98
Var. parziale n. 17, DCC n. 57 del 31/10/2007	- 1.098
Piano Alienazioni, DCC n. 71 del 22/12/2008	- 143
Var. parziale n. 23, DCC n. 19 del 29/04/2010	+ 7.467
Var. parziale n. 26, DCC n. 37 del 22/09/2010	+ 2.671
Var. parziale n. 27, DCC n. 9 del 24/03/2011	- 4.136
Var. parziale n. 28, DCC n. 41 del 19/10/2011	+ 4.798
Var. parziale n. 29, DCC n. 50 del 22/12/2011	- 2.400
Var. parziale n. 32, DCC n. 40 del 29/10/2012	+ 379
Var. parziale n. 39	+ 645
Totale	+ 2.297

La somma delle modifiche apportate con le precedenti varianti parziali e con la presente varianti è pari a +2.297 m²; la variazione risulta al di sotto del massimo ammesso (12.500 m²): la Variante è pertanto coerente con l'art. 17, comma 5, lettere c) ed e) della L.r. 56/1977.

e) non incrementano la capacità insediativa residenziale prevista all'atto dell'approvazione del PRG vigente nei comuni la cui popolazione residente supera i diecimila abitanti; non incrementano la predetta capacità insediativa residenziale in misura superiore al 4 per cento, nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, con un minimo di 500 metri quadrati di superficie utile lorda comunque ammessa; tali incrementi sono consentiti ad avvenuta attuazione di almeno il 70 per cento delle previsioni del PRG vigente relative ad aree di nuovo impianto e di completamento a destinazione residenziale; l'avvenuta attuazione è dimostrata conteggiando gli interventi realizzati e quelli già dotati di titolo abilitativo edilizio;

La Capacità insediativa residenziale teorica risultante dagli atti della variante strutturale 2001 è pari a 25.000 abitanti. La presente variante riduce tale capacità edificatoria di -216 abitanti, risultando pertanto coerente con il disposto normativo.

f) non incrementano le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività produttive, direzionali, commerciali, turistico-ricettive, in misura superiore al 6 per cento nei comuni con popolazione residente fino a diecimila abitanti, al 3 per cento nei comuni con popolazione residente compresa tra i diecimila e i ventimila abitanti, al 2 per cento nei comuni con popolazione residente superiore a ventimila abitanti;

Per la verifica di cui alla lettera f) del comma 5 dell'art. 17 della l.r. 56/1977 sono stati considerati gli effetti prodotti dal complesso delle precedenti varianti.

In particolare la flessibilità normativa, riferita ai valori del Piano regolatore, risulta la seguente:

- ST: $2.104.175 \times 2\% = 42.084 \text{ m}^2$
- SUL: $1.225.560 \times 2\% = 25.511 \text{ m}^2$

Le modifiche apportate risultano essere le seguenti:

Varianti urbanistiche	Variazione superfici produttive [m²]	Variazione SUL [m²]
Var. parziale n. 4, DCC n. 22 del 19/04/1999	+ 12.470	+ 6.733
Var. parziale n. 5, DCC n. 51 del 23/07/1999	+ 7.150	+ 5.825
Var. parziale n. 6, DCC n. 14 del 14/02/2000	+ 43.000	+ 24.208
Var. parziale n. 8, DCC n. 21 del 20/04/2001	- 23.500	- 34.300
Var. parziale n. 12, DCC n. 47 del 19/09/2006	0	- 53
Var. parziale n. 39	+ 471	+ 330
Totale	+ 39.591	+ 2.743

Le modifiche apportate con la sommatoria di tutte le varianti parziali al piano regolatore rispettano i limiti previsti dalla legge regionale.

g) non incidono sull'individuazione di aree caratterizzate da dissesto attivo e non modificano la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico recata dal PRG vigente;

h) non modificano gli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

5. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO REGOLATORE

5.1 Capacità insediativa residenziale

La presente variante riduce la capacità insediativa residenziale teorica del P.R.G.C..
L'ultima variante strutturale approvata stima la capacità insediativa residenziale pari a 25.000 ab.
La tabella sottostante illustra nel dettaglio le variazioni apportate dalla variante.

Distretto	PRGC VIGENTE				VARIANTE PARZIALE N. 39				Variazione [ab]
	Area urbanistica	ST o SF [mq]	Volume resid. [mc]	Capacità insediativa [ab]	Area urbanistica	ST o SF [mq]	Volume resid. [mc]	Capacità insediativa [ab]	
2	R4 (parte)	7.413	32.000	356	R3.8	7.413	27.000	300	- 56
2	2/c2/02/ES	2.698	0	0	R3.9	2.575	3.200	36	36
					R4 (parte)	123	148	2	2
LEV	R5.10	10.844	10.844	120	Verde privato	1.467	0	0	-120
					Area privata inedificabile	5.123			
					P1.3* (parte)	3.171			
					LEV/d1/01/ES	207			
					Viabilità	867			
LEV	R5.7	4.652	6.978	78	Area agricola	4.652	0	0	-78
TOTALE									- 216

Si specifica che per valutare la variazione volumetrica relativa all'area urbanistica R3.8 si è stimata la volumetria dei fabbricati esistenti sull'area urbanistica senza conteggiare gli eventuali incrementi ammessi ai sensi dell'articolo 14 delle norme di attuazione.

Sulla base di quanto riportato nella tabella soprastante la nuova capacità insediativa residenziale teorica di piano regolatore risulta pertanto essere:
25.000 – 216 = **24.784 ab.**

5.2 Comparto produttivo

Si riassumono di seguito le modifiche alle aree produttive apportate dalla variante

Distretto	PRGC VIGENTE				VARIANTE PARZIALE N. 39				Variazione SF [mq]	Variazione SUL [mq]
	Area urbanistica	ST o SF [mq]	SF produttiva [mq]	SUL [mq]	Area urbanistica	ST o SF [mq]	SF produttiva [mq]	SUL [mq]		
4	P1.1	329.704	329.704	0	P1.1	329.704	329.704	0	0	0
	E2	77.517	0	0	E2	77.517	0	0	0	0
LEV	R5.10	10.844	0	0	Verde privato	1.467	0	0	0	0
					Area privata inedificabile	5.123	0	0	0	0
					P1.3* (parte)	3.171	3.171	2.220	3.171	2.220
					LEV/d1/01/ES	207	0	0	0	0
					Viabilità	867	0	0	0	0
LEV	P1.4*	7.297	7.297	5.108	P1.4*	4.597	4.597	3.218	-2.700	-1.890
					Area agricola	2.700	0	0		
								TOTALE	+ 471	+ 330

5.3 Aree a servizi

La presente variante modifica la quantità di aree a servizi, sia residenziali che produttivi secondo le quantità della tabella sottostante.

Distr.	PRGC VIGENTE			VARIANTE PARZIALE N. 39				Variazione [mq]
	Area urbanistica	Denominazione	Superficie standard [mq]	Area urbanistica	Denominazione	Superficie standard disegnati [mq]	Superficie standard [mq]	
2	Servizi - parcheggio	2/d1/07/ES	1.589		-	1.530	1.530	-59
2	R4	-	0	R3.8	2/c1/22/PR	181	7.500	7.500
					2/d1/28/PR	2.730		
2	Servizi - verde	2/c2/02/ES	2.698	R3.9	2/a1/01/PR	945	1.177	-1.521
					2/c1/23/PR	232		
LEV	R5.7	Servizi verde	975		-	0	0	-975
		Servizi parcheggio	195		-	0		-195
LEV	P1.3* (parte)	Servizi verde	394	P1.3*	Servizi verde	679	679	285
		Servizi parcheggio	43		Servizi parcheggio	75	75	32
LEV	R5.10	LEV/c1/01/PR	1.409		-	0	0	-1.409
		LEV/c1/02/PR	1.881		-	0		-1.881
		LEV/d1/02/PR	1.132		-	0		-1.132
							TOTALE	+ 645

Nello specifico i servizi per la residenza vengono complessivamente aumentati di +328 m², mentre quelli afferenti le attività produttive subiscono un incremento di + 317 m².

La relazione illustrativa della variante strutturale 2016 riporta che la dotazione di servizi art. 21 della LR 56/77 afferenti la residenza del piano regolatore è pari a 758.454 m², ripartiti nella seguente tipologia:

- a) da P.R.G. 47.694 < 125.000 (ab. 25.000 x 5 m²) standard
- b) da P.R.G. 124.099 > 125.000 (ab. 25.000 x 5 m²) standard
- c) da P.R.G. 410.050 > 312.500 (ab. 25.000 x 12,5 m²) standard
- d) da P.R.G. 176.611 > 62.500 (ab. 25.000 x 2,5 m²) standard

A seguito delle modifiche introdotte dalla variante la dotazione il valore dei servizi afferenti la residenza risulta pari a 759.099 m².

Nell'ipotesi di completa attuazione del Progetto di Piano, lo standard urbanistico riferito ai 24.617 abitanti complessivamente insediabili sull'intero territorio comunale risulta quindi pari a:

$$759.099 \text{ mq} / 24.784 \text{ ab} = 30,6 \text{ mq/ab}$$

valore superiore ai minimi richiesti dall'art. 21 della L.R. 56/77.

6. INQUADRAMENTO TERRITORIALE, COMPATIBILITA' CON PIANI E PROGRAMMI

6.1 Piano territoriale regionale vigente (Ptr)

Il Consiglio Regionale del Piemonte, con DCR n. 122-29783 del 21 luglio 2011, ha approvato il nuovo Piano territoriale regionale (Ptr) che ha sostituito il Piano territoriale regionale approvato nel 1997. Il Ptr definisce le strategie e gli obiettivi di livello regionale, affidandone l'attuazione, attraverso momenti di verifica e di confronto, agli enti che operano a scala provinciale e locale; stabilisce le azioni da intraprendere da parte dei diversi soggetti della pianificazione, nel rispetto dei principi di sussidiarietà e competenza, per dare attuazione alle finalità del Ptr stesso.

Il nuovo piano si articola in tre componenti diverse che interagiscono tra loro:

- un quadro di riferimento (la componente conoscitivo-strutturale del piano), avente per oggetto la lettura critica del territorio regionale (aspetti insediativi, socio-economici, morfologici, paesistico-ambientali ed ecologici), la trama delle reti e dei sistemi locali territoriali che struttura il Piemonte;
- una parte strategica (la componente di coordinamento delle politiche e dei progetti di diverso livello istituzionale, di diversa scala spaziale, di diverso settore), sulla base della quale individuare gli interessi da tutelare a priori e i grandi assi strategici di sviluppo;
- una parte statutaria (la componente regolamentare del piano), volta a definire ruoli e funzioni dei diversi ambiti di governo del territorio sulla base dei principi di autonomia locale e sussidiarietà. La matrice territoriale sulla quale si sviluppano le componenti del piano si basa sulla suddivisione del territorio regionale in 33 Ambiti di integrazione territoriale (Ait); in ciascuno di essi sono rappresentate le connessioni positive e negative, attuali e potenziali, strutturali e dinamiche che devono essere oggetto di una pianificazione integrata e per essi il piano definisce percorsi strategici, seguendo cioè una logica policentrica, sfruttando in tal modo la ricchezza e la varietà dei sistemi produttivi, culturali e paesaggistici presenti nella Regione.

L'analisi del sistema regionale si è basata sulla individuazione di alcune precondizioni strutturali del territorio per la definizione di politiche di pianificazione strategica regionale, definite con riferimento a cinque strategie, comuni a Ptr e Ppr:

- riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio;
- sostenibilità ambientale, efficienza energetica;
- integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica;
- ricerca, innovazione e transizione economico-produttiva;
- valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali.

STRATEGIA 1: riqualificazione territoriale, tutela e valorizzazione del paesaggio: finalizzata a promuovere l'integrazione tra valorizzazione del patrimonio ambientale–storico–culturale e le attività imprenditoriali ad essa connesse; la riqualificazione delle aree urbane in un'ottica di qualità della vita e inclusione sociale, la rivitalizzazione delle “periferie” montane e collinari, lo sviluppo economico e la rigenerazione delle aree degradate.

STRATEGIA 2: sostenibilità ambientale, efficienza energetica: finalizzata a promuovere l'ecosostenibilità di lungo termine della crescita economica perseguendo una maggiore efficienza nell'utilizzo delle risorse.

STRATEGIA 3: integrazione territoriale delle infrastrutture di mobilità, comunicazione, logistica: finalizzata a rafforzare la coesione territoriale e lo sviluppo locale del nord-ovest nell'ambito di un contesto economico e territoriale a dimensione Europea. Le azioni del Ptr mirano a stabilire relazioni durature per garantire gli scambi e le aperture economiche tra Mediterraneo e Mare del Nord (Corridoio 24 o dei due mari) e tra occidente e oriente (Corridoio 5).

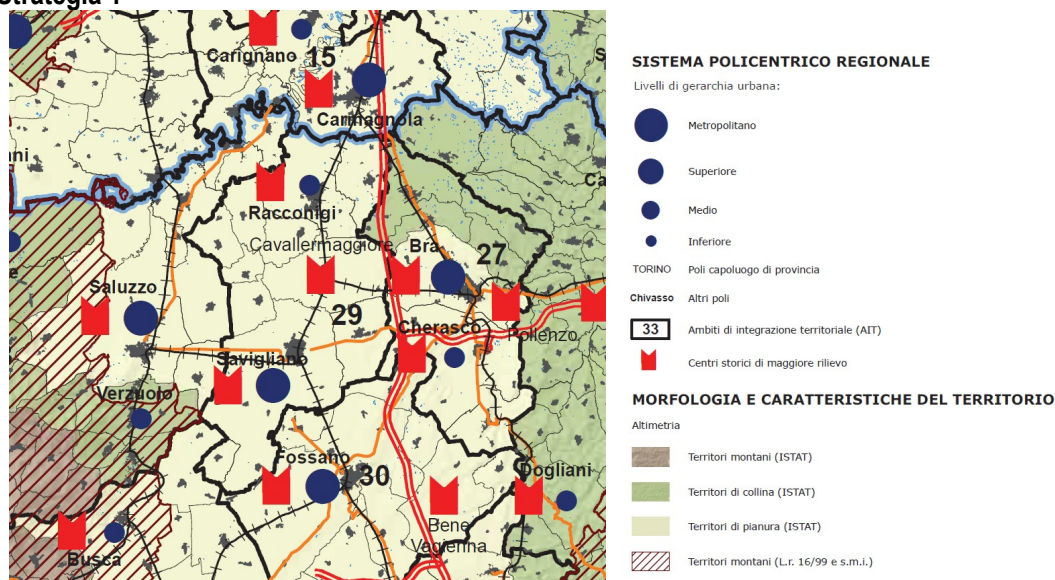
STRATEGIA 4: ricerca, innovazione e transizione economico-produttiva: individua le localizzazioni e le condizioni di contesto territoriale più adatte a rafforzare la competitività del sistema regionale attraverso l'incremento della sua capacità di produrre ricerca ed innovazione, ad assorbire e trasferire nuove tecnologie, anche in riferimento a tematiche di frontiera, alle innovazioni in campo ambientale ed allo sviluppo della società dell'informazione.

STRATEGIA 5: valorizzazione delle risorse umane e delle capacità istituzionali: coglie le potenzialità insite nella capacità di fare sistema tra i diversi soggetti interessati alla programmazione/pianificazione attraverso il processo di governance territoriale.

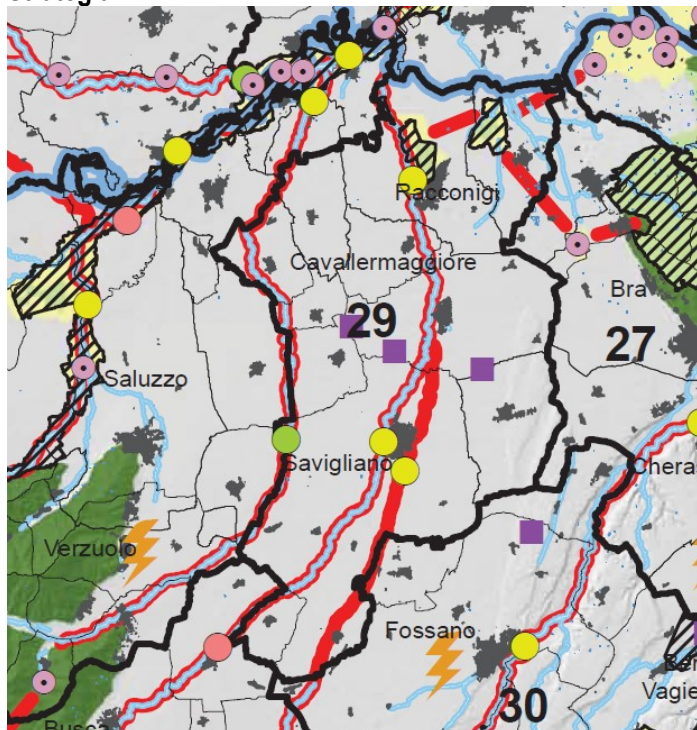
Ciascuna strategia è stata articolata in obiettivi generali e specifici. Il livello di connessione e coordinamento tra Ptr e Ppr si è esplicato mantenendo comuni sia le strategie sia gli obiettivi generali, che sono stati articolati in obiettivi specifici pertinenti alle singole finalità di ciascun piano.

Si riporta di seguito gli estratti cartografici relativi all'Ait 29 – Savigliano

Strategia 1



Stralcio della tavola della conoscenza A - strategia 1

Strategia 2

Stralcio della tavola della conoscenza B - strategia 2

ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA E AREE DI INTERESSE NATURALISTICO (IPLA, 2008)

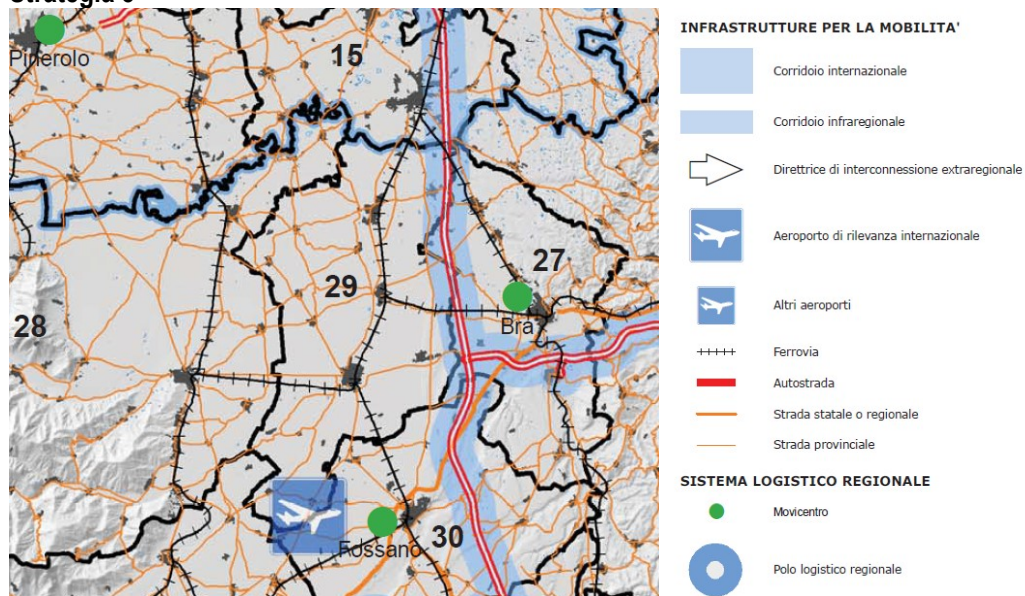
- Nodi principali (Core areas)
- Nodi secondari (Core areas)
- Punti d'appoggio (Stepping stones)
- Zone tampone (Buffer zones)
- Connessioni
- Aree di continuità naturale
- Aree di interesse naturalistico: aree protette, SIC, ZPS (Regione Piemonte)

QUALITA' DELLE ACQUE (ARPA, 2008)**Punti di rilevazione**

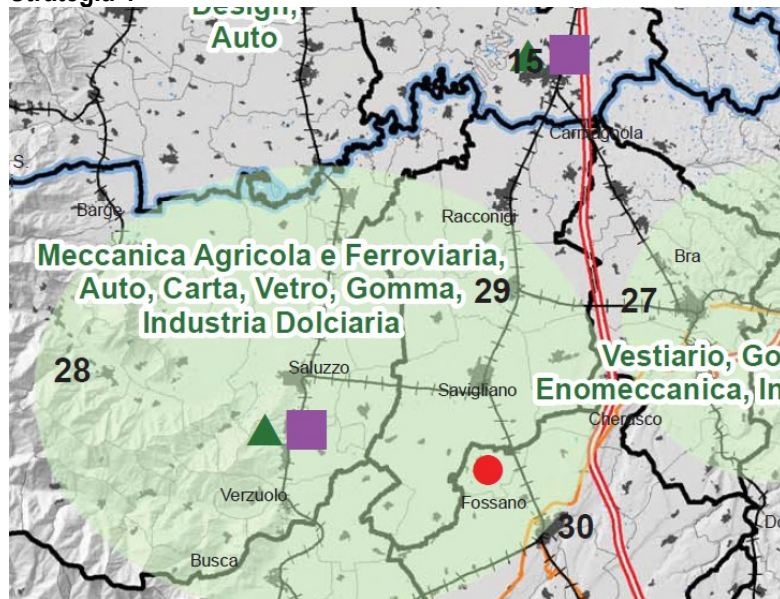
- Elevata
- Buona
- Sufficiente
- Scadente
- Pessima

QUALIFICAZIONE E CERTIFICAZIONE AMBIENTALE (ARPA)

- Impianti qualificati in progetto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (2006)
- Impianti qualificati in esercizio per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (2006)
- Certificazioni ambientali (Comuni di agenda 21: 2000/2006, Emas enti pubblici: 2008)


Strategia 3

Stralcio della tavola della conoscenza C - strategia 3

Strategia 4

Stralcio della tavola della conoscenza D - strategia 4

SISTEMA PRODUTTIVO

 Ambiti produttivi specializzati manifatturieri

SISTEMA COMMERCIALE


Grandi strutture commerciali (dicembre 2007)

 Presenza sul comune di strutture commerciali con superficie di vendita > 5.000 mq

 Presenza sul comune di strutture commerciali con superficie di vendita > 10.000 mq

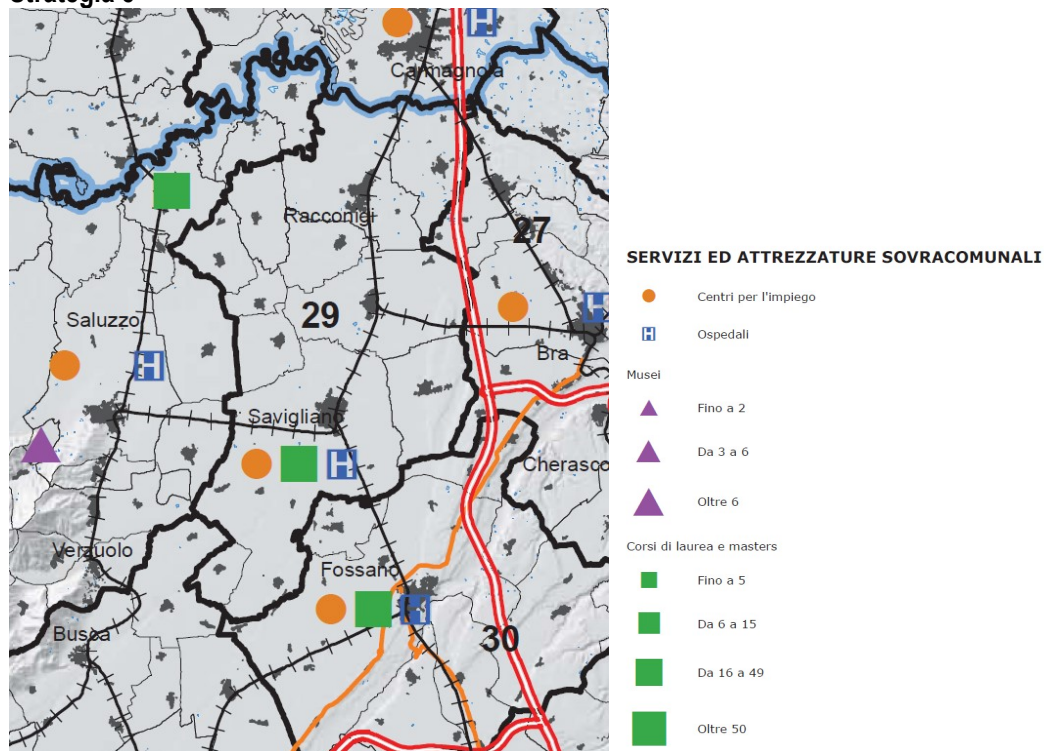
SISTEMA DELLA RICERCA

 Laboratori e università sede di attività di ricerca

 Parchi scientifici-tecnologici

 Grandi ospedali

 Laboratori di ricerca privati

Strategia 5

Stralcio della tavola della conoscenza E - strategia 5

Di seguito sono evidenziate le linee d'azione prevalenti da prendere in considerazione per la definizione delle politiche per lo sviluppo locale definite per l'Ambito di Savigliano (AIT-29), così come riportata all'Allegato C - "Tematiche settoriali di rilevanza territoriale" delle NTA del PTR.

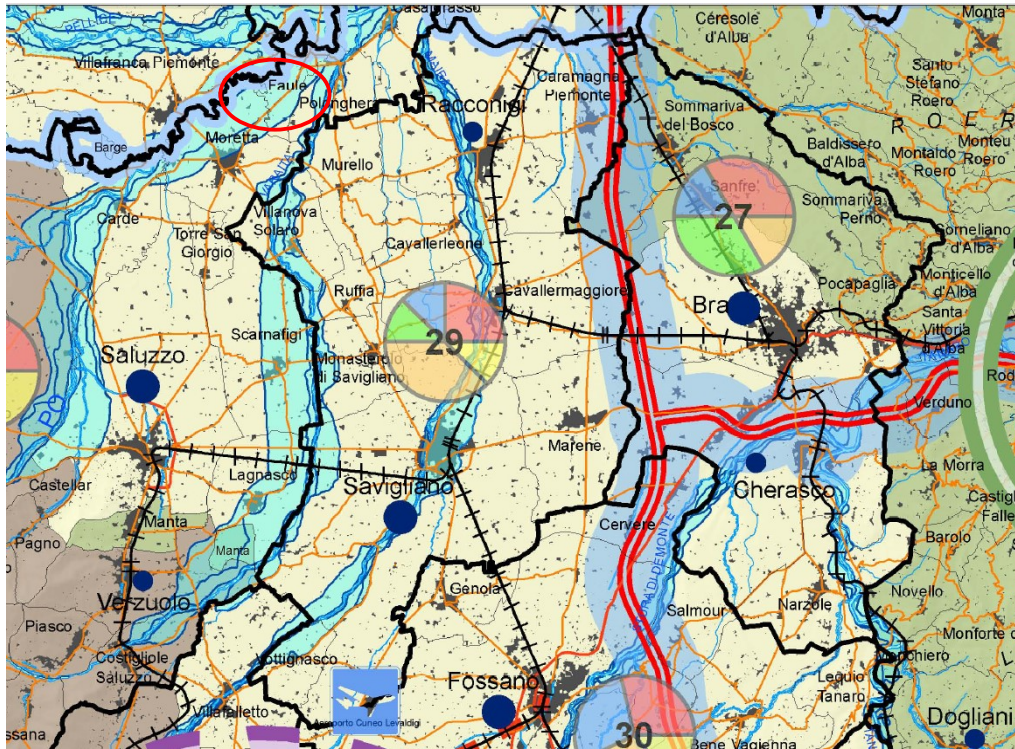
AIT 29 - Savigliano

Tematiche	Indirizzi
Valorizzazione del territorio	Conservazione e gestione del patrimonio idrico, pedologico e dell'intero patrimonio storico-architettonico (centro storico di Savigliano, castello e altri complessi o singoli manufatti di valore storico-monumentale di Racconigi). Riduzione dell'inquinamento idrico superficiale e sotterraneo dovuto ai reflui dell'allevamento, soprattutto suino. Controllo dell'uso del suolo agrario (dispersione dell'edificato e cave). Difesa dal rischio idraulico. Recupero della rete ferroviaria secondaria interprovinciale come sistema para-metropolitano.
Risorse e produzioni primarie	Sostegno della zootecnia, produzione casearia e cerealicola integrata nel sistema cuneese e della frutticoltura integrata con il sistema saluzzese. Recupero dei reflui dell'allevamento per la produzione di energia e riscaldamento (da programmare con gli AIT della pianura tra Torino e Cuneo a forte vocazione zootecnica). Potenziamento di Savigliano come polo fieristico delle macchine agricole. Sinergie con l'industria meccanica locale.
Ricerca, tecnologia, produzioni industriali	Interventi sulle condizioni di contesto per il mantenimento e la qualificazione delle industrie già presenti.
Trasporti e logistica	Bretella di collegamento Saluzzo-Savigliano-Marene. Potenziamento dell'aeroporto di Levaldigi.
Turismo	Valorizzazione turistica del patrimonio storico-architettonico nell'ambito del circuito delle Residenze sabaude (Racconigi). Valorizzazione dei corsi d'acqua anche in funzione della fruizione turistica.

Si sottolineano le seguenti "Tematiche settoriali di rilevanza territoriale" di cui all'Allegato C delle Norme di Ptr inerenti la Scheda dell'Ait di riferimento (n. 29), in quanto elementi di rilievo rispetto ai contenuti della presente variante:

- Valorizzazione del territorio: *"Conservazione e gestione [...] del patrimonio storico"*
- Ricerca, tecnologia, produzioni industriali: *"Interventi sulle condizioni di contesto per il mantenimento e la qualificazione delle industrie già presenti"*.

Tali indicazioni trovano una rappresentazione sintetica nella "Tavola di progetto del PTR", nella quale si legge per ciascuna politica la rilevanza che questa riveste nei diversi AIT.



Stralcio della Tavola di progetto del Ptr

SISTEMA POLICENTRICO REGIONALE

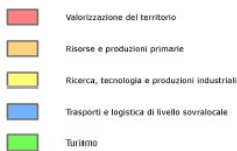
Livelli di gerarchia urbana



TORINO Poli capoluogo di provincia

Chivasso Altri poli

Anelli di integrazione turistica (AIT)

TEMATICHE SETTORIALI DI RILEVANZA TERRITORIALE

Presenza orizzontale dei singoli temi per AIT

Poli di innovazione produttiva (D.G.R. n. 25-8735 del 05-05-2008)

A Alghero: chimica sostenibile

B Astigiano: agroalimentare

C Biellese: tessile

D Pavesano: industria e commercio, tecnologia, innovazione e bioeconomia

E Cuneese: agroalimentare

F Novarese: chimica sostenibile

G Torinese: creatività digitale e multimedialità, meccanica e sistemi avanzati di produzione, energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica, turismo e comunicazione tecnologica

H Tortonese: energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica

I Verbanese: energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica

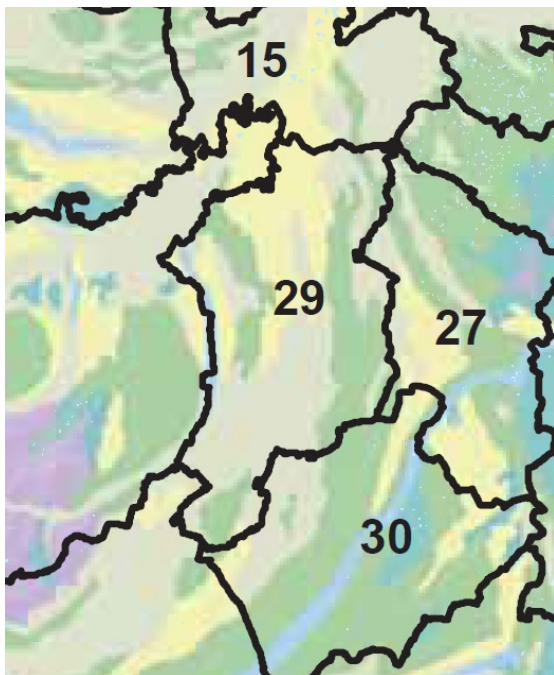
L Veronesi: biotecnologie e biomedicale, energie rinnovabili, risparmio e sostenibilità energetica

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**INFRASTRUTTURE PER IL TURISMO**

Le norme di attuazione del PTR riportano all'art. 26 gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni per i "Territori vocati allo sviluppo dell'agricoltura", che riguardano i territori ricadenti in Capacità d'uso del suolo I e II.

Come si evince dalla carta di capacità d'uso del suolo viene riconosciuto per l'Ait di appartenenza una classificazione prevalente in suoli di prima e seconda classe, e quindi particolarmente favorevoli per le colture agrarie.

CAPACITA' D' USO DEL SUOLO



- Prima classe - Suoli privi o quasi di limitazioni, adatti per un'ampia scelta di colture agrarie
- Seconda classe - Suoli con alcune moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture agrarie
- Terza classe - Suoli con alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture agrarie

Per quanto riguarda la direttiva di cui al comma 10 dell'art. 31, relativa al limite dell'incremento di consumo di suolo ad uso insediativo consentito ai comuni per ogni quinquennio pari al 3% della superficie urbanizzata esistente, si sottolinea che la presente variante rispetta tale prescrizione, non andando ad incrementare il consumo di suolo, anzi riducendo il consumo potenziale di suolo previsto dal piano regolatore vigente, in particolare con le modifiche di cui ai punti D1, D2, D3 e D8 del precedente capitolo 3. Le altre modifiche interessate dalla Variante riguardano ambiti già compromessi e zonizzati all'interno del piano regolatore vigente, e ricompresi all'interno dell'impronta del tessuto urbanizzato comunale.

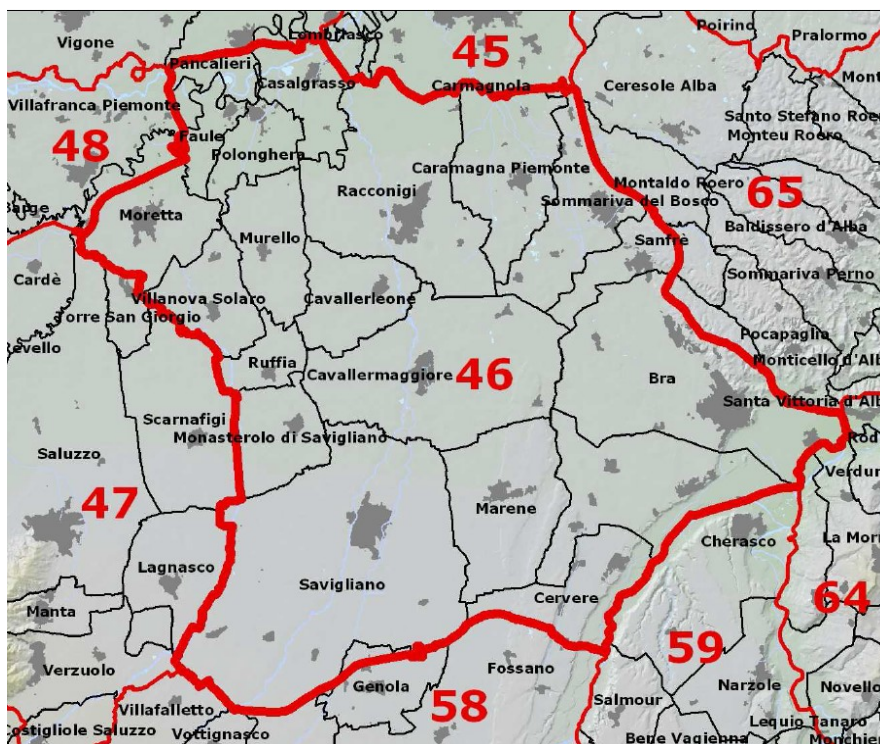
La Variante pertanto **non apporta alcun consumo di suolo** ai sensi dell'art. 31 del PTR.

Sulla base dell'analisi effettuata, i contenuti della variante risultano coerenti e compatibili con le previsioni del Ptr.

6.2 Verifica di coerenza con il Piano paesaggistico regionale (Ppr)

Il Ppr è entrato in vigore il giorno successivo alla pubblicazione della deliberazione di approvazione sul Bollettino Ufficiale Regionale (B.U.R. n. 42 del 19 ottobre 2017, Supplemento Ordinario n. 1). Entro 24 mesi da tale data, tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica o territoriale dovranno essere adeguati al Piano paesaggistico; nelle more dell'adeguamento, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, dovrà essere coerente e rispettare le norme del Ppr. Di seguito si analizzano i contenuti della variante in oggetto verificandone la compatibilità con le prescrizioni del Ppr.

Il Comune di Savigliano risulta all'interno dell'Ambito di Paesaggio n. "46 - Piana tra Po e Stura di Demonte" e l'area di intervento all'interno dell'Unità di Paesaggio "4608 – Piana di Savigliano", caratterizzata dalla Tipologia normativa "V - Urbano rilevante alterato" di cui all'art. 11 delle NdA, caratterizzati dalla *"presenza di insediamenti urbani complessi e rilevanti, interessati ai bordi da processi trasformativi indotti da nuove infrastrutture e grandi attrezzature specialistiche e dalla dispersione insediativa particolarmente lungo le strade principali"*.



Ambiti di paesaggio

Per l'Ambito di Paesaggio 46 sono individuati i seguenti "Obiettivi di qualità" e relative linee di azione di cui all'Allegato B delle NdA, evidenziando in colore rosso quelli pertinenti alla variante:

AMBITO 46 – PIANA TRA PO E STURA DI DEMONTE

Obiettivi	Linee di azione
1.1.4. Rafforzamento dei fattori identitari del paesaggio per il ruolo di aggregazione culturale e di risorsa di riferimento per la promozione dei sistemi e della progettualità locale.	Potenziamento delle relazioni tra Racconigi e Pollenzo.
1.2.1. Salvaguardia delle aree protette, delle aree sensibili e degli habitat originari residui, che definiscono le componenti del sistema paesaggistico dotate di maggior naturalità e storicamente poco intaccate dal disturbo antropico.	Organizzazione dei piani di gestione del patrimonio forestale dei SIC. Promozione di normative specifiche attuative per le trasformazioni delle cascine e del contesto rurale di pianura; conservazione delle formazioni lineari.
1.3.3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, urbanistico e museale e delle aree agricole di particolare pregio paesaggistico, anche attraverso la conservazione attiva e il recupero degli impatti penalizzanti nei contesti paesaggistici di pertinenza.	
1.3.2. Riconoscimento del ruolo funzionale dei centri storici nel quadro di una politica territoriale di rilancio delle città e sostegno ai processi di conservazione attiva dell'impianto urbanistico ed edilizio, delle pertinenze paesistiche e delle relazioni con il sistema dei beni d'interesse storico, archeologico e culturale.	Promozione di normative specifiche attuative per le trasformazioni interne ai nuclei storici e per la riqualificazione diffusa degli spazi pubblici urbani consolidati.
1.4.3. Contenimento e integrazione delle tendenze trasformatrici e dei processi di sviluppo che minacciano paesaggi insediati dotati di un'identità ancora riconoscibile, anche mediante il concorso attivo delle popolazioni insediate.	Regolamentazione delle modalità di espansione dei nuclei storici e delle aree connesse a circonvallazioni e infrastrutture viarie, preservando la continuità degli spazi aperti tra i centri di Moretta, Polonghera e Casalgrasso e tra Savigliano e Genola, e arrestando la crescita arteriale produttiva e commerciale tra i centri di Savigliano e Marene.
1.5.2. Contenimento e razionalizzazione delle proliferazioni insediative e di attrezzature, arteriali o diffuse nelle aree urbane e suburbane.	
1.8.2. Potenziamento della caratterizzazione del paesaggio costruito con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo) e alle modalità evolutive dei nuovi sviluppi urbanizzativi.	
1.5.3. Qualificazione paesistica delle aree agricole interstiziali e periurbane con contenimento della loro erosione da parte dei sistemi insediativi e nuova definizione dei bordi urbani e dello spazio verde periurbano	Recupero delle aree agricole in stato di abbandono, valorizzazione delle aree agricole ancora vitali, limitazione di ulteriori espansioni insediative che portino alla perdita definitiva e irreversibile della risorsa suolo e dei residui caratteri rurali.
1.6.1. Sviluppo e integrazione nelle economie locali degli aspetti culturali, tradizionali o innovativi, che valorizzano le risorse locali e le specificità naturalistiche e culturali dei paesaggi collinari, pedemontani e montani, che assicurano la manutenzione del territorio e degli assetti idrogeologici e paesistici consolidati.	Tutela e incentivazione delle attività agricole attraverso la conservazione del suolo, dei caratteri paesaggistici rurali (siepi, filari ecc.), la promozione e la valorizzazione dei prodotti tipici e l'incentivazione all'utilizzo delle buone pratiche agricole.
2.1.1. Tutela della qualità paesaggistico-ambientale delle acque superficiali e sotterranee.	Razionalizzazione dell'irrigazione e valutazione di possibili alternative colturali al mais (praticoltura, arboricoltura anche in short rotation), per mitigare l'impatto sui fattori ambientali della produzione agraria (suolo e acqua).

Si richiama inoltre la Scheda d'Ambito n. 46, rispetto alla quale il progetto risulta compatibile:

DINAMICHE IN ATTO

- Si verifica il sostanziale mantenimento degli ordinamenti colturali, stanti le attuali regole dettate dalla politica agraria, anche se l'industrializzazione dell'agricoltura di pianura ha spesso portato a una significativa manomissione del parcellare e del paesaggio consolidato.

Le trasformazioni più diffuse sono nell'intorno dei centri:

- *la fascia lungo la statale Torino-Fossano si sta rapidamente trasformando in una città lineare continua da Torino-Carmagnola fino a Fossano, con pochi e saltuari varchi naturali e percettivi; gli interventi edilizi e infrastrutturali privi di rapporto con il contesto, con soluzioni banalizzanti;*
- *la diffusione insediativa a carattere mono o bifamiliare si presenta assolutamente pervasiva e disordinata nelle aree nei pressi della viabilità provinciale, poco coerente con i caratteri insediativi e tipologici tradizionali e consolidati;*
- *l'espansione residenziale è massiccia nell'area urbana pianeggiante di Savigliano, in relazione con le fasce infrastrutturali;*
- *si sta verificando l'ampliamento anche di centri molto minori, con occupazione delle fasce pertinenti le circonvallazioni, le rotonde e i nuovi rettifili viari.*

Per contro si registrano segni di attività di valorizzazione anche significativi:

- *valorizzazione delle residenze sabaude e dei rispettivi contesti di Racconigi e di Pollenzo, nel quadro del sistema UNESCO delle Residenze Sabaude;*
- *iniziative di valorizzazione ambientale, naturalistica (Centro Lipu), gastronomica, storicoartistica (Savigliano) e turistica che necessitano di consolidamento sistemico e radicamento territoriale;*
- *centro di formazione di eccellenza enogastronomica a Pollenzo, con attività di qualificazione culturale e funzionale.*

INDIRIZZI E ORIENTAMENTI STRATEGICI

In generale per gli aspetti storico-culturali occorrono:

- *normative attuative specifiche per le trasformazioni delle cascine e del contesto del territorio rurale di pianura;*
- *normative attuative specifiche per le trasformazioni interne ai nuclei storici, riqualificazione con programma diffuso degli spazi pubblici urbani consolidati;*
- *contenimento e regolamentazione delle modalità di espansione dei nuclei storici e delle aree connesse alle circonvallazioni e alle infrastrutturazioni varie (rotatorie);*
- *potenziamento delle relazioni tra Racconigi, Pollenzo e Bra nel quadro di valorizzazione complessiva del sistema dei Siti UNESCO delle Residenze Sabaude.*

In generale per gli aspetti naturalistici e di valorizzazione dell'ecosistema rurale occorre:

- *la drastica razionalizzazione dell'irrigazione, in quanto l'attuale gestione comporta un eccessivo consumo delle risorse idriche. Occorrerebbe inoltre valutare i terreni in funzione dell'attitudine a colture alternative al mais (praticoltura, arboricoltura anche in short rotation), per migliorare l'utilizzo dei fattori ambientali della produzione agraria (suolo e acqua);*
- *la promozione della conservazione e il ripristino delle formazioni lineari;*
- *l'organizzazione e il coordinamento tra i piani di gestione del patrimonio forestale dei SIC del Parco di Racconigi con la limitrofa fascia del Maira e del Bosco di Merlino a Caramagna;*
- *mantenere i corsi d'acqua storicamente presenti nel territorio a ciclo aperto (bealere, canali irrigui), comprese le opere idrauliche;*
- *conservare il tracciato naturale e mantenere gli alvei dei grandi corsi d'acqua (torrente Maira);*
- *ridurre l'attività monocolturale in atto (mais), favorire le coltivazioni differenziate tradizionalmente presenti sul territorio e reinserire le aree prative;*
- *conservare, reintegrare e ripristinare i filari di alberi autoctoni e i viali alberati caratterizzanti il paesaggio agrario lungo i corsi d'acqua (fasce fluviali, bealere, ecc.), le strade campestri di*

accesso a nuclei agricoli e le strade di accesso ai centri urbani e quelle presenti nei centri urbani stessi (viale di tigli lungo la SP di accesso a Racconigi, viale d'accesso a Cavallermaggiore, viali nel centro urbano di Savigliano).

Per gli aspetti insediativi è importante:

- preservare la continuità degli spazi aperti tra i centri di Moretta, Polonghera e Casalgrasso e tra Savigliano e Genola;
- arrestare la crescita arteriale produttiva/artigianale e commerciale tra i centri di Savigliano e Marene, privilegiando interventi di recupero delle aree esistenti e/o dismesse e promuovendo interventi di riqualificazione architettonica dei fabbricati volti a una migliore integrazione con il territorio circostante e la promozione di opere di mitigazione dell'impatto visivo anche attraverso la messa a dimora di specie arboree autoctone;
- definire una normativa per la tutela degli assetti culturali e della trama rurale storica con conservazione dei caratteri naturali e architettonici tradizionali;
- definire una normativa per la tutela e conservazione dei beni puntuali di interesse storico-artistico e archeologico-industriale sparsi nel territorio, compreso il contesto in cui sono inseriti, nonché le visuali prospettiche più significative, favorendone la messa a sistema (es. le cascate nella piana di Villanova Solaro, setifici di Racconigi e Cavallermaggiore, mulini, ecc.);
- definire normative specifiche per le trasformazioni dei ricetti e delle villenove (Moretta, Cavallerleone);
- preservare la continuità degli spazi aperti, oltre che tra i centri indicati, anche tra Carmagnola e Racconigi e tra Racconigi, Cavallerleone e Cavallermaggiore;
- riqualificare le aree commerciali e produttive limitrofe ai centri urbani di Savigliano, Racconigi (accesso da sud), Polonghera;
- censire le strutture edilizie storico-documentarie o di recente costruzione (capannoni, ecc.) abbandonate presenti sul territorio e promuovere il loro utilizzo o la demolizione di quelle che non presentano elementi di qualità architettonica (es. ex zuccherificio di Racconigi, ecc.) per la realizzazione di interventi di valorizzazione delle aree coerenti con le peculiarità paesaggistiche del territorio;
- individuare, tutelare e valorizzare i tratti panoramici lungo i percorsi veicolari e le piste ciclabili, compresi i con visuali (es. strada reale tra Marene e Racconigi, ecc.);
- ridurre l'installazione delle linee elettriche su traliccio, favorendo, ove possibile, l'interramento dei cavi e l'utilizzo di infrastrutture esistenti (ponti, viadotti, tratti di ferrovia, viabilità principale e secondaria) quali supporti per i viadotti.

Ai sensi dell'art. 46 delle Norme di attuazione del Ppr, le Province, la Città Metropolitana, i Comuni o le loro forme associative che svolgono la funzione in materia di pianificazione urbanistica, e gli Enti gestori delle aree naturali protette devono adeguare al Ppr gli strumenti di pianificazione urbanistica o territoriale entro ventiquattro mesi dall'approvazione del Ppr stesso.

Inoltre, dall'approvazione del Ppr i Comuni o le loro forme associative che svolgono la funzione in materia di pianificazione urbanistica non possono adottare varianti generali o revisioni ai propri strumenti urbanistici che non siano comprensive dell'adeguamento al PPR stesso.

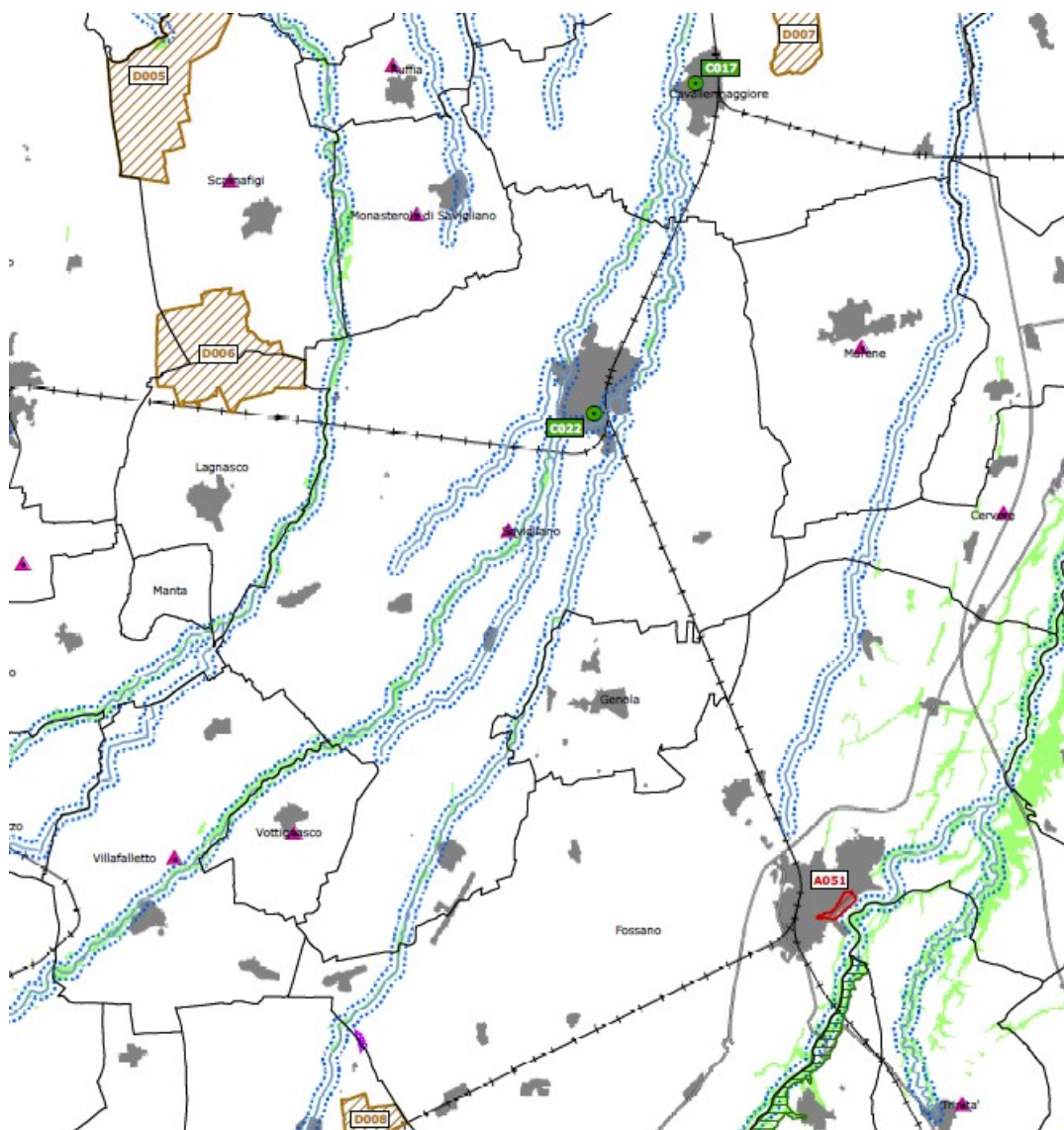
Ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del Ppr stesso.

In particolar modo, la Tavola P2 riporta i beni paesaggistici presenti nel territorio regionale tutelati ai sensi degli articoli 136, 157 e 142 del Codice. La rappresentazione dei beni paesaggistici costituisce riferimento per l'applicazione della specifica disciplina dettata dalle Norme di attuazione e del Catalogo in applicazione del Codice.

All'interno del Catalogo dei Beni Paesaggistici, sono elencati, attraverso delle schede identificative, tutti gli ambiti assoggettati a tutela tramite provvedimento amministrativo.







La variante in oggetto non interviene all'interno del territorio sottoposto a vincolo.

Si riporta di seguito un estratto delle tavole P2 “Beni paesaggistici”, P4 “Componenti paesaggistiche” e P5– “Rete di connessione paesaggistica” per il Comune di Savigliano.












Estratto Tavola P2.4 – “Beni paesaggistici”





Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. n. 42/2004

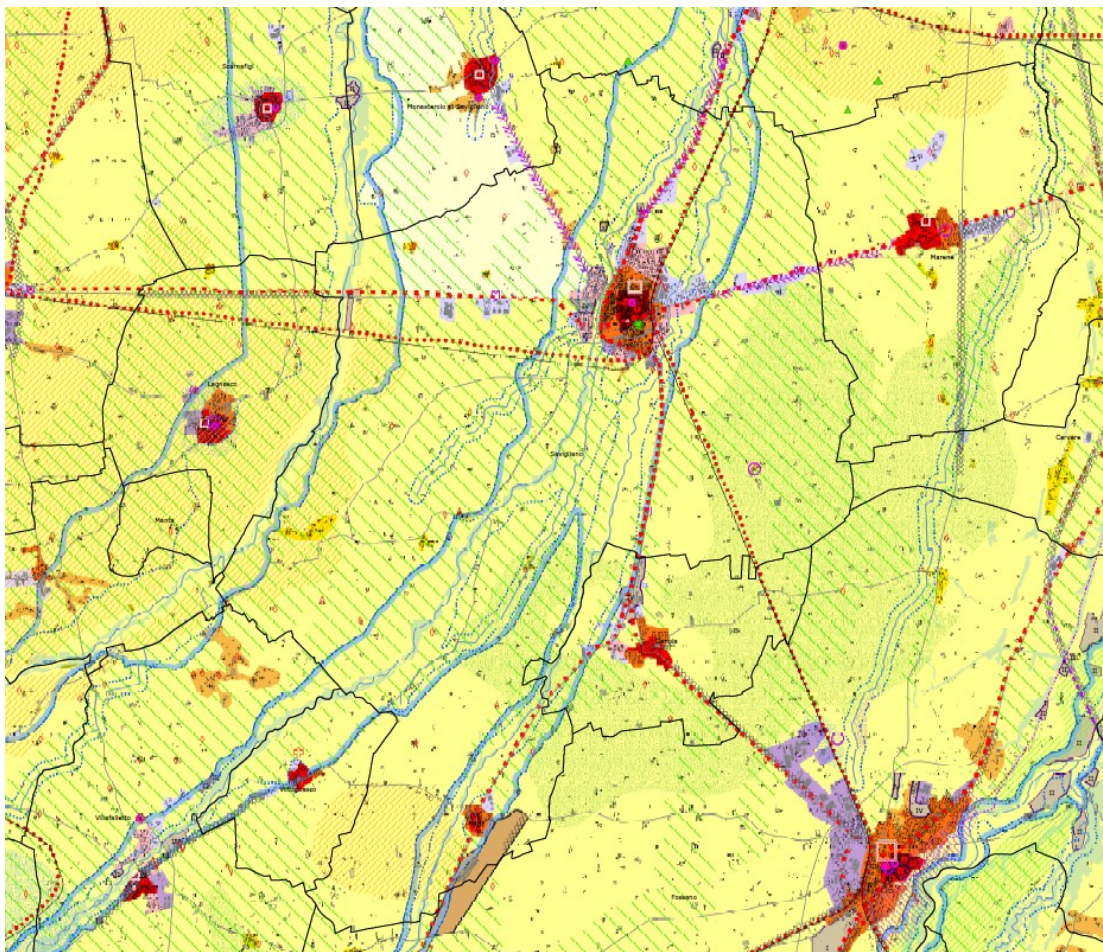
-  Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
-  Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
-  Bene individuato ai sensi della L. 778/1922 e 1497/1939
-  Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985
-  Alberi monumentali (L.R. 50/95)
-  Bene individuato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, artt. dal 138 al 141

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 *

-  Lettera b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (art. 15 NdA)
-  Lettera c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775/1933, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 14 NdA)
-  Lettera d) Le montagne per la parte eccedente 1.600 m s.l.m. per la catena alpina e 1.200 m s.l.m. per la catena appenninica (art. 13 NdA)
-  Lettera e) I ghiacciai (art. 13 NdA)
-  Lettera e) I circhi glaciali (art. 13 NdA)
-  Lettera f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 18 NdA)
-  Lettera g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs. n. 227/2001 (art. 16 NdA)
-  Lettera h) Le zone gravate da usi civici (art. 33 NdA) **
-  Lettera m) Le zone di interesse archeologico (art. 23 NdA)














Temi di base

-  Confini comunali
-  Edificato
-  Ferrovie
-  Strade principali






Estratto tavola P4.18 – “Componenti paesaggistiche”

Componenti naturalistico-ambientali

-  Aree di montagna (art. 13)
-  Vette (art. 13)
-  Sistema di crinali montani principali e secondari (art. 13)
-  Ghiacciai, rocce e macereti (art. 13)
-  Zona Fluviale Allargata (art. 14)
-  Zona Fluviale Interna (art. 14)
-  Laghi (art. 15)
-  Territori a prevalente copertura boscata (art. 16)
-  Aree ed elementi di specifico interesse geomorfologico e naturalistico (cerchiati se con rilevanza visiva, art. 17)
-  Praterie rupicole (art. 19)
-  Praterie, prato-pascoli, cespuglieti (art. 19)
-  Aree non montane a diffusa presenza di siepi e filari (art. 19)
-  Aree di elevato interesse agronomico (art. 20)

Componenti storico-culturali











Viabilità storica e patrimonio ferroviario (art. 22):

-  Rete viaria di età romana e medievale
-  Rete viaria di età moderna e contemporanea
-  Rete ferroviaria storica









Torino e centri di I-II-III rango (art. 24):








Torino

-  Struttura insediativa storica di centri con forte identità morfologica (art. 24, art. 33 per le Residenze Sabaude)
-  Sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (art. 25)
-  Nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (art. 25)
-  Presenza stratificata di sistemi irrigui (art. 25)
-  Sistemi di ville, giardini e parchi (art. 26)
-  Luoghi di villeggiatura e centri di loisir (art. 26)
-  Infrastrutture e attrezzature turistiche per la montagna (art. 26)
-  Aree e impianti della produzione industriale ed energetica di interesse storico (art. 27)
-  Poli della religiosità (art. 28, art. 33 per i Sacri Monti Siti Unesco)
-  Sistemi di fortificazioni (art. 29)







Componenti percettivo-identitarie

-  Belvedere (art. 30)
-  Percorsi panoramici (art. 30)
-  Assi prospettici (art. 30)
-  Fulcri del costruito (art. 30)
-  Fulcri naturali (art. 30)
-  Profili paesaggistici (art. 30)
-  Elementi caratterizzanti di rilevanza paesaggistica (art. 30)
-  Sistema di crinali collinari principali e secondari e pedemontani principali e secondari (art. 31)















Relazioni visive tra insediamento e contesto (art. 31):

-  Insediamenti tradizionali con bordi poco alterati o fronti urbani costituiti da edifici compatti in rapporto con acque, boschi, coltivi
-  Sistemi di nuclei costruiti di costa o di fondovalle, leggibili nell'insieme o in sequenza
-  Insediamenti pedemontani o di crinale in emergenza rispetto a versanti collinari o montani prevalentemente boscati o coltivati
-  Contesti di nuclei storici o di emergenze architettoniche isolate
-  Aree caratterizzate dalla presenza diffusa di sistemi di attrezzature o infrastrutture storiche (idrauliche, di impianti produttivi industriali o minerari, di impianti rurali)

Aree rurali di specifico interesse paesaggistico (art. 32):

-  Aree sommitali costituenti fondali e skyline
-  Sistemi paesaggistici agroforestali di particolare interdigitazione tra aree coltivate e bordi boscati
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa varietà e specificità, con la presenza di radi insediamenti tradizionali integri o di tracce di sistemazioni agrarie e delle relative infrastrutture storiche (tra cui i Tenimenti Storici dell'Ordine Mauriziano non assoggettati a dichiarazione di notevole interesse pubblico, disciplinati dall'art. 33 e contrassegnati in carta dalla lettera T)
-  Sistemi rurali lungo fiume con radi insediamenti tradizionali e, in particolare, nelle confluenze fluviali
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: le risaie
-  Sistemi paesaggistici rurali di significativa omogeneità e caratterizzazione dei coltivi: i vigneti


Componenti morfologico-insediative

-  Porte urbane (art. 34)
-  Varchi tra aree edificate (art. 34)
-  Elementi strutturanti i bordi urbani (art. 34)
-  Urbane consolidate dei centri maggiori (art. 35) m.i.1
-  Urbane consolidate dei centri minori (art. 35) m.i.2
-  Tessuti urbani esterni ai centri (art. 35) m.i.3
-  Tessuti discontinui suburbani (art. 36) m.i.4
-  Insediamenti specialistici organizzati (art. 37) m.i.5
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente residenziale (art. 38) m.i.6
-  Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica (art. 38) m.i.7
-  "Insule" specializzate (art. 39, c. 1, lett. a, punti I - II - III - IV - V) m.i.8
-  Complessi infrastrutturali (art. 39) m.i.9
-  Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10
-  Sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (art. 40) m.i.11








Estratto tavola P5 – “Rete di connessione paesaggistica”


Are di progetto

-  Aree tampone (Buffer zones)
-  Contesti dei nodi
-  Contesti fluviali
-  Varchi ecologici














Are di riqualificazione ambientale

-  Contesti periurbani di rilevanza regionale
-  Contesti periurbani di rilevanza locale
-  Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze
-  Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa
-  Tratti di discontinuità da recuperare e/o mitigare

Rete storico - culturale

-  Mete di fruizione di interesse naturale/culturale (regionali, principali e minori)

Sistemi di valorizzazione del patrimonio culturale:








-  1 - Sistema delle residenze sabaude
-  2 - Sistema dei castelli del Canavese
-  3 - Sistema delle fortificazioni
-  4 - Sistema dei santuari, castelli e ricetti del Biellese e del Verbano Cusio Ossola
-  5 - Sistema dei castelli del Cuneese occidentale
-  6 - Sistema dei castelli e dei beni delle Langhe, Val Bormida, Roero e Monferrato
-  7 - Sistema delle alte valli alessandrine
-  8 - Sistema dei castelli e delle abbazie della Val di Susa
-  9 - Sistema dei santuari delle Valli di Lanzo
-  10 - Sistema dei castelli di pianura e delle grange del Vercellese e Novarese
-  11 - Sistema dell'insediamento Walser
-  12 - Sistema degli ecomusei
-  13 - Sistema dei Sacri Monti e dei santuari

-  Siti archeologici di rilevanza regionale




 Core zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO

 Buffer zone dei Siti inseriti nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO

Rete di fruizione

-  Ferrovie "verdi"
-  Greenways regionali
-  Circuiti di interesse fruitivo
-  Percorsi ciclo-pedonali
-  Rete sentieristica
-  Infrastrutture da riqualificare
-  Infrastrutture da mitigare

Sistema delle mete di fruizione:

-  Capisaldi del sistema fruitivo (Torino, principali, secondari)
-  Accessi alle aree naturali
-  Punti panoramici

Elementi della rete ecologica

Nodi (Core Areas)








-  Aree protette
-  SIC e ZSC
-  ZPS
-  Zone naturali di salvaguardia
-  Aree contigue
-  Altri siti di interesse naturalistico
-  Nodi principali
-  Nodi secondari

Connessioni ecologiche





Corridoi su rete idrografica:

-  Da mantenere
-  Da potenziare
-  Da ricostituire

Corridoi ecologici:

-  Da mantenere
-  Da potenziare
-  Da ricostituire
-  Esterni
-  Punti d'appoggio (Stepping stones)
-  Aree di continuità naturale da mantenere e monitorare
-  Fasce di buona connessione da mantenere e potenziare

Fasce di connessione sovregionale:

-  Alpine ad elevata naturalità e bassa connettività
-  Montane a buona naturalità e connettività
-  Rete fluviale condivisa
-  Principali rotte migratorie

Di seguito si riporta la verifica dei temi di variante con i disposti normativi del PPR, effettuata ai sensi del Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 marzo 2019, n. 4/R. Regolamento regionale recante: "Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 46, comma 10, delle norme di attuazione del Ppr."

Articolo 25. Patrimonio rurale storico	
<p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - sistemi di testimonianze storiche del territorio rurale (tema puntuale costituito da 5070 elementi articolati in: permanenze di centuriazione e riorganizzazione produttiva di età romana; permanenze di colonizzazione rurale medievale religiosa o insediamento rurale disperso con presenza di castelli agricoli; aree con nuclei rurali esito di riorganizzazione di età moderna; aree di rilevante valenza storico-ambientale territoriale caratterizzate da colture e nuclei rurali esito di riorganizzazione di età contemporanea); - nuclei alpini connessi agli usi agro-silvo-pastorali (tema areale costituito da 544 elementi localizzati in montagna); - presenza stratificata di sistemi irrigui (tema lineare costituito dai principali canali storici localizzati soprattutto nell'area delle risaie). 	
<p>Direttive</p> <p><i>comma 4</i> I piani locali incentivano la valorizzazione e conservazione delle testimonianze del territorio agrario storico, verificando la presenza, tra le aree e gli elementi di cui ai commi precedenti, di quelli costituenti patrimonio rurale storico da salvaguardare, rispetto ai quali prevedere il divieto di produrre significativi e duraturi cambiamenti in grado di determinare la perdita delle testimonianze del territorio agrario storico, con particolare riferimento alla localizzazione di attività estrattive e infrastrutture ad alto impatto paesaggistico.</p> <p><i>comma 5</i> I piani locali promuovono la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze del territorio agrario storico, laddove ancora riconoscibili, attraverso:</p> <ol style="list-style-type: none"> il mantenimento delle tracce delle maglie di appoderamento romane (centuriazione) o comunque storiche, con i relativi elementi di connessione funzionale (viabilità, rogge e canali, filari alberati, siepi e recinzioni storiche); la tutela e il mantenimento delle opere, di età medievale o posteriore, di regimazione delle acque, con particolare riferimento alle opere di ingegneria ottocentesca del Canale Cavour e di altri manufatti similari; la mitigazione dell'impatto sulle trame agrarie consolidate degli interventi di nuova viabilità, attrezzature o costruzioni, anche mediante opportune piantumazioni; la coerenza delle opere di sistemazione colturale con le modalità tradizionali di inserimento nel contesto pedologico, geomorfologico e climatico, e l'inserimento compatibile delle attrezzature proprie delle conduzioni agrarie (quali serre, serbatoi, capanni, pali tutori, ecc.), disincentivando le pratiche che possono costituire elementi di detrazione o perdita paesaggistica; il rispetto, nella realizzazione di nuovi edifici, della coerenza con le tipologie tradizionali locali e con le testimonianze storiche del territorio rurale; 	<p>Si ritiene che le modifiche introdotte dalla variante, in particolare all'articolo 8 e all'articolo 32 delle norme di attuazione promuovano la conservazione e la valorizzazione delle testimonianze storiche del territorio e pertanto risultano pienamente coerenti.</p> <p>Le due modifiche previste sulle schede operative delle cascine risultano anch'essi coerenti in quanto l'intervento edilizio ipotizzato sulla cascina Novaretti risulterebbe già oggi attuabile, mentre l'altra modifica risulta una mera correzione di errore materiale, volta a tutelare maggiormente il fabbricato con maggior pregio.</p>

<p>f. la disciplina degli interventi sui fabbricati esistenti e sulle loro aree di pertinenza, favorendo:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. la ricostituzione degli spazi aperti, anche attraverso la sostituzione di strutture e corpi incongrui addossati agli edifici o posti impropriamente al loro interno con corpi edilizi coerenti volumetricamente con i caratteri di impianto e tipologici tradizionali; II. la promozione di interventi di recupero che rispettino tipologie, impianti, orientamenti, tecniche costruttive, materiali e scansione delle aperture secondo le tradizioni locali. 	
<p align="center">Articolo 34. Disciplina generale delle componenti morfologico-insediative</p>	
<p><i>Le componenti morfologico insediative (m.i.) sono rappresentate nella Tav. P4 e disciplinate nello specifico negli articoli dal 35 al 40. Sono descritte puntualmente nel capitolo 2.4 della Relazione illustrativa del Ppr.</i></p> <p><i>Nella Tav. P4 sono rappresentati anche:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - porte urbane (tema puntuale contenente 585 elementi suddivisi in porte critiche e di valore); - varchi tra aree edificate (tema lineare presente in maniera uniforme su tutto il territorio regionale); - elementi strutturanti i bordi urbani (tema lineare che rappresenta conche, conoidi, crinali, lungofiume, lungolago, orli pedemontani e di terrazzo). 	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 4</i></p> <p>Gli strumenti della pianificazione ai vari livelli stabiliscono, in accordo con le disposizioni contenute nel Piano territoriale regionale, indicazioni finalizzate a:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. garantire la permanenza degli aspetti peculiari che contraddistinguono i diversi sistemi insediativi, con particolare riferimento agli aspetti di cui al comma 7; b. favorire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione dei contesti urbani consolidati; c. garantire la riqualificazione e il completamento delle attrezzature al servizio dei tessuti urbani discontinui, con particolare riferimento alla qualità degli spazi verdi e alla definizione dei bordi urbani; d. contrastare il fenomeno della dispersione insediativa, contenendo il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, favorendo il completamento dei tessuti urbani esistenti e inibendo la creazione di nuovi nuclei separati dai contesti già edificati; e. contenere, mitigare e compensare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e di strutture specialistiche al servizio della produzione e della distribuzione; f. garantire la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nonché il recupero delle aree agricole in stato di abbandono e la valorizzazione delle aree agricole ancora vitali. <p><i>comma 5</i></p> <p>I piani locali provvedono altresì negli ambiti già edificati caratterizzati da gravi situazioni di compromissione edilizia e urbanistica, con particolare riferimento alle aree di cui agli articoli 35, 36 e 37, a disciplinare eventuali processi di rigenerazione e trasformazione urbana finalizzati alla sostituzione, riuso e riqualificazione dell'ambiente costruito e degli spazi pubblici, in</p>	<p>La variante risulta coerente con le prescrizioni e le direttive normative, andando a riqualificare alcune porzioni di città all'interno di un tessuto consolidato.</p>

un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di valorizzazione paesaggistica e architettonica del contesto, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale.	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 6</i> I piani locali provvedono a rendere coerenti con i contenuti del Ppr le proprie previsioni e disposizioni normative relative alle diverse morfologie insediative.</p> <p><i>comma 7</i> I piani locali per gli interventi di completamento e di sviluppo urbanistico, salvo specifiche indicazioni inserite nell'Allegato B alle presenti norme:</p> <p>a. analizzano l'evoluzione storica dell'urbanizzato, anche sulla base delle carte IGM a partire dalla serie 1881-1924 della Carta Topografica d'Italia, al fine di assicurare la coerenza con il modello insediativo storicamente consolidato</p> <p>b. ne disciplinano l'ammissibilità anche con riferimento ai seguenti aspetti, in particolare ove segnalati nella Tavola P4:</p> <p>I. le porte urbane, ambiti di ingresso alle parti compatte o centrali del tessuto urbano lungo assi di penetrazione, per le quali vanno valorizzati gli spazi e gli elementi esistenti (eventuali viali alberati, cortine edificate, ecc.) o formati nuovi spazi di filtro tra interno ed esterno, con una progettazione unitaria che metta in luce i caratteri delle preesistenze;</p> <p>II.i bordi urbani, intesi come elementi o fasce che definiscono i confini dell'edificato (fronti edificati, crinali, conche, conoidi, terrazzi, lungofiume, lungolago e pedemonte), da consolidare in relazione alle morfologie disciplinate agli articoli dal 35 al 38, attraverso un disegno del profilo urbano riconoscibile e congruente con gli aspetti storici, geomorfologici o naturali strutturanti l'insediamento;</p> <p>III. i varchi, intesi come spazi liberi tra aree edificate, per i quali devono essere evitati interventi che agevolino la formazione o il prolungamento di aggregazioni lineari lungo-strada, tali da saldare fra loro diverse morfologie insediative o, comunque, da ridurre i varchi tra aree edificate, soprattutto ove funzionali alla continuità ecosistemica e paesaggistica di cui all'articolo 42.</p>	
Articolo 35. Aree urbane consolidate (m.i. 1, 2, 3)	
<p>- m.i. 1: tessuti urbani consolidati dei centri maggiori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</p> <p>- m.i. 2: tessuti urbani consolidati dei centri minori (prevalentemente nel centro in zone densamente costruite);</p> <p>- m.i. 3: tessuti urbani esterni ai centri (costituito da zone compiutamente urbanizzate in continuum con m.i. 1 o m.i. 2).</p>	
<u>Indirizzi</u>	Le modifiche apportate dalla variante all'interno del Capoluogo riguardano piccole porzioni di

<p>comma 3 I piani locali garantiscono, anche in coerenza con l'articolo 24, comma 5:</p> <ol style="list-style-type: none"> il potenziamento degli spazi a verde e delle loro connessioni con elementi vegetali esistenti, nonché il miglioramento della fruizione anche attraverso sistemi di mobilità sostenibile e di regolazione dell'accessibilità; il potenziamento della rete degli spazi pubblici, a partire da quelli riconosciuti storicamente, anche con la riorganizzazione del sistema dei servizi, delle funzioni centrali e dei luoghi destinati all'incontro, con il coinvolgimento delle aree verdi, la formazione di fronti e di segni di rilevanza urbana. <p>comma 4 I piani locali disciplinano, con riferimento ai tessuti urbani esterni ai centri (m.i. 3), eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34 comma 5.</p>	<p>territorio di demensione trascurabile. Le due porzioni più rilevanti corrispondono alle due nuove aree R3.8 e R3.9. L'area R3.8 agisce su un pezzo di città consolidato e ne promuove la rigenerazione. L'area R.9, completamente all'interno del tessuto consolidato, ridefinisce lo spazio pubblico andando a completare un pezzo di città densa.</p> <p>Anche per le trasformazioni previste nella frazione di Levaldigi le piccole modifiche apportate possono considerarsi quale un completamento funzionale all'attività insediata e non si configurano quale dispersione dell'insediamento. La variante pone altresì attenzione a inserire una fascia mitigativa tra l'ambito produttivo esistente e le aree residenziali.</p>
<p>Direttive</p> <p>comma 5</p> <p>I piani locali garantiscono il mantenimento e la valorizzazione del disegno originario d'impianto e degli elementi edilizi caratterizzanti, con particolare riferimento alle parti di città precedenti al 1950 connotate da trasformazioni urbanistiche a progetto unitario. (...)</p>	
<p align="center">Articolo 36. Tessuti discontinui suburbani (m.i. 4)</p>	
<p><i>Tessuti discontinui suburbani (zone di estesa urbanizzazione in rapida evoluzione, ma non con continuità e compattezza paragonabili a quelle urbane, assetto costruito urbanizzato frammisto ad aree libere interstiziali o ad inserti di morfologie insediative specialistiche).</i></p>	
<p>Indirizzi</p> <p>comma 3 I piani locali garantiscono:</p> <ol style="list-style-type: none"> la definizione e il rafforzamento dei bordi dell'insediamento con potenziamento dell'identità urbana attraverso il disegno di insieme del fronte costruito e delle eventuali infrastrutture adiacenti; il potenziamento della riconoscibilità e dell'identità di immagine dei fronti urbani, con particolare riferimento a quelli di maggiore fruibilità dagli assi di ingresso, con piani di riqualificazione e progetti riferiti alle "porte urbane" segnalate e alla sistemazione delle aree di margine interessate dalle nuove circonvallazioni e tangenziali, attraverso il ridisegno dei "retri urbani" messi in luce dai nuovi tracciati viari; l'integrazione e la qualificazione dello spazio pubblico, da connettere in sistema continuo fruibile, anche con piste ciclo-pedonali, al sistema del verde. 	<p>Le modifiche introdotte sull'area produttiva P1.1 sono conferme dello sviluppo dell'azienda e si pongono in continuità con lo stabilimento esistente, senza determinare dispersioni insediative, né nuovo consumo potenziale di suolo.</p>
<p>Direttive</p>	

<p><i>comma 5</i> Nelle aree di cui al comma 1 i piani locali stabiliscono disposizioni atte a conseguire:</p> <ol style="list-style-type: none"> il completamento dei tessuti discontinui con formazione di isolati compiuti, concentrando in tali aree gli sviluppi insediativi necessari per soddisfare il fabbisogno di nuova residenza, compatibilmente con i caratteri distintivi dei luoghi (geomorfologici e vegetazionali), evitando il consumo di suolo in aree aperte e rurali, potenziando l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati; la configurazione di sistemi di aree fruibili, a verde alberato, con funzione anche di connettività ambientale nei confronti dei parchi urbani, da ricreare mantenendo la maggior parte delle aree libere residuali inglobate nelle aree costruite; il mantenimento delle tracce dell'insediamento storico, soprattutto nel caso di impianti produttivi, agricoli o industriali, e delle relative infrastrutture; la ricucitura del tessuto edilizio esistente, prevedendo adeguati criteri per la progettazione degli interventi, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale; la valorizzazione dei sistemi di ville di cui all'articolo 26 presenti all'interno dell'area; eventuali processi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 34, comma 5. 	
<p align="center">Articolo 40. Insediamenti rurali (m.i. 10, 11, 12, 13, 14, 15)</p>	
<p>- m.i. 10 aree rurali di pianura o collina (tema areale costituito da ampie zone rurali); - m.i. 11 sistemi di nuclei rurali di pianura, collina e bassa montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei); - m.i. 12 villaggi di montagna (tema areale costituito da piccoli nuclei montani); - m.i. 13 aree rurali di montagna o collina con edificazione rada e dispersa (tema areale costituito da ampie zone rurali); - m.i. 14 aree rurali di pianura (tema areale costituito da ampie zone rurali); - m.i. 15 alpeggi e insediamenti rurali d'alta quota (tema areale, non coprente, a macchia di leopardo situato in montagna, in particolare nella zona del VCO).</p>	
<p><u>Direttive</u></p> <p><i>comma 5</i> Entro le aree di cui al presente articolo la pianificazione settoriale (lettere b., e.), territoriale provinciale (lettere f., g., h.) e locale (lettere a., b., c., d., f., g., h.) stabilisce normative atte a:</p> <ol style="list-style-type: none"> disciplinare gli interventi edilizi e infrastrutturali in modo da favorire il riuso e il recupero del patrimonio rurale esistente, con particolare riguardo per gli edifici, le infrastrutture e le sistemazioni di interesse storico, culturale, documentario; collegare gli interventi edilizi e infrastrutturali alla manutenzione o al ripristino dei manufatti e delle sistemazioni di valenza ecologica e/o paesaggistica (bacini di irrigazione, filari arborei, siepi, pergolati, ecc.); contenere gli interventi di ampliamento e nuova edificazione non finalizzati al soddisfacimento delle esigenze espresse dalle attività agricole e a quelle a esse connesse, tenuto conto delle possibilità di recupero o riuso del patrimonio edilizio esistente e con i limiti di cui alla lettera g; 	<p>Le modifiche introdotte sull'area produttiva P1.1 sono conferme dello sviluppo dell'azienda e si pongono in continuità con lo stabilimento esistente, senza determinare dispersioni insediative, né nuovo consumo potenziale di suolo.</p>

<p>d. disciplinare gli interventi edilizi in modo da assicurare la coerenza paesaggistica e culturale con i caratteri tradizionali degli edifici e del contesto;</p> <p>e. disciplinare, favorendone lo sviluppo, le attività agrituristiche e l'ospitalità diffusa, l'escursionismo e le altre attività ricreative a basso impatto ambientale;</p> <p>f. definire criteri per il recupero dei fabbricati non più utilizzati per attività agro-silvo-pastorali, in coerenza con quanto previsto dalla l.r. 9/2003;</p> <p>g. consentire la previsione di interventi eccedenti i limiti di cui al punto f. qualora vi sia l'impossibilità di reperire spazi e volumi idonei attraverso interventi di riqualificazione degli ambiti già edificati o parzialmente edificati, affrontando organicamente il complesso delle implicazioni progettuali sui contesti investiti; in tali casi gli interventi dovranno comunque non costituire la creazione di nuovi aggregati, ma garantire la continuità con il tessuto edilizio esistente e prevedere adeguati criteri progettuali, nonché la definizione di misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale;</p> <p>h. consentire la previsione di interventi infrastrutturali di rilevante interesse pubblico solo a seguito di procedure di tipo concertativo (accordi di programma, accordi tra amministrazioni, procedure di copianificazione), ovvero se previsti all'interno di strumenti di programmazione regionale o di pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale, che definiscano adeguati criteri per la progettazione degli interventi e misure mitigative e di compensazione territoriale, paesaggistica e ambientale.</p>	
<p align="center">Art. 42. Rete di connessione paesaggistica</p>	
<p><i>Nella Tav. P5 sono individuati gli elementi della rete ecologica (i nodi, le connessioni ecologiche, le aree di progetto, le aree di riqualificazione ambientale), la rete storico-culturale, la rete di fruizione.</i></p>	
<p><u>Indirizzi</u></p> <p><i>comma 8</i> I piani territoriali provinciali e i piani locali considerano gli elementi della Rete, anche in relazione alle indicazioni del progetto della rete di valorizzazione ambientale di cui all'articolo 44, individuando le misure di tutela e di intervento per migliorarne il funzionamento, mediante appositi progetti, piani e programmi che ne approfondiscano e specifichino gli aspetti di interesse sub regionale e locale, in coerenza con le norme specifiche di tutela e conservazione delle aree naturali protette e dei Siti della Rete Natura 2000.</p> <p><i>comma 9</i> Gli enti locali assicurano l'accessibilità e la fruibilità della Rete con particolare riferimento agli elementi di cui ai commi 4 e 5 prevedendo, dove necessario, l'installazione di un'adeguata cartellonistica e di punti informativi.</p> <p><i>comma 11</i> Con riferimento alle indicazioni relative alle rete fruitiva, i piani settoriali, territoriali provinciali e i piani locali, per quanto di rispettiva competenza, definiscono azioni finalizzate a:</p>	<p>L'introduzione di norme relative alla mitigazione e compensazione ambientale di cui all'articolo 36 delle norme di attuazione si pone in piena coerenza con i disposti del PPR</p>

<ul style="list-style-type: none">a. adottare orientamenti progettuali tali da aderire ai caratteri specifici dei contesti interessati, con particolare riferimento alle indicazioni di cui alla Parte III delle presenti norme;b. prestare speciale attenzione agli aspetti panoramici e di intervisibilità, sia attivi (le infrastrutture come canali di fruizione visiva), sia passivi (le infrastrutture come oggetto di relazioni visive), con particolare riferimento a quelle considerate agli articoli 30 e 33;c. prestare speciale attenzione all'uso della vegetazione (cortine verdi, viali d'accesso, arredo vegetale, barriere verdi anti-rumore, ecc.) nei progetti di infrastrutture;d. adottare specifiche misure di mitigazione nei confronti delle criticità esistenti.	
--	--

Dalle suddette considerazioni emerge che le previsioni di variante sono coerenti con i contenuti del Ppr vigente.

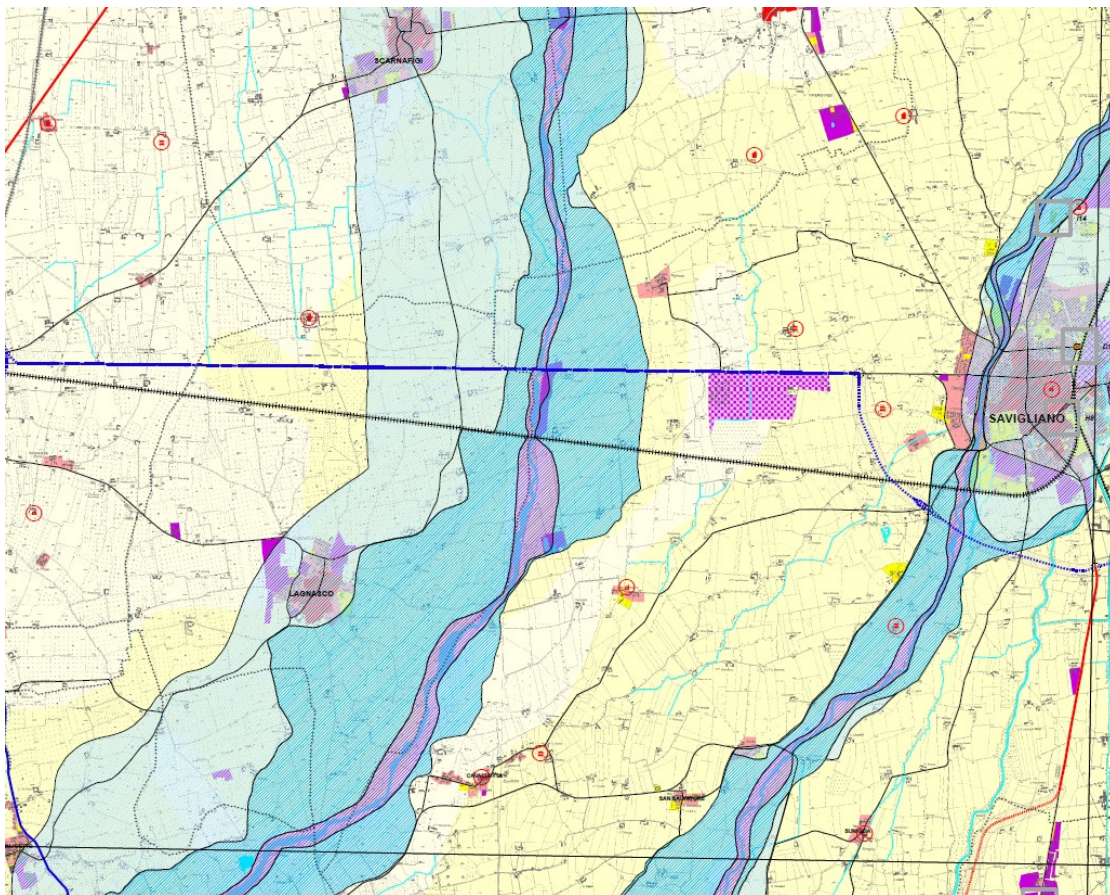
6.3 *Compatibilità con il Piano Territoriale della Provincia di Cuneo*

Il Piano Territoriale Provinciale, adottato con delibera del Consiglio Provinciale n. 52 in data 5.9.2005, è stato approvato dalla Regione Piemonte con provvedimento di Consiglio n. 241-8817 del 24.2.2009.

Ai sensi dell'art. 1.8 delle norme del PTP i piani regolatori generali devono essere adeguati al piano territoriale Provinciale al momento della loro ordinaria revisione ai sensi del 1° comma, dell'art. 17 della L.R. 56/77 o in caso di variante generale ai sensi del 3° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. e comunque entro 7 anni dalla approvazione del P.T.P. stesso. Nessun adeguamento è richiesto ai piani comunali nel caso vengano attivate le restanti forme di variante previste dalla L.R. 56/77. Gli argomenti delle varianti che non prevedono adeguamento, devono essere in ogni caso compatibili con le previsioni del P.T.P.

L'obiettivo strategico del Piano Territoriale, è lo sviluppo sostenibile della società e dell'economia cuneese, attraverso l'analisi degli elementi critici e dei punti di forza del territorio provinciale ed una valorizzazione dell'ambiente in cui tutte le aree di una Provincia estremamente diversificata possano riconoscersi.

Gli obiettivi del piano territoriale, nei confronti dell'attività pianificatoria locale vengono esplicitati nelle norme, in particolare attraverso le previsioni del titolo II relative alla disciplina paesistica – ambientale (norme per boschi, laghi, corsi d'acqua, aree di crinale, vette, aree protette, rete natura 2000 e parchi, paesaggi agrari, beni culturali e centri storici) e del titolo III relative alla disciplina delle trasformazioni territoriali (limitazione consumo di suolo, patrimonio rurale, riqualificazione delle aree già urbanizzate, dimensionamento dei p.r.g e standard urbanistici, aree produttive, poli funzionali, infrastrutture).



Stralcio di una porzione relativa al territorio di Savigliano della "Carta degli indirizzi del governo del territorio"

CARTA DEGLI INDIRIZZI DI GOVERNO DEL TERRITORIO






Scala 1 : 25.000

Rete urbana

- CUNEO** Centri ordinatori dell'armatura urbana
CEVA Centri integrativi di primo livello
BAGNASCO Centri integrativi di secondo livello
PERLO Centri di base e centri frazionali

Aree a dominante costruita

(Fonte: PRG)

-  Aree urbane a matrice storica
-  Aree prevalentemente residenziali
-  Aree produttive
-  Servizi
-  Servizi per la fruizione

Aree protette

(Fonte: SITA)

-  Parchi e riserve naturali










Beni culturali

(Fonte: AIS)


-  Beni religiosi
-  Beni militari
-  Beni civili
-  Beni rurali
-  Archeologia industriale
-  Beni archeologici

Poli funzionali

(Fonte: Provincia)







-  A) Centri fieristici, espositivi
-  B) Centri commerciali e ipermercati
-  C) Aree per la logistica (centri intermodali, aree attrezzate per autotrasporto)
-  D) Aeroporti, stazioni ferroviarie principali
-  E) Poli tecnologici, universitari, di ricerca
-  F) Parchi tematici o ricreativi
-  G) Strutture per manifestazioni, culturali, religiose, sportive, spettacolari
-  H) Scuole superiori, ospedali, parchi urbani e territoriali
-  I) Grandi infrastrutture ecologiche

Aree produttive di rilievo sovracomunale






-  Aree produttive di rilievo sovracomunale

Infrastrutture per la mobilità

Rete ferroviaria

-  Ferrovie esistenti
-  Ferrovie di progetto
-  Ferrovie in ristrutturazione/potenziamento
-  Ferrovie dismesse
-  Stazioni esistenti
-  Stazioni dismesse




Sistema autostradale

-  Assi esistenti
-  Assi di progetto
-  Assi di progetto in galleria
-  Svincoli esistenti
-  Svincoli di progetto


Rete viabilistica primaria

- di grande comunicazione
 -  Assi esistenti
 -  Assi di progetto
 -  Assi di progetto in galleria
 -  Assi in ristrutturazione/potenziamento
- di connessione interurbana
 -  Assi esistenti
 -  Assi di progetto
 -  Assi in ristrutturazione/potenziamento
- della fruizione rurale e montana
 -  Assi esistenti
 -  Assi di progetto
 -  Assi in ristrutturazione/potenziamento
 -  Strade-parco




Altre reti viabilistiche

-  Altra viabilità di rilevanza provinciale esistente
-  Altra viabilità di rilevanza provinciale di progetto
-  Altra viabilità di rilevanza provinciale in ristrutturazione/potenziamento

Tessuti stradali da riqualificare

-  Tessuti stradali da riqualificare

Rete della fruizione escursionistica e sportiva

-  Sentieri
-  Impianti di risalita
-  Rifugi e ostelli

-  Corridoi infrastrutturali

Limiti agli insediamenti



Fasce fluviali

(Fonte: PAI)

-  Fascia "A"
-  Fascia "B"
-  Fascia "C"

Capacità d'uso dei suoli

(Fonte: IPLA)

-  Classe I - suoli privi di limitazioni
-  Classe II - suoli con alcune moderate limitazioni







Stralcio della Carta dei caratteri territoriali e paesistici del territorio saviglianese








CARTA DEI CARATTERI TERRITORIALI E PAESISTICI

Scala 1 : 50.000



1 - TUTELE PAESISTICHE (D.L. 490/99)

-  Aree boscate (fonte CTR)
-  Fasce fluviali corsi d'acqua di interesse regionale (fonte PTR), altre acque pubbliche (fonte Prov. di CN), laghi (fonte SITA)
-  Aree sommitali (al di sopra di 1600 m, fonte CTR)
-  Circhi glaciali (fonte SITA)

2 - RETE ECOLOGICA

-  Aree protette (fonte PTR)
-  Siti di importanza comunitaria e Zone di protezione speciale (fonte Regione Piemonte)
-  Siti di importanza regionale (fonte Regione Piemonte)
-  Aree contigue a territori extraprovinciali interessati da SIC o parchi
-  Aree interessate dal Progetto territoriale operativo del Po (fonte Regione Piemonte)
-  Aree individuate come "Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL)"
-  Zone d'acqua (fonte CTR)

3 - AREE CANDIDATE PRIORITARIAMENTE ALLA FORMAZIONE DI PIANI PAESISTICI LOCALI

-  Aree soggette a vincolo ex L. 1497/39 (fonte SITA)
-  Aree di elevata qualità paesistico ambientale interessate da Piani Territoriali e/o Paesistici (fonte PTR)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza regionale:

- 6-7. Langhe (Sud ed Est del Tanaro fino al confine ex comprensorio di Alba/Bra)

Interessate da Piani Territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali di competenza provinciale:

- 21. zona del massiccio del monte Bracco
- 22. zona del gruppo del Moutiso e della Val Varaita
- 23. zona delle Alpi Marittime e del Monte Argentera
- 24. zona del gruppo del Marguareis
- 25. alta Valle Saira di Demotone
- 26. Ornaia, fino a tutto il bacino del torrente Negrone (confini con Liguria/Nava)

Interessate da Piani Paesistici di competenza regionale:





- 39. area della tenuta ex Reale del castello storico di Pollenzo
- 40. territorio delle Rocche dei Roeri Cuneesi
- 41. zona delle Cascine ex Savoia del parco del castello di Racconigi

Interessate da Piani Paesistici di competenza provinciale:

- 57. zona del Colle Casotto e di Alpe di Perabrana
- 58. Parco fluviale di Cuneo

4 - INSEDIAMENTO STORICO






Fonte: Provincia di Cuneo

-  Centri storici di notevole o grande valore regionale
-  Centri storici di medio valore regionale
-  Centri storici di valore locale
-  Beni culturali isolati

5 - ACCESSIBILITA'

-  Autostrade e raccordi esistenti
-  Autostrade e raccordi di progetto
-  Viabilità primaria esistente
-  Viabilità primaria di progetto
-  Altre strade di rilevanza provinciale esistenti
-  Altre strade di rilevanza provinciale in progetto
-  Sentieri e rete escursionistica
-  Ferrovie esistenti
-  Ferrovie di progetto
-  Ferrovie dismesse
-  Dorsale verde della mobilità sostenibile

6 - ALTRI RIFERIMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE PAESISTICA

-  Aree insediate (fonte CTR, Osservatorio Urbanistico)
-  Vigneti in aree DOC (fonte SITA)
-  Rete idrografica
-  Curve di livello
-  Limiti comunali

Sulla base dei contenuti della variante urbanistica non si riscontrano incoerenze e difformità con il Piano Territoriale della Provincia di Cuneo.

7. RAPPORTI CON LE PRESCRIZIONI REGIONALI IN MATERIA DI AMBIENTE, RISCHIO GEOLOGICO E CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

In merito ai temi elencati nel titolo del presente punto, la valutazione dei contenuti oggetto di variante è stata effettuata con riferimento alle seguenti disposizioni:

1. Aspetto Ambientale: L.R. 13/2023, D.Lgs 152/2006 e DGR n. 12-8931 del 09/06/2008; DGR n. 25-2977 del 29/02/2016;
2. Aspetto Geologico: PAI, Circolare Regionale 7/LAP; elaborati geologici del P.R.G.C. vigente;
3. Aspetto Acustico: L.R. 52/2000 e Classificazione acustica vigente nel Comune.

Applicazione della normativa vigente in merito alla Valutazione Ambientale Strategica

La Variante in oggetto è stata assoggettata a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS. Per l'analisi puntuale degli aspetti relativi alla compatibilità ambientale della presente Variante si rimanda integralmente a quanto analizzato nel "Documento di Verifica di Assoggettabilità a procedura di VAS".

L'Amministrazione comunale ha individuato come Enti competenti in materia ambientale per il procedimento i seguenti:

- Provincia di Cuneo;
- A.R.P.A. Piemonte;
- A.S.L. CN1.

L'Organo tecnico comunale, autorità competente in materia ambientale, sulla base dei contributi pervenuti da parte degli Enti ha decretato in data 23/10/2025 con proprio provvedimento di escludere la Variante Parziale n. 39 dalle successive fasi di valutazione della procedura di VAS (titolo II, articoli da 11 a 18 del D.Lgs. 152/2006 s.m.i.), subordinatamente al rispetto delle prescrizioni espresse nei pareri tecnici pervenuti dagli enti competenti.

In particolare all'interno del parere motivato sono stati individuate le prescrizioni da rispettare nella definizione del progetto definitivo della variante. A seguito del recepimento del parere dell'OTC sono stati pertanto modificati i seguenti articoli normativi:

- Art. 35, commi 19 e 21;
- Art. 36, commi 1, 3, 4, 7, 8, 12, 12bis, 13, 14, 16, 17, 18 e 19;
- Tabelle di zona: DU 2 area R3.9 e DU LEV area P1.3*.

Condizioni di rischio geologico

Il PRG del Comune di Savigliano risulta adeguato al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.). La presente variante non interviene su temi di carattere idrogeologico, né prevede modifiche alla zonizzazione di PRGC vigente, e pertanto risulta compatibile con la strumentazione di settore approvata.

Verifica di compatibilità acustica

Ai sensi delle specifiche disposizioni indicate all'art. 4 comma 1 lettera a) della Legge 26/10/1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", all'art. 5 comma 4 e art. 6 comma 3 della L.R. 20/10/2000, n. 52 "Disposizioni per la tutela dell'ambiente in materia di inquinamento acustico" e seguendo le recenti indicazioni regionali, il Comune è dotato di un Piano di Classificazione Acustica approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 28/09/2023. I temi di variante non generano incompatibilità con il piano di classificazione acustica comunale.

8. DAL PROGETTO PRELIMINARE AL PROGETTO DEFINITIVO

Il Progetto Preliminare della variante parziale n. 39 è stato adottato con DCC n. 9 in data 07/04/2025. Successivamente lo stesso è stato pubblicato per trenta giorni consecutivi, dal 16 aprile al 16 maggio compresi, sull'Albo pretorio e sul sito istituzionale nella competente sezione Amministrazione trasparente del soggetto proponente, assicurando ampia diffusione all'informazione e messo a disposizione dei soggetti competenti in materia ambientale ed esposto in pubblica visione. Dal quindicesimo al trentesimo giorno di pubblicazione chiunque ha potuto formulare osservazioni e proposte nel pubblico interesse riferite agli ambiti ed alle previsioni della variante.

Di seguito si analizzano i pareri urbanistici e le osservazioni pervenute. Si segnala che non risulta pervenuto il parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo.

8.1 Parere della Provincia di Cuneo

Con Determina dirigenziale n. 736 del 19/05/2025 il Dirigente di Settore Presidio del Territorio della Provincia di Cuneo esprime, *“ai sensi dell’art. 17 L.R. 56/77, come modificato dalle LLRR 21.03.2013, n.3 e 12.08.2013, n. 17, parere di compatibilità della “VARIANTE PARZIALE n. 39” al PRGC del Comune di SAVIGLIANO [...], con il Piano Territoriale Provinciale approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 241-8817 del 24.2.2009 e con i progetti sovracomunali approvati di cui la Provincia è a conoscenza, fatto salvo quanto osservato in merito alle modifiche previste ai precedenti punti D.2), D.3) e D.10)”*.

In particolare di dare atto che:

- *“la modifica di cui al punto D.2) non risulta compatibile con le previsioni del Piano Territoriale Provinciale in quanto interessa un’area di salvaguardia per il potenziamento delle infrastrutture esistenti ricadente nel “corridoio infrastrutturale” - Rete Viabilistica Primaria – Assi di Progetto del Piano Territoriale Provinciale;*
- *le modifiche di cui ai punti D.3) e D.10) interessano aree di salvaguardia per il potenziamento delle infrastrutture esistenti ricadente nel “corridoio infrastrutturale” - Rete Viabilistica Primaria – Assi di Progetto;*
- *relativamente alle modifiche descritte ai punti A.1), B), C.1), C.2) e D.12) occorrerà effettuare le ulteriori valutazioni in merito alla compatibilità della variante con le condizioni previste al comma 5, lettera a) dell’art. 17 della LR 56/77 e s.m.i.;*
- *relativamente alla modifica descritta al punto D.8), occorrerà effettuare le ulteriori valutazioni in merito alla compatibilità della variante con le condizioni previste al comma 5, lettera b) dell’art. 17 della LR 56/77 e s.m.i.;*
- *relativamente alle modifiche normative descritte ai punti B) e C2), riguardanti Beni Culturali Ambientali individuati dal PRGC ai sensi dell’art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., nel richiamare le osservazioni sopra formulate, si demandano al Comune eventuali ulteriori approfondimenti, in quanto si ritiene che le stesse possano costituire modifica delle norme di tutela e salvaguardia afferenti ad ambiti individuati ai sensi dell’art. 24 e pertanto non soddisfare la condizione prevista all’art. 17, comma 5, lettera h) della L.R. 56/77 e s.m.i..”*

Le osservazioni specifiche formulate dal parere vengono di seguito analizzate e puntualmente controdedotte.

SETTORE PRESIDIO DEL TERRITORIO - UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

OSSERVAZIONE	RISPOSTA
<i>Si rileva che non risulta pervenuta a questo Settore la Delibera di approvazione della variante parziale precedente a quella in argomento (VP 38), unitamente all'aggiornamento degli elaborati del P.R.G.C..</i>	Si provvederà a inviare la Delibera e gli elaborati aggiornati al Settore, come prescritto dalla normativa.
<i>Si fa presente che non è stato allegato alcun elaborato grafico contenente la Legenda del P.R.G.C., necessario per agevolare l'istruttoria della presente Variante Parziale. Si evidenzia, peraltro, la presenza, negli elaborati grafici di variante, di un tratteggio di colore rosso che, si presume, possa corrispondere alla perimetrazione di Centro Abitato redatta ai sensi della L.R. 56/77, assente sia nelle tavole del vigente P.R.G.C., sia nella relativa Legenda. Si invita il Comune a puntuale verifica in merito..</i>	La legenda delle tavole di P.R.G.C. vigente risulta in un elaborato a parte rispetto alla cartografia vera e propria. La legenda non ha subito variazioni e pertanto tale elaborato non viene rieditato dalla presente variante. Relativamente alla perimetrazione segnalata la stessa corrisponde effettivamente a quella approvata di Centro Abitato ai sensi della LR 56/77. Per un mero errore materiale tale perimetrazione era sovrapposta alla cartografia di piano regolatore nel progetto preliminare; la cartografia del progetto definitivo ha corretto tale svista.
A.1) Modifiche di carattere normativo e B) Misure di sostenibilità ambientale	
<i>Si rileva che non tutte le variazioni proposte risultano strettamente riconducibili al solo adeguamento normativo ma alcune di queste (Art. 16, comma 1 bis - Art. 28, comma 2, Art. 36) comportano modifiche di carattere generale, con ricadute sul territorio comunale che potrebbero configurare modifica all'impianto strutturale del PRG vigente. Pertanto, considerata l'estensione degli ambiti di applicazione, si invita il Comune ad effettuare ulteriori verifiche ai fini della compatibilità della variante individuando, eventualmente, la procedura urbanistica più appropriata per attuare la previsione in oggetto.</i>	A seguito di quanto osservato dall'Ente si è provveduto a ricondurre la formulazione dell'art. 16, comma 1 bis e dell'art. 28, comma 2 alla dicitura del PRGC vigente ante variante. Relativamente all'introduzione dell'art. 36 nella normativa di piano, invece, si controdeduce quanto segue. La parte A) dell'articolo 36, relativa alle misure mitigative, risulta in buona parte mutuata dalla norma già vigente di piano regolatore, opportunamente integrata al fine di un aggiornamento di alcuni riferimenti normativi nonché delle specifiche applicative di singole parti. Le modifiche non introducono un nuovo testo normativo generalizzato, ma si muovono nell'articolazione esistente delle norme di attuazione. La parte B) dell'art. 36, invece, è stata inserita ex novo dalla presente variante, ma le opere di compensazione previste, eccezion fatta per gli interventi della variante stessa, non si attuano in via generale all'intero territorio comunale ma sono limitate alle aree di nuovo impianto e agli interventi nelle aree agricole di superficie coperta superiore a 500 mq. Nello specifico ad oggi risulta un solo strumento urbanistico non ancora convenzionato, l'area R5.9 di Levaldigi, mentre la superficie coperta inserita quale riferimento per l'intervento nell'area agricola limita l'applicazione della norma a interventi puntuali sul territorio. Si specifica che l'art. 36 è stato integrato in sede di progetto definitivo a seguito del parere motivato OTC che ha recepito le prescrizioni formulate da ARPA Piemonte.
<i>Relativamente alla modifica del rimando normativo contenuto nell'art. 31 bis, comma 7 [...] si ritiene detta variazione non attuabile alla luce delle rilevanti modifiche operate all'art. 17, comma 5 della L.R. 56/77 con L.R. 3/2013, art. 34, comma 1. Si suggerisce al Comune di eliminare il riferimento alla tipologia di variante da adottare nei casi previsti al citato art. 31 bis, comma 7 delle Norme di Attuazione.</i>	Si accoglie quanto suggerito dall'Ente, modificando in tal senso l'art. 31bis, comma 7.
A.2) Modifiche di carattere cartografico	
<i>Nel prendere atto delle modifiche cartografiche previste, in merito all'aggiornamento delle fasce di rispetto cimiteriale, si invita il Comune ad aggiornare altresì il comma 1 dell'art- 27 "Fasce di rispetto, edifici ricadenti nelle fasce di</i>	A seguito di quanto osservato dall'Ente si è provveduto a modificare il comma 1 dell'art. 27 come richiesto.

<p><i>rispetto" in quanto, l'indicazione presente al primo capoverso "Il P.R.G.,, prevede nelle aree agricole: fasce di rispetto cimiteriale, di norma pari a mt. 150 dal perimetro esterno dei cimiteri o a minor distanza regolarmente approvata" non risulterebbe coerente con il suddetto aggiornamento.</i></p>	
<p>C.1) Complessi aventi valore documentario</p> <p><i>Si richiama quanto già osservato in ordine all'estensione degli ambiti di applicazione delle modifiche previste e si invita il Comune ad effettuare ulteriori verifiche ai fini della compatibilità della variante individuando, eventualmente, la procedura urbanistica più appropriata per attuare le previsioni in oggetto.</i></p> <p><i>Si rileva che l'integrazione prevista all'art. 8, comma 5.2 coinvolge non solo i complessi aventi valore documentario così come da descrizione presente nella Relazione illustrativa (per i quali si richiede comunque opportuna un'approfondita valutazione del valore storico artistico dei fabbricati oggetto di tale variazione) ma anche i beni culturali ambientali di cui all'art. 31 e 31 bis delle N.T.A., individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i..</i></p> <p><i>Si ritiene che tale modifica normativa generalizzata a fabbricati individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. possa configurare modifica alle norme di tutela e salvaguardia di detti ambiti e pertanto non soddisfare la condizione prevista per le varianti parziali all'art. 17, comma 5, lettera h) della L.R. 56/77 e s.m.i..</i></p>	
<p>La modifica proposta si configura quale adeguamento normativo ai disposti del DPR 380/01 specificandone meglio l'ambito applicativo. La stessa per altro si applica solo agli edifici oggetto di ristrutturazione edilizia come individuati nelle specifiche schede, che costituiscono solo una porzione del totale dei fabbricati aventi valore documentario, quasi esclusivamente relativa a parti di fienili o ex stalle definiti già 20 anni fa in cattivo stato manutentivo, in quanto l'edificio patronale e più in generale i fabbricati sui quali il piano regolatore vigente ha riconosciuto un interesse da tutelare non sono mai soggetti a ristrutturazione edilizia, bensì a restauro e risanamento conservativo. Si ritiene pertanto che tali indicazioni risultino puntualmente definite e non generalizzate.</p> <p>Relativamente alla seconda osservazione si fa presente che il piano regolatore vigente esplicita in maniera univoca all'art. 32, comma 2 che i complessi aventi valore documentario "non sono definiti di interesse storico-artistico". L'Amministrazione ha comunque posto attenzione alla loro salvaguardia limitando l'applicazione della ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, oggi già ammessa dal DPR 380/01. Poiché lo stesso decreto ammette anche in taluni casi la demolizione e ricostruzione con uguale sagoma, volume e prospetto del fabbricati art. 24, la variante intendeva adeguare la normativa di piano ad una facoltà già ammessa dalla norma nazionale, ed in ogni caso prevalente. Stante però la lettura letterale dell'art. 17, comma 5, lettera h) della L.R. 56/77, l'Amministrazione comunale ha deciso di adeguarsi a quanto richiesto dalla Provincia stralciando dalle modifiche alla norma di piano regolatore i riferimenti agli articoli 31 e 31bis.</p>	
<p>C.2) Nota 3 alle Tabelle di Zona</p> <p><i>Si richiama quanto già osservato in ordine all'estensione degli ambiti di applicazione delle modifiche previste e si invita il Comune ad effettuare ulteriori verifiche ai fini della compatibilità della variante individuando, eventualmente, la procedura urbanistica più appropriata per attuare le previsioni in oggetto.</i></p>	
<p>Gli approfondimenti effettuati a seguito dell'osservazione specifica hanno confermato come la puntualizzazione normativa della presente variante risulti perfettamente in linea con la normativa del piano vigente. Infatti la modifica in oggetto è stata introdotta con la Variante 2001 e aveva come unico obiettivo l'adeguamento delle altezze di piano regolatore ai disposti del regolamento edilizio allora vigente (versione 1999). Nella relazione della Variante 2001 è chiaramente esplicitato che: "La possibilità introdotta di considerare ai fini della verifica dell'altezza massima un incremento di 1,70 m deriva unicamente dal nuovo modo di misurare l'altezza introdotta dal RE. Questi infatti obbliga a comprendere nell'altezza media del fabbricato, nel caso in cui questo sia abitabile o agibile, anche l'altezza media del sottotetto, mentre con il sistema di calcolo precedente l'altezza dello stesso fabbricato era determinata considerando il soffitto dell'ultimo piano o la gronda".</p> <p>La tipologia di tetto utilizzata per l'allora determinazione</p>	

	<p>del 1,70m aggiuntivo è facilmente ricavabile, in quanto se si considera una manica di fabbricato media pari a 11 m e un'inclinazione tradizionale della falda pari al 33% si ottiene esattamente un'altezza media della porzione sottotetto pari a 1,70 m. Pertanto appare geometricamente indiscutibile la tipologia di copertura per la quale, e unicamente per quella tipologia, era stata pensata e introdotta la modifica della Variante 2001.</p> <p>A ulteriore dimostrazione che la modifica era volta solo ad un mero adeguamento tecnico è il fatto che nonostante l'incremento delle altezze di piano regolatore non è stata richiesta dagli Enti una quantificazione della CIRT aggiuntiva né è mai stata fatta una verifica in tal senso.</p> <p>La norma, come esplicitato nella relazione della presente variante, è stata però utilizzata negli anni distorcendone lo spirito originario e dando vita a fabbricati con tetti piani che hanno portato a edifici con di fatto un piano in più, piano che non è mai stato previsto né conteggiato dal piano regolatore. La presente variante parziale non introduce limitazioni generalizzate alla norma di piano, ma la puntualizza al fine di evitare applicazioni del tutto incoerenti con quanto a suo tempo approvato in Consiglio Comunale, richiamandone i principi generativi.</p> <p>Relativamente alla specifica normativa introdotta volta a non poter sommare l'incremento del 1,70 m in caso di interventi che si avvalgano di norme deroghe regionali o statali inerenti l'altezza dei fabbricati o il numero dei piani, la stessa va di nuovo nella direzione di puntualizzarne l'applicazione. Si ricorda al riguardo i diversi "piani casa" e leggi deroga prevedono per il Comune di limitare l'applicazione della legge in alcuni casi specifici individuati con delibera di consiglio comunale. L'Amministrazione di Savigliano ha ritenuto che l'approvazione formale di una modifica allo strumento urbanistico, che ben due volte viene deliberato dal Consiglio, vada in tale direzione.</p>
<p>D.2) Levaldigi: Aree R5.10 – P1.3*</p> <p><i>In merito alla conformità con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale si evidenzia che l'area ricade nel "corridoio infrastrutturale" - Rete Viabilistica Primaria – Assi di Progetto e pertanto, ai sensi dell'articolo 3.13 delle Norme di attuazione del Piano, deve essere salvaguardato il potenziamento delle infrastrutture esistenti.</i></p>	<p>Dalle verifiche effettuate l'area in oggetto non ricade in un "corridoio infrastrutturale" del PTCP in quanto nelle tavole dello strumento approvato il corridoio non si sovrappone alla zonizzazione urbanistica della città di Levaldigi, né all'aeroporto. Sarebbe per altro tecnicamente impossibile una traslazione verso l'abitato di Levaldigi del progetto della viabilità in quanto il tessuto edificato esistente, e continuo, è posto a circa 10m dalla nuova strada provinciale.</p> <p>La viabilità in progetto sul PTCP si configura quale rete viabilistica primaria e pertanto in adeguamento a quanto osservato dall'Ente si è inserita anche sulle porzioni in completamento dell'area urbanistica P1.3* una fascia di rispetto di 30m, espressamente richiamata anche nelle norme di attuazione, al fine di salvaguardare l'infrastruttura in progetto. Si ritiene che tale modifica risponda alla richiesta di tutela evidenziata dall'Ente provinciale.</p>
<p>D.3) Levaldigi: Ridelimitazione area produttiva area P1.4</p> <p><i>L'area ricade nel "corridoio infrastrutturale" individuato nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale - Rete Viabilistica Primaria – Assi di Progetto. Tuttavia, in considerazione della modifica operata (da area produttiva ad area agricola E2 di rispetto degli abitati) si</i></p>	<p>La viabilità in progetto sul PTCP si configura quale rete viabilistica primaria e pertanto in adeguamento a quanto osservato dall'Ente si è inserita una fascia di rispetto di 30m anche sulle porzioni agricole e sulle altre aree produttive di completamento. Si ritiene che tale modifica</p>

<p>ritiene la stessa compatibile con le disposizioni del Piano Territoriale Provinciale a condizione che sia salvaguardata e mantenuta la fascia di rispetto prevista dal citato corridoio infrastrutturale.</p>	<p>risponda alla richiesta di tutela evidenziata dall'Ente provinciale.</p>
<p>D.8) Eliminazione previsione viabilità in progetto</p>	
<p>Considerato che la previsione di viabilità ha funzione di collegamento fra la S.P. 166 e la Strada di competenza Anas S.S. 662, si invita il Comune a valutare attentamente la potenziale funzionalità della stessa e le eventuali ricadute della modifica proposta a livello sovracomunale, nel rispetto delle condizioni previste per le varianti parziali all'art. 17 comma 5, lettera b ("non modificano in modo significativo la funzionalità di infrastrutture a rilevanza sovracomunale o comunque non generano statuizioni normative o tecniche a rilevanza sovracomunale").</p>	<p>L'Amministrazione comunale di Savigliano ritiene di specificare meglio le motivazioni a supporto della scelta operata dalla Variante, di seguito esplicitate.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La previsione della nuova viabilità riportata all'interno del piano regolatore vigente fu inserita oltre venticinque anni fa dall'allora Amministrazione comunale, ma la stessa negli anni non ha mai trovato attuazione. Il vincolo preordinato all'esproprio connesso all'acquisizione delle aree per la realizzazione dell'opera non risulta più in vigore essendo trascorsi ben più di cinque anni dall'imposizione dello stesso e non essendo stato formalmente reiterato. Ad oggi il Comune di Savigliano non ha a bilancio le somme necessarie per remunerare l'indennità di espropriazione, né ha ravvisato un interesse pubblico nella realizzazione di detto collegamento viabilistico, pertanto non sarebbe possibile l'imposizione di un nuovo vincolo espropriativo. 2. La viabilità in progetto, così come disegnata sulle tavole di piano regolatore vigente, prevede un innesto diretto della nuova strada sulla S.S. 662, che molto difficilmente potrà essere autorizzato dall'ANAS, né è possibile in tale posizione la realizzazione di una rotonda in quanto la stessa disterebbe meno di 500 m da quella già realizzata lungo la statale stessa in direzione dell'urbanizzato. 3. Il tracciato in progetto di tale viabilità non è riportato all'interno della pianificazione provinciale, né regionale. 4. Le recenti previsioni urbanistiche riguardanti la localizzazione di un nuovo polo ospedaliero lungo la strada statale 662 determinano la necessità di rivedere con Anas, Enti regionali e provinciali le eventuali previsioni viabilistiche di circoscrizione dell'abitato di Savigliano, per le quali l'Amministrazione comunale si rende fin d'ora disponibile a un confronto specifico. <p>Tutto ciò premesso l'Amministrazione comunale ha ritenuto tuttavia di adeguarsi a quanto suggerito dall'Ente stralciando la modifica specifica dai temi della presente variante parziale.</p>
<p>D.10) Individuazione distributore di carburante esistente</p>	
<p>Si fa presente che, in merito alla conformità con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale, l'area ricade nel "corridoio infrastrutturale" - Rete Viabilistica Primaria - Assi di Progetto e, pertanto, ai sensi dell'articolo 3.13 delle Norme di attuazione del Piano, deve essere salvaguardato il potenziamento delle infrastrutture esistenti.</p> <p>[...] In considerazione del vincolo esistente, si richiede di rivalutare la proposta di variante rivedendo quantomeno la classificazione attribuita ai sensi dell'art. 26, commi 5.2 e 5.3 delle Norme di Attuazione del vigente PRGC.</p>	<p>Al fine di ottemperare a quanto richiesto è stato riclassificato l'impianto di carburante esistente come di tipo "A" in luogo che di tipo "C".</p>
<p>D.12) Modifiche Articolo 20 delle norme di attuazione</p>	
<p>Considerata l'estensione dell'ambito di applicazione della</p>	<p>Secondo i dati disponibili in possesso all'ufficio tecnico la</p>

<i>norma, si invita il Comune a verificare attentamente che le variazioni introdotte non comportino modifica all'impianto strutturale del Piano, con particolare riferimento alle modificazioni introdotte in sede di approvazione e, se del caso,</i>	norma inserita all'art. 20 si potrà applicare solo a edifici esistenti corrispondenti a due/tre casi sull'intero territorio e pertanto la portata di tale modifica è molto limitata.
D.13) Modifiche Articolo 34 delle norme di attuazione	
<i>Si invita a valutare attentamente la prevista estensione dell'attuale normativa agli strumenti urbanistici esecutivi vigenti che verranno attuati in tempi successivi all'approvazione della presente variante.</i>	La modifica introdotta è proprio volta a garantire i procedimenti in itinere, tutelando sia i titoli edilizi rilasciati sia le convenzioni approvate.

SETTORE VIABILITÀ CUNEO-SALUZZO

OSSERVAZIONE	RISPOSTA
Modifiche Articolo 26 delle norme di attuazione	
<i>Visto l'art. 26 delle Norme, si ritiene precisare che le distanze minime dalle strade si misurano dal confine stradale e non dal ciglio stradale, come stabilito dall'art. 26 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada (D. Lgs. 285/1992 e s.m.i.). Inoltre, sembra utile richiamare all'interno delle Norme il suddetto art. 26 del Regolamento.</i>	Si è provveduto a modificare quanto osservato dall'Ente all'art. 26 delle norme di attuazione.
<i>Visto quanto riportato nelle norme di Piano (Art. 26 comma 4), si rimarca, inoltre, che per quanto riguarda le aree fuori dal centro abitato, ma all'interno delle zone edificabili riconosciute dal PRG, valgono le fasce di rispetto stabilite dall'art. 26 comma 3 del regolamento di attuazione del Cod. della Strada: 30 m per le strade di tipo A; 20 m per le strade di tipo B; 10 m per le strade di tipo C.</i>	Si è provveduto a integrare l'art. 26 delle norme di attuazione, richiamando i disposti dall'art. 26 comma 3 del regolamento di attuazione del Cod. della Strada.
D.12) Modifiche Articolo 20 delle norme di attuazione	
<i>Si richiama quanto già osservato per la Variante Parziale 38, "..... le concimaie o le vasche liquami mt. 5 dai confini salvo riduzioni con accordo scritto tra le parti."; le concimaie, vasche liquami e i silos a trincea dovranno essere realizzate fuori dalla fascia di rispetto, se prospicienti a strade di competenza provinciale, indipendentemente dalla loro dimensione o altezza.</i>	Si è provveduto a modificare quanto osservato dall'Ente all'art. 20, comma 5 delle norme di attuazione.

A seguito di quanto controdedotto alle osservazioni dell'Ente, di cui sopra, si ritiene che il Progetto Definitivo della Variante parziale n. 39 abbia apportato le opportune modifiche e integrazione volte a garantire la piena compatibilità dello strumento con il Piano Territoriale Provinciale e con i progetti e la normativa sovracomunali, superando pertanto le criticità evidenziate dal parere.

8.2 Osservazioni privati

Al termine del periodo di pubblicazione risultano pervenute complessivamente n°7 osservazioni al Progetto Preliminare della Variante Parziale n.39. Per l'analisi delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute si rimanda integralmente a quanto contenuto nell'elaborato "Relazione di controdeduzione alle osservazioni presentate al Progetto preliminare".

9. ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE N. 39 AL P.R.G.C. VIGENTE

Il Progetto Definitivo della Variante parziale n. 39 è costituito dai seguenti documenti:

Relazione di controdeduzione alle osservazioni presentate al Progetto Preliminare

1	Relazione Illustrativa	
2	Norme di Attuazione e Tabelle di zona	
3	Schede operative (stralcio delle schede oggetto di Variante)	
TAV. 2.09	Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi	scala 1:2.000
TAV. 2.15	Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi	scala 1:2.000
TAV. 2.16	Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi	scala 1:2.000
TAV. 2.17	Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi	scala 1:2.000
TAV. 2.23	Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi	scala 1:2.000
TAV. 2.24	Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi	scala 1:2.000
TAV. 2.25	Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi	scala 1:2.000
TAV. 2.57	Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi	scala 1:2.000
TAV. 2.83	Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi	scala 1:2.000
TAV. 2.87	Progetto P.R.G. Sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi	scala 1:2.000
TAV. 5.1	Progetto con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica	scala 1:5.000
TAV. 5.2	Progetto con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica	scala 1:5.000
TAV. 5.3	Progetto con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica	scala 1:5.000
TAV. 5.4	Progetto con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica	scala 1:5.000

ALLEGATO A

Articoli normativi modificati dalla presente Variante

CHIAVE DI LETTURA:

Progetto Preliminare

con testo in **Arial di colore rosso** per le parti aggiunte,
con testo ~~barrato di colore rosso~~ per le parti stralciate.

Progetto Definitivo

con testo in **Arial di colore azzurro** per le parti aggiunte,
con testo ~~barrato di colore azzurro~~ per le parti stralciate.

con testo **evidenziato in azzurro** porzioni di norma già contenute nel piano regolatore spostate in un nuovo articolo

Testo della "VARIANTE 2001"

(approvata con Deliberazione Giunta Regionale 14.02.2005 n. 34 - 14750)

coordinato con:

- art. 17, comma 8, lett. g) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 32 del 10.07.2003);
- art. 17, comma 8, lett. b) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 4 del 16.02.2004);
- art. 17, comma 8, lett. e) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 57 del 11.11.2004);
- art. 17, comma 8, lett. c) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 58 del 11.11.2004);
- modifica al PRGC conseguente a procedura di cui all'art. 81 del DPR n° 616/77 e del DPR n° 383/1994 (provvedimento di Consiglio Comunale n. 9 del 03.03.2005);
- art. 17, comma 8, lett. c) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 15 del 14.04.2005);
- art. 17, comma 8, lett. g) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 29 del 23.05.2005);
- art. 17, comma 8, lett. c) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 32 del 23.05.2005);
- variante parziale n. 10 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 19.09.2005);
- art. 17, comma 8, lett. a) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 61 del 29.11.2005);
- art. 17, comma 8, lett. a) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 1 del 26.01.2006);
- art. 17, comma 8, lett. e) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 2 del 26.01.2006);
- variante parziale n. 11 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 03.03.2006);
- variante parziale n. 12 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 19.09.2006);
- variante parziale n. 13 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 19.09.2006);
- art. 17, comma 8, lett. e) e lett. c) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 50 del 19.09.2006);
- art. 17, comma 8, lett. c) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 65 del 23.11.2006);
- art. 17, comma 8, lett. b) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 1 del 31.01.2007);
- art. 17, comma 8, lett. c) e lett. a) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 2 del 31.01.2007);
- variante parziale 14 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 26.07.2007)
- variante parziale 16 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 31.10.2007)
- variante parziale 17 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 31.10.2007)
- art. 17, comma 8, lett. e) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 59 del 31.10.2007);
- art. 17, comma 8, lett. c) ed e) - L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 9 del 25.02.2008);
- variante parziale 18 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 26.03.2008)
- variante parziale 19 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 08.05.2008)
- variante parziale 20 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 08.05.2008)
- art. 17, comma 8, lett. a) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 51 del 25.09.2008);
- variante parziale 21 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 25.09.2008)
- variante n. 1 ai sensi dell'art. 58 della legge 06.08.2008 n. 133, piano delle alienazioni e valorizzazione del patrimonio immobiliare (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 22.12.2008);
- variante parziale 22 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26.02.2009)
- variante strutturale 2008 ai sensi della L.R. 1/2007 (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 24.09.2009)

- variante n. 2 ai sensi dell'art. 58 della legge 06.08.2008 n. 133, piano delle alienazioni e valorizzazione del patrimonio immobiliare (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 24.09.2009)
- art. 17, comma 8, lett. c) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 7 del 26.02.2010)
- variante parziale 23 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 29.04.2010)
- variante parziale 24 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 22.09.2010)
- variante parziale 25 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 22.09.2010)
- variante parziale 26 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 22.09.2010)
- art. 17, comma 8, lett. c) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 42 del 28.10.2010)
- art. 17, comma 8, lett. c) L.R. 56/77 e s.m.i. (provvedimento di Consiglio Comunale n. 61 del 22.12.2010)
- variante parziale 27 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 24.03.2011)
- variante ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 28.06.2011)
- art. 17, comma 8, lett. c) L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 29.09.2011)
- variante parziale 28 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 19.10.2011)
- variante parziale 29 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 22.12.2011)
- variante parziale 30 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 24.09.2012)
- variante parziale 31 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 29.10.2012)
- variante parziale 32 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 29.10.2012)
- variante parziale 33 - approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 13.03.2013
- variante parziale 35 - approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 13.03.2013
- art. 17, comma 12, lett. c) L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 3/2013, approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 28.05.2013
- variante parziale 34 - art. 17, comma 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 24.07.2013)
- variante parziale 36 - art. 17, commi 5 e 7 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 27.01.2014)
- variante strutturale 2012 ai sensi della L.R. 1/2007 (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 27.01.2014)
- variante semplificata ai sensi dell'art.10 del D.P.R.327/2001 (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 12.11.2014)
- variante strutturale 2016 - art. 17, comma 4 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 27.04.2018)
- variante parziale 37 - art. 17, comma 5 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 26.06.2019)
- art. 17, comma 12, lett. c) L.R. 56/77 come modificata dalla L.R. 3/2013 (approvazione delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 29.12.2020)
- variante parziale 38 - art. 17, comma 5 - L.R. 56/77 e s.m.i. (approvazione deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 29.07.2024)

Le modifiche introdotte con la presente Variante Parziale n.39 sono così evidenziate:

- Progetto Preliminare
con testo in **Arial di colore rosso** per le parti aggiunte,
con testo ~~barrato di colore rosso~~ per le parti stralciate.

- Progetto Definitivo
con testo in **Arial di colore azzurro** per le parti aggiunte,
con testo ~~barrato di colore azzurro~~ per le parti stralciate.

I N D I C E

ART. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G.....	7
ART. 2 - NORME RELATIVE ALLA TUTELA ED AL DECORO DELL'AMBIENTE	10
ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	14
ART. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.).....	18
ART. 5 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO.....	19
ART. 6 - PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ ALTRI TITOLI ABILITATIVI.....	21
ART. 7 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI	24
ART. 8 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI	25
ART. 9 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E DEGLI AMBITI NORMATIVI.....	35
ART. 10 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: DESTINAZIONI D'USO.....	37
ART. 11 - R1 - COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO- AMBIENTALE.	39
ART. 12 - R2 - COMPLESSI DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE.....	42
ART. 13 - R3 - COMPLESSI PRIVI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO- AMBIENTALE CHE RICHIEDONO INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA. ...	44
ART. 14 - R4 - AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA DI RECENTE EDIFICAZIONE.....	46
ART. 15 - R5 - R6 - AREE DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO	48
ART. 16 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA O TERZIARIA: DESTINAZIONI D'USO.....	50
ART. 17 - P1 - T1 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI E TERZIARIO- COMMERCIALI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO.....	52
ART. 18 - P2 - T2 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI E TERZIARIO- COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO.	54
ART. 19 - PE - AREE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVA.....	56
ART. 20 - E - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE.....	57
ART. 21 - E1 - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.....	69
ART. 22 - E2 - AREE AGRICOLE DI RISPETTO DEGLI ABITATI.	70

ART. 23 - NR - NUCLEI RURALI E CENTRI FRAZIONALI MINORI.....	71
ART. 24 - SP - F - AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI	73
ART. 25 - G - AREE PER IMPIANTI SPECIALI URBANI E TERRITORIALI.	75
ART. 26 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ, IL TRASPORTO PUBBLICO E INFRASTRUTTURE RELATIVE.....	76
ART. 27 - FASCE DI RISPETTO. EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO.....	81
ART. 28 - EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA.....	83
ART. 29 - AUTORIMESSE E/O CANTINE PRIVATE.....	85
ART. 30 - AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO.....	86
ART. 31 - BENI CULTURALI AMBIENTALI.	88
ART. 31-BIS - NORME PER I BENI CULTURALI AMBIENTALI INDIVIDUATI IN TERRITORIO EXTRAURBANO.....	91
Art. 32 - NORME PER I COMPLESSI AVENTI VALORE DOCUMENTARIO	94
ART. 33 - VINCOLI DI INTERVENTO.....	97
ART. 33BIS - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO - TECNICO.....	99
ART. 33TER - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA L.R. 12.11.99 NR. 28 E D.C.R. 29.10.1999 NR. 563-13414 E S.M.I.....	105
ART.33 QUATER- ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE.....	108
ART. 34 - DEROGHE E NORME TRANSITORIE	110
ART. 35 - NORME SPECIFICHE PER PARTICOLARI AREE.....	111
ART. 36 – MISURE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE	119
DISTRETTO URBANISTICO 1.....	1
DISTRETTO URBANISTICO 2.....	3
DISTRETTO URBANISTICO 3.....	10
DISTRETTO URBANISTICO 4.....	15
DISTRETTO URBANISTICO 5.....	18
DISTRETTO URBANISTICO 6.....	21
DISTRETTO URBANISTICO 7.....	26
DISTRETTO URBANISTICO 8.....	30
DISTRETTO URBANISTICO LEVALDIGI	33
FRAZIONI E ANNUCLEAMENTI RURALI	36
AREE PRODUTTIVE - TERZIARIE FUORI DISTRETTO	39

ART. 2 - NORME RELATIVE ALLA TUTELA ED AL DECORO DELL'AMBIENTE

- 1 Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione.
 - 1.1 Si richiamano le disposizioni della L.R. 40/98 in ordine agli obblighi di sottoporre alla fase di verifica e/o alla fase di valutazione gli interventi contemplati negli allegati alla legge stessa.

A tal fine il Comune istituisce il proprio organo tecnico previsto dall'art. 7 della legge richiamata.
 - 1.2 La presente variante di P.R.G., denominata "variante 2001", è formata secondo quanto disposto dall'art. 20 della L.R. 40/98.

Agli effetti del 5° comma dell'art. 20 richiamato, il Piano non prevede condizioni di esclusione automatica dalla procedura di VIA per alcuna delle proprie previsioni rientranti tra i progetti elencati negli allegati B1, B2, B3 alla legge regionale 40/98. Le prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione costituiscono criteri da utilizzare nella fase di verifica.
- 2 Decoro dell'ambiente
 - 2.1 Le prescrizioni attinenti all'obbligo di mantenere gli immobili e le relative aree di pertinenza nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente, nonché quelle relative all'inserimento ambientale di nuovi manufatti edilizi o di opere di trasformazione di quelli esistenti, sono fissate del R.E.
 - 2.2 Costituiscono disposizioni integrative del R.E. le norme specifiche contenute nelle singole aree normative nonché quelle contenute nei commi che seguono.
3. Si assumono come elementi facenti parte del patrimonio paesistico ambientale ed in quanto tali vengono considerati meritevoli di tutela:
 - a) la rete costituita dai corsi d'acqua naturali;
 - b) le bealere e rii sottoelencati:
 - bealera del Mulino;
 - bealera della Morina;
 - bealera della Marghera;
 - bealera del Baraschia;

- bealera del Giovo;
 - rio Battitore;
- c) i fontanili topograficamente individuati nella tavola di progetto P.R.G. in scala 1:10.000;
- d) i sottoelencati viali:
- viale della Sanità;
 - viale Cascina Viancina;
 - viale Cascina Maurina;

nonché le macchie ed i filari arborei di delimitazione interpodere significativi sotto il profilo paesistico - documentario esistenti nelle zone agricole di P.R.G..

4. Ai fini del rispetto del precedente comma valgono, all'interno delle aree agricole, i seguenti disposti.

4.1 L'intera rete dei corsi d'acqua di cui alle lettere a) e b) precedenti deve essere conservata nella sua integrità e conseguentemente:

- non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua naturali mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua naturali dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera;
- non sono ammesse occlusioni anche parziali dei corsi d'acqua naturali, incluse le zone di testata, tramite riporti o sbancamenti;
- ogni intervento deve risultare finalizzato alla rinaturalizzazione ed alla valorizzazione del corso d'acqua e delle sue sponde e garantire la conservazione degli habitat significativi e delle biodiversità esistenti ed il mantenimento della funzione di "corridoio ecologico" del corso d'acqua interessato;
- le opere di manutenzione, di modellamento o sostegno delle sponde o di rimodellamento della sezione e del fondo devono essere progettate ed attuate secondo tecniche di ingegneria naturalistica;
- devono essere conservati e potenziati tutti gli elementi naturalistici presenti nelle fasce laterali quali residue aree di vegetazione forestale, ambiti coperti da vegetazione arboreo-arbustiva, elementi significativi di vegetazione ripariale o palustre, zone umide ed ambienti simili.

4.2 Per i fontanili, di cui alla lettera c) precedente, è fatto divieto di eseguire qualsiasi tipo di intervento che possa produrre modifiche allo stato dei luoghi tali da alterare e compromettere l'esistente equilibrio ambientale ed idrogeologico; tale divieto opera oltretutto sull'area direttamente interessata dal fontanile, anche per una fascia circostante pari a mt. 25 dalla sponda del fontanile.

4.3 Per i viali di cui alla lettera d) precedente è fatto divieto di abbattimento delle alberature di pregio ornamentale ed ambientale, ammettendosi le normali operazioni di manutenzione e l'abbattimento solo in caso di comprovata necessità, con obbligo comunque di sostituzione delle alberature eliminate con medesime essenze.

Macchie e filari arborei significativi sotto il profilo paesistico - documentario debbono essere individuati negli elaborati relativi alla documentazione dello stato di fatto allegata alla istanza di ~~permesso di costruire o denuncia di inizio attività~~ titolo abilitativo e/o riconosciuti in sede di esame delle istanze medesime. Di essi deve essere garantito il mantenimento, ammettendosi a tal fine gli interventi di manutenzione, difesa, integrazione e sostituzione con essenze della stessa specie, in caso di riconosciuta necessità di abbattimento.

5 Tutela e sviluppo del verde.

5.1 I progetti di nuove attrezzature e di nuovi edifici pubblici e privati, anche di quelli da realizzare in sostituzione di attrezzature ed edifici esistenti, devono comprendere almeno in un elaborato la sistemazione ambientale che dovrà essere completata nei termini previsti per le opere oggetto di istanza.

5.2 Gli elaborati relativi all'indicata sistemazione ambientale debbono contenere una puntuale indicazione delle aree cui essi sono relativi, ovverosia di tutte le aree che costituiscono la superficie permeabile, debbono prevedere le diverse destinazioni delle aree stesse (a prati, ad aiuole ed a giardini) e debbono prevedere piantumazioni con essenze autoctone o con specie vegetali che, per tradizione locale, risultano di diffuso uso.

5.3 Nei progetti di cui al precedente punto 5.1 dovranno anche essere inserite tutte le previsioni relative ad eventuali pavimentazioni nonché ad eventuali recinzioni ed arredi fissi.

6 Modifiche dei progetti necessarie per soddisfare esigenze di tutela ambientale e di decoro urbano.

6.1 Ai fini dell'assentimento degli interventi consentiti dal P.R.G., l'Amministrazione Comunale potrà richiedere le modifiche dei progetti ad essi relative che risulteranno necessarie od opportune per soddisfare le esigenze:

- a) di tutela dei valori ambientali delle varie zone;
 - b) di coordinamento delle costruzioni con quelle preesistenti nei casi di interventi di nuova edificazione, sostituzione o ristrutturazione edilizia;
 - c) di corretta integrazione dei nuovi edifici e di quelli esistenti ed oggetto di recupero nei contesti urbani e territoriali in cui essi debbono essere realizzati.
- 6.2 Tra le modifiche che potranno essere richieste rientrano anche quelle ritenute, sulla base del parere della Commissione Edilizia, necessarie od opportune per ragioni di ornato.
- 6.3 Le richieste delle modifiche di cui ai punti precedenti, oltre che risultare motivate, dovranno contenere indicazioni atte a renderle agevolmente promuovibili da parte degli operatori interessati.
7. Sono topograficamente individuati nella tavola di progetto P.R.G. in scala 1:2.000 gli Alberi Monumentali di interesse paesaggistico-ambientale e storico-culturale del Piemonte ai sensi della Legge Regionale 50/95.

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.

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

Costituisce modalità attuativa diretta il rilascio di permesso di costruire, il permesso di costruire convenzionato ai sensi del 4° ~~5°~~ c. dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., ~~e ulteriori titoli abilitativi, secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. la denuncia di inizio attività (D.I.A.).~~

Il P.R.G. definisce le aree ove è ammessa la modalità attuativa diretta.

Costituisce modalità attuativa indiretta la formazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

Il P.R.G. definisce le aree ove è prescritta la modalità attuativa indiretta ed indica il tipo di S.U.E. cui far riferimento. Ove il P.R.G. preveda la formazione generica di S.U.E. si intende di norma uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata; le determinazioni volte ad assoggettare l'area di cui si tratta ad uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica saranno formalizzate mediante il ricorso al comma ~~12~~ ~~8~~, lettera d), dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

- 2 Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga necessario inquadrare l'intervento oggetto di istanza in un progetto a carattere territoriale oppure quando ciò sia necessario in relazione alla carenza di opere urbanizzative, può delimitare ulteriori porzioni, non definite dal P.R.G., da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E., procedendo in tal caso ai sensi dell' ~~2° comma, art. 32 e/o dell'8° comma, lettera e)~~, art. 17, della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

Le modifiche e le determinazioni assunte ai sensi del comma ~~12~~ ~~8~~, art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. non costituiscono varianti di P.R.G.

~~Le modificazioni di cui alla lettera f) dell'art. 17, c. 8 richiamato, qualora interessino edifici ricompresi in aree classificate dal P.R.G. ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., sono soggette a varianti parziali di P.R.G.~~

- 3 Il Piano Regolatore Generale assicura la dotazione di aree per servizi, pubbliche o di uso pubblico, richiesta dalle disposizioni di legge in relazione all'entità degli insediamenti esistenti e previsti, attraverso alle modalità ed ai mezzi specificati nei successivi commi, fatta salva, comunque, la possibilità di esproprio ai sensi della legislazione vigente.

- 4.1 In sede di strumento urbanistico esecutivo relativo ad aree di nuovo impianto o di completamento, ove il P.R.G. non individui topograficamente aree per servizi, è fatto obbligo di individuare e cedere gratuitamente le aree per servizi commisurate allo standard di verde e parcheggio di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., fatte salve specifiche indicazioni previste dalle tabella di zona.
- 4.2 Qualora, in aree soggette a strumento urbanistico esecutivo di nuovo impianto o di completamento, il P.R.G. individui topograficamente le aree per servizi, è fatto obbligo dello loro cessione gratuita, ancorché superiori agli standards di legge.
Nel caso in cui le aree individuate topograficamente risultino inferiori rispetto allo standard di legge attinente al parcheggio ed al verde è fatto obbligo di reperire e cedere gratuitamente la quota residua per il soddisfacimento dello standard in questione.
Nelle aree di cui al presente comma l'attribuzione di un indice di densità territoriale o di utilizzazione territoriale, e quindi l'attribuzione di una capacità edificatoria alle aree destinate a servizi pubblici, costituisce giusto ristoro all'obbligo di cessione gratuita delle stesse, ancorché, come detto, in eccedenza rispetto agli standards di legge.
- 4.3 Nelle aree a prevalente destinazione residenziale di tipo R3 ed in altre aree per interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti a strumento urbanistico esecutivo opera la monetizzazione delle aree per servizi, attinenti al verde ed al parcheggio, fatti salvi i casi seguenti:
- ove previsti cartograficamente e/o in tabella, per le relative quantità;
 - per tutte le destinazioni d'uso, comprese quelle del commercio al dettaglio con superfici di vendita inferiori o uguali a 400 mq., ove ricorra l'applicazione di quanto previsto nel comma 4°, dell'art. 14 successivo;
 - per le destinazioni commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400 ove si fa comunque obbligo di reperimento e cessione dello standards attinente al parcheggio (la quota attinente al verde può essere monetizzata).
- 5.1 Qualora l'intervento ricada in aree residenziali, sia soggetto ad intervento diretto e riguardi: nuova costruzione, ampliamento o cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari superiori a 700 mc. oppure cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari inferiori o uguali a 700 mc. entro 3 anni dalla data di abitabilità - agibilità ovvero dalla data di ultimazione dei lavori (~~in caso di D.I.A.~~), per ogni destinazione, compreso il commercio al dettaglio con superficie di vendita inferiore o uguale a 400 mq., si procede alla cessione solo nel caso di aree per servizi topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento, nella quantità prevista massima dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. attinente al verde e parcheggio.
Qualora gli stessi interventi precedenti riguardino il commercio al dettaglio con superficie di vendita maggiore di 400 mq. è vincolante il reperimento e la dismissione delle aree per parcheggio secondo gli standards di legge.

- 5.2 Gli interventi di cui al comma precedente, soggetti ad intervento diretto, ma ricadenti in aree produttive o terziarie, comportano, in relazione all'intervento, la cessione gratuita delle aree per servizi topograficamente individuate dal P.R.G. nel lotto di intervento; ove non individuate o individuate in quantità inferiore agli standards, si procede alla loro monetizzazione.
- L'Amministrazione Comunale in alternativa alla monetizzazione può comunque richiedere la cessione gratuita delle aree per servizi, nel caso in cui lo ritenga motivatamente indispensabile, secondo quantità e modalità stabilite caso per caso. Qualora gli stessi interventi di cui al presente comma riguardino il commercio al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. è sempre vincolante il reperimento e la dismissione delle aree per parcheggio secondo gli standards di legge (la quota attinente al verde può essere monetizzata).
- 6 Ove l'intervento riguardi cambi di destinazione d'uso di immobili esistenti, il calcolo delle aree per servizi va effettuato come differenza tra gli standards dovuti per la nuova categoria di destinazione e quelli dovuti per la destinazione precedente.
- 7 La dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico cui si fa riferimento nel presente articolo, per gli insediamenti turistico-ricettivi è quella indicata al punto 3) comma 1 dell'art. 21 della Legge Regionale 56/77 e succ. mod. ed int.; per gli insediamenti commerciali all'ingrosso, è quella indicata al punto 2, comma 1 dell'art. 21 citato.
- 8 Gli standards dell'art. 21, 1° comma, punti 2) e 3), della L.R. 56/77 e s. m. ed i., ai fini delle presenti norme vengono attribuiti nel seguente modo: quota corrispondente al 90% dello standard per il parcheggio; quota corrispondente al 10% dello standard per il verde; sono fatti salvi lievi scostamenti per esigenze di organicità nella previsione di sistemazione delle aree pubbliche.
- 9 In alternativa alla cessione gratuita, le aree a verde e parcheggio pubblico possono essere assoggettate ad uso pubblico mediante sottoscrizione di una specifica convenzione, nelle quantità ed alle condizioni fissate dalla Civica Amministrazione.
- 10 E' fatto obbligo di cessione gratuita delle aree per viabilità pubblica indicata nella cartografia di PRG; in S.U.E è inoltre vincolante la cessione gratuita delle aree destinate a viabilità previste dallo strumento esecutivo stesso.

- 11 Le previsioni del P.R.G., in ordine alla capacità edificatoria ammessa ed alla conseguente quantificazione delle aree per servizi pubblici in caso di S.U.E., per interventi di nuova costruzione in aree a prevalente destinazione residenziale, si intendono attuate quando la quantità di edificazione realizzanda sia pari almeno al 75% di quella ammessa dal P.R.G. stesso.
- 12 Ove negli articoli che seguono si fa riferimento "alla data di adozione del P.R.G." o "alla data di adozione delle presenti norme" si intende la data di adozione definitiva della "variante 88" al P.R.G. (25.01.1990) di cui le presenti norme costituiscono elemento integrante; analogamente vale la stessa data ove nel testo si fa riferimento a "edifici esistenti".

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

- 1 Fermo restando specifiche prescrizioni attinenti a singole aree normative, qualora gli elaborati grafici del P.R.G. riportino dettagliate previsioni all'interno di aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo, la localizzazione si ritiene vincolante; tuttavia il Comune può richiedere od autorizzare la modifica delle indicazioni di dettaglio per esigenze di organizzazione dell'area che saranno documentate dallo strumento urbanistico esecutivo stesso, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle tabelle di zona allegate alle presenti N.d.A. e con particolare riferimento alle quantità di aree per servizi.
- 2 Il perimetro delle aree soggette a S.U.E. individuato dal P.R.G. può subire modeste variazioni in sede attuativa al fine di adeguarlo allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente applicandosi in tal caso le procedure previste alla lettera c), 12° comma e 13° ~~8°~~ comma, art. 17, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. Le aree escluse sono assoggettate alle prescrizioni dell'area immediatamente attigua.
- 3 E' ammessa l'applicazione della normativa vigente alla data di sottoscrizione della convenzione:
 - nei PEC produttivi vigenti, relativamente alla realizzazione dell'abitazione pertinenziale ad attività artigianali di servizio ed artistico, commerciali, etc...;
 - in tutti i PEC vigenti relativamente alla monetizzazione degli standards urbanistici alternativa alla cessione delle aree, nel rispetto della legislazione vigente.

ART. 5 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO.

- 1 Le tabelle precisano, per ogni ambito normativo, le quantità di edificazione ammesse.
- 2 L'utilizzazione totale degli indici di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste di altri permessi di costruire o denunce di inizio attività ad edificare sulle superfici stesse, anche quando siano intervenuti frazionamenti e passaggi di proprietà.
- 3 Il calcolo del volume o della superficie che è consentito realizzare su di un'area edificabile deve tener conto della cubatura o della superficie già edificata, che va detratta anche se l'edificio già costruito insiste su di una parte dell'area frazionata ed autonoma ai fini della proprietà privata, tenendo conto della situazione di pertinenza alla data di adozione del presente P.R.G.
- 4 Non è ammesso il trasferimento di volume o di superficie edificabile fra aree appartenenti ad ambiti diversi, né fra aree non contigue salvo che in caso di strumento urbanistico esecutivo.
- 5 La limitazione di cui al precedente comma non si applica negli ambiti normativi di tipo agricolo.
- 6 Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli di Piano Regolatore, archivio da aggiornarsi con continuità, anche in sede di rilascio dei permessi di costruire e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
- 7 Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici i cui indici hanno già avuto utilizzazione; quindi, gli edifici oggetto di ~~permesso di costruire/denuncia di inizio attività~~ titolo abilitativo e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.
- 8 Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di un ~~permesso di costruire/denuncia di inizio attività~~ titolo abilitativo di nuova costruzione, ampliamento o che comunque modifichi l'ingombro al suolo del fabbricato esistente, deve essere corredato di una planimetria aggiornata da utilizzare ai fini di cui ai precedenti commi.

- 9 L'istanza diretta ad ottenere il ~~permesso di costruire, ovvero la denuncia di inizio attività~~ titolo abilitativo, ad effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di risanamento conservativo, deve essere valutata anche in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti sulla stessa unità immobiliare o sullo stesso edificio nell'ambito del triennio precedente la data del deposito dell'istanza/comunicazione stessa, al fine di stabilire quale tipo di intervento edilizio venga in realtà determinato dalla somma dei singoli interventi assentiti e richiesti.

**ART. 6 - PERMESSO DI COSTRUIRE E ~~DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ ALTRI~~
TITOLI ABILITATIVI**

- 1 Tutti gli interventi che causano trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, di immobili, aree ed edifici, o che determinano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici, o che costituiscono utilizzo delle risorse naturali, o che consistono nella manutenzione straordinaria degli immobili, sono soggetti a permesso di costruire, o ~~ad altro titolo abilitativo a denuncia di inizio attività~~, secondo le norme legislative vigenti.
- 2 Non sono inoltre soggetti a ~~titolo abilitativo- permesso di costruire o a dichiarazione di inizio attività~~:
 - a) l'esercizio delle attività estrattive, fatte salve le prescrizioni delle leggi che le disciplinano;
 - b) l'impianto, la scelta e le modificazioni delle colture agricole;
 - c) gli interventi di cui all'art. 6 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;
 - d) gli interventi di cui al 4° comma, dell'art. 8 della L.R. 08.07.1999 n. 19;
- 3 La domanda di permesso di costruire deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'art. 11, 1° comma della legge 28/01/1977 n. 10. In tal caso, alla domanda di permesso di costruire deve essere allegato idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima, nonché ai costi delle opere in oggetto.
- 4 Modalità e criteri per il rilascio ~~e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo denuncia di inizio attività~~ sono regolati dal R.E.
- 5 Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli, o ad essi assimilabili, ~~la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del programma di attuazione~~, il permesso di costruire o altro titolo abilitativo per interventi di nuova costruzione ~~è sottoposta a procedura di agibilità per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o all'usabilità~~, può essere rilasciato solo su aree urbanizzate o subordinate all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso di costruire. La corresponsione dei contributi di legge non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.

- 6 Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici;
 - b) impianto pubblico o privato di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a sopportare le utenze dell'insediamento;
 - c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi, con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento o in sua assenza ~~idoneo sistema di smaltimento dei reflui secondo quanto previsto dalla normativa vigente~~ ~~impianto di depurazione privato idoneo ai sensi della L. 319/76;~~
 - d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.
- 7 Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'immobile oggetto del permesso di costruire deve avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio privato nella misura prevista dalle presenti norme, ed essere allacciabile agli impianti pubblici di cui alle lettere b) e c) del precedente comma, ove esistano o se ne preveda la esecuzione.
- 8 Il disposto di cui al precedente comma si applica altresì per immobili ricadenti in aree di cui il programma di attuazione prevede l'urbanizzazione, in riferimento alle reti ed impianti in progetto.
- 9 Eventuali disposizioni legislative di carattere regionale o nazionale che modificassero quanto previsto nel presente articolo si intendono applicabili senza che ciò comporti variante alle presenti norme.
- 10 Si richiamano per gli insediamenti commerciali e produttivi i disposti dell'art. 26, ~~commi 5 e seguenti,~~ L.R. 56/77 e s. m. ed i..
- 11 Si richiama il disposto dell'art. 8, ~~e. 4,~~ della L.R. 19/99, con le specificazioni e le ulteriori articolazioni che seguono:
- destinazioni residenziali: comprendono i servizi pubblici e privati quali case di riposo, strutture residenziali per portatori di handicap, ~~ospedali, cliniche,~~ orfanotrofi, conventi, caserme carabinieri e simili;
 - destinazioni produttive, industriali o artigianali: comprendono le attività inerenti la produzione di beni di qualunque dimensione e riguardano la produzione sia di semilavorati che di beni finiti, attività di deposito di merci e di mezzi. Nelle destinazioni artigianali sono comprese: meccanico, sartoria, laboratorio odontotecnico, parrucchiere/barbiere, centro estetico, centro fotografico, lavanderia self-service e simili;
 - destinazioni commerciali: comprendono le attività commerciali all'ingrosso, superfici di vendita al dettaglio, superfici di deposito/espositive pertinenti alla vendita al dettaglio, servizi pubblici e privati quali consorzio agrario, mattatoio, peso pubblico e simili, ~~sportelli bancari, attività di noleggio, vendita automatizzata (dispenser), e-commerce;~~

- destinazioni turistico-ricettive: comprendono le attività sportive e ricreative, per somministrazione alimenti e bevande, servizi pubblici e privati quali musei, aeroporti, istituti religiosi, teatri, cinema, attività ricettive all'aperto, sale convegni, palestre, discoteche, alberghi, pensioni, locande, motels, foresterie, e simili;
 - destinazioni direzionali: comprendono i servizi pubblici e privati quali scuole, uffici comunali, biblioteche, uffici postali, attrezzature culturali, sociali e civili, uffici finanziari e giudiziari, circoli privati, centri medici e/o veterinari, studi professionali e associati di qualunque tipo, ludoteche, scuole guida, agenzie immobiliari e per il lavoro, sedi di associazioni di categoria, uffici bancari, attività culturali, centri di formazione, ospedali, cliniche, sale del commiato, case funerarie, luoghi di culto, strutture per la distribuzione e fornitura di energia elettrica, telefonia, metano e simili nonché i servizi privati non precedentemente contemplati;
 - destinazioni agricole, canili, gattili, pensione per animali domestici.
- 12 Si richiamano norme e vincoli relativi agli impianti di teleradiocomunicazione definiti in sede dell'apposito regolamento comunale.
Si richiamano inoltre norme e vincoli relativi all'inquinamento acustico derivanti dall'applicazione della L. 26/10/1995 nr. 447 e L.R. nr. 52/2000.

ART. 8 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

- 1 Ai sensi dell'art. 31 della L. 457/78, dell'art. 13 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., nonché della circ. della G.R. 5/S.G./URB del 27.4.84, fatte salve le ulteriori specificazioni previste dalle presenti norme, gli interventi edilizi, **fatto salvo quanto previsto nel Glossario per Edilizia libera (DM 2 marzo 2018)**, si intendono classificati e definiti come **normato dall'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., e risultano così articolati: appresso.**

2 A) MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

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

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE;

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

ELEMENTI STRUTTURALI;

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

FINITURE INTERNE;

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

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

Ove nelle opere esterne sopradescritte non si preveda l'impiego di materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto ad apposito titolo abilitativo permesso di costruire/denuncia di inizio attività.

Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate, fatto comunque salvo quanto prescritto in R.E.

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

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

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE;

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

ELEMENTI STRUTTURALI;

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

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

- Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, fatto salvo quanto previsto all' art. 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/01 né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

DISTANZE TRA PARETI;

Per finestrare pareti cieche o parti di pareti cieche esistenti alla data di adozione del P.R.G. quando la distanza tra fronti prospicienti sia inferiore a m. 10 e/o la distanza della parete su cui si interviene sia inferiore a m. 5 dal confine, è richiesto assenso scritto del confinante mediante scrittura privata registrata e trascritta, l'intervento non è comunque ammesso se non sussiste la distanza minima di mt. 3 tra pareti.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

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

FINITURE INTERNE;

- Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

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

4 C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

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

~~Gli interventi di restauro conservativo sono finalizzati alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, ed hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con~~

Gli interventi dovranno prevedere la tassativa eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

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

~~Gli interventi di risanamento conservativo, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili.~~ Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e

degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare è ammesso:

FINITURE ESTERNE;

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

ELEMENTI STRUTTURALI;

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

E' consentita la realizzazione di soppalchi interni a norma del vigente R.E..

Gli abbaini (da valutarsi oltre che per forma e materiali anche in ragione del numero e della collocazione) ed i soppalchi di cui alla presente norma sono ammessi in quanto compatibili con i caratteri dell'edificio e non comportino pregiudizio per elementi esistenti architettonici e/o decorativi di pregio, presupposti questi che debbono preventivamente essere accertati dall'Amministrazione Comunale onde effettuare le necessarie valutazioni tecniche finalizzate al rilascio dell'atto di consenso.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

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

DISTANZE TRA PARETI;

Per finestrare pareti cieche o parti di pareti cieche esistenti alla data di adozione

del P.R.G. quando la distanza tra fronti prospicienti sia inferiore a m. 10 e/o la distanza della parete su cui si interviene sia inferiore a m. 5 dal confine, è richiesto assenso scritto del confinante **mediante scrittura privata registrata e trascritta**, l'intervento non è comunque ammesso se non sussiste la distanza minima di mt. 3 tra pareti.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

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

FINITURE INTERNE;

- Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

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

5 D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

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

5.1. D1) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA O PARZIALE (R.I.)

Per i fabbricati soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia interna o parziale non si ammettono interventi comportanti la demolizione e ricostruzione del fabbricato. Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna hanno per oggetto il recupero degli edifici alla destinazione d'uso ammessa dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti precisazioni:

FINITURE ESTERNE;

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

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali verticali ed orizzontali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, senza produrre significative modifiche alla sagoma originaria.

Sulle coperture di edifici privi di valore storico artistico e/o ambientale, è ammissibile, tranne che per i prospetti fronteggianti spazi pubblici o anche privati se di interesse ambientale, la realizzazione di terrazzi al solo servizio di locali abitabili, aventi superficie non superiore a mq. 9 e ricavati nella sagoma del tetto.

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

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

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

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

FINITURE INTERNE;

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

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

È ammesso introdurre accessori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma.

CHIUSURA IN SAGOMA

È altresì ammesso il recupero, mediante chiusura, per le destinazioni ammesse nelle singole aree normative di porzioni aperte di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi; tale chiusura non comporta verifiche di alcun tipo.

DISTANZE TRA PARETI;

Per finestrare pareti cieche o parti di pareti cieche esistenti alla data di adozione del P.R.G. quando la distanza tra fronti prospicienti sia inferiore a m. 10 e/o la distanza della parete su cui si interviene sia inferiore a m. 5 dal confine, è richiesto assenso scritto del confinante mediante scrittura privata registrata e trascritta, l'intervento non è comunque ammesso se non sussiste la distanza minima di mt. 3 tra pareti.

5.2. D2) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE (R.T.)

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

~~Tali interventi comprendono il ripristino, la sostituzione o l'eliminazione degli elementi degradati dell'edificio, nonché l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Il manufatto deve rimanere il medesimo per forma, volume, superficie e altezza.~~

~~Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia totale sono ricompresi tutti gli interventi previsti all'art. 3, comma 1, lett. d) e) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.~~

Sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni di ciascun ambito normativo, le integrazioni e gli incrementi volumetrici.

Per i fabbricati di cui ai successivi articoli ~~31, 31bis e~~ 32 delle presenti norme di attuazione non si ammettono interventi comportanti la demolizione e ricostruzione, se non per documentate problematiche strutturali che attestino l'impossibilità di mantenimento dell'edificio. In tal caso l'intervento è soggetto a parere vincolante della Commissione locale per il paesaggio e dovrà garantire sia per tipologia, che per altezza, volumetria e finiture l'integrazione del nuovo edificio con quelli ascrivibili al patrimonio storico nell'ambiente circostante.

Per le aree R1 ed R2 si intendono richiamate le prescrizioni particolari contenute nei rispettivi articoli.

DISTANZE TRA PARETI

Per finestrare pareti cieche o parti di pareti cieche esistenti alla data di adozione del P.R.G. quando la distanza tra fronti prospicienti sia inferiore a m. 10 e/o la distanza della parete su cui si interviene sia inferiore a m. 5 dal confine, è richiesto assenso scritto del confinante mediante scrittura privata registrata e trascritta, l'intervento non è comunque ammesso se non sussiste la distanza minima di mt. 3 tra pareti.

~~In tutti gli altri casi caso di ristrutturazione edilizia, anche in caso di finestratura di pareti cieche o parti di pareti cieche esistenti alla data di adozione del P.R.G., dovranno~~ rispettarsi:

- distanza dai confini: 5m salvo riduzioni, mediante scrittura privata registrata e trascritta tra le parti, ~~che dovranno in ogni caso rispettare la distanza minima di fine a 3 m dalle costruzioni esistenti su fondi finitimi o prevedere la costruzione in~~ aderenza;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ricadenti in zone urbanistiche diverse dalle zone R1 o R2: mt. 10 anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti.

Gli incrementi volumetrici devono rispettare le tipologie ed il decoro del fabbricato e rispettare i distacchi e le condizioni particolari previste al successivo comma 7.

~~In caso di interventi comportanti la demolizione e ricostruzione del fabbricato si richiamano i disposti art. 2 bis, comma 1 ter del DPR 380/01.:-in ogni caso di intervento~~

~~che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.~~

5.3. D3) SOSTITUZIONE EDILIZIA (S.E.)

Gli interventi di sostituzione edilizia sono assimilati agli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la demolizione e ricostruzione del fabbricato, e pertanto si rimanda integralmente a quanto disciplinato al precedente comma 5.2.

~~È l'intervento riguardante edifici pericolanti o sprovvisti di caratteristiche che ne giustifichino la conservazione, ovvero per i quali il PRG ammette tale tipo di intervento, e dei quali è ammessa la demolizione, anche parziale, con contestuale riedificazione, oltre i limiti e le condizioni stabilite al precedente comma 5.2, nel rispetto delle esigenze ambientali; è consentita mediante la ricostruzione la realizzazione di un volume non superiore a quello preesistente, fatti salvi ogni diversa indicazione delle tabelle di zona e gli ampliamenti e le sopraelevazioni ammessi nei singoli ambiti normativi. L'altezza non potrà superare quella massima consentita nell'ambito normativo o, qualora non indicata, quella degli edifici latitanti; le distanze da confini ed edifici non potranno essere inferiori a quelli preesistenti.~~

~~Nel caso in cui si aumentino altezze o si modifichino distacchi esistenti dovranno rispettarsi le norme di cui al successivo comma 8.~~

5.4. D4) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U.).

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

6 E) EDIFICI IN DEMOLIZIONE.

Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito nelle tavole di P.R.G., fino all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, escluso ogni mutamento della destinazione d'uso.

7 F) AMPLIAMENTO E SOPRELEVAZIONE.

Sono rispettivamente gli interventi volti ad aumentare il volume di edifici esistenti mediante estensione in senso orizzontale del fabbricato oppure mediante estensione in senso verticale del fabbricato.

Tali interventi sono regolati dai disposti dei singoli ambiti normativi.

In caso di ampliamento, fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti, dovranno rispettarsi:

- distanza dai confini: mt. 5 salvo riduzioni, mediante ~~scrittura privata registrata e trascritta~~ ~~accordo scritto~~ tra le parti, ~~che dovranno in ogni caso rispettare la distanza minima di fine a 3 m dalle costruzioni esistenti su fondi finitimi e costruzione in~~ ~~aderenza~~;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ricadenti in zone urbanistiche diverse dalle zone R1 o R2: mt. 10 anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti ~~e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate per le quali è ammessa l'aderenza o la confrontanza minima di mt. 3.~~

~~Si richiama altresì quanto previsto all'ultimo capoverso del successivo comma 8 per i casi ivi previsti.~~

Valgono in ogni caso i distacchi esistenti quando l'ampliamento si configuri come chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma esistente.

In caso di sopraelevazione, ~~fatta salva l'aderenza~~, dovranno rispettarsi:

- distanza dai confini: esistente;
- distanza ~~tra da~~ pareti ~~cieche~~: minimo mt. 3;
- ~~distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ricadenti in zone urbanistiche diverse dalle zone R1 o R2: mt. 10 anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti.~~

Fatta salva la sopraelevazione di fabbricati in aderenza, nel caso in cui la distanza tra pareti ~~cieche~~ esistenti sia inferiore a m. 3,00, la sopraelevazione è consentita, comunque con parete cieca, previo arretramento della stessa a distanza maggiore o uguale a m. 3,00 dalla parete prospiciente. La sopraelevazione con parete finestrata, ~~fatto salvo il rispetto dei 10m dalla parete di edifici antistanti nelle zone urbanistiche diverse dalle zone R1 o R2~~, è ammessa nel caso di distanza della stessa dal confine di almeno mt. 5; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti ~~e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate.~~

La sopraelevazione di un edificio prospettante un'area sulla quale non esistono costruzioni se non a distanza pari o superiore a 10 m. dall'edificio stesso ~~oppure pur esistendo un edificio questi ha un'altezza inferiore alla sopraelevazione in progetto~~, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- nel caso in cui si sopraelevi con parete finestrata è prescritto assenso del proprietario confinante, ~~mediante scrittura privata registrata e trascritta~~, quando la distanza dal confine sia inferiore alla metà dell'altezza prevista o inferiore a 5 mt. dal confine;
- nel caso in cui si sopraelevi con parete cieca potrà essere realizzata nuova parete cieca, ~~con assenso senza consenso~~ del proprietario confinante ~~quando la distanza dal confine sia inferiore a 5 m.~~

~~In caso in cui l'ampliamento o la sopraelevazione si configuri quale incentivo volumetrico nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia, si richiamano i disposti art. 2 bis, comma 1 ter del DPR 380/01.~~

~~Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate o su aree rese libere o su aree oggetto di ristrutturazione urbanistica e debbono rispettare oltre ai parametri prescritti per ogni singolo ambito normativo quanto segue:~~

Per le zone di nuovo impianto, fatta salva l'aderenza ~~con fabbricati esistenti~~:

- distanza da confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile ~~fino a 3 m~~ previa ~~ae~~ ~~scrittura privata registrata e trascritta~~ ~~accordo scritto~~ tra le parti ~~rispettando in ogni caso la distanza minima di 3 m dalle costruzioni esistenti su fondi finitimi~~;
- distanza ~~tra da~~ pareti finestrate ~~e~~ pareti di edifici antistanti: pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10, anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti ~~e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate, per le quali è ammessa l'aderenza o la confrontanza minima di mt. 3. Si richiama in quanto applicabile l'ultimo capoverso, punto 3, art. 9, D.M. 02/04/68 nr. 1444.~~

~~Non sono ammesse distanze tra fabbricati inferiori a 10 m nemmeno nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.~~

Per le zone assimilate alle zone B del D.M. 02.04.68 nr. 1444 - R3, R4 e R5 -, per le zone P1 e T1, nonché per le rimanenti zone di P.R.G., fatta salva l'aderenza con fabbricati esistenti:

- distanza da confini: mt. 5 salvo riduzioni, mediante ~~scrittura privata registrata e trascritta~~ ~~accordo scritto~~ tra le parti, ~~che dovranno in ogni caso rispettare la distanza minima di 3 m dalle costruzioni su fondi finitimi~~;
- distanza tra pareti finestrate ~~e~~ pareti di edifici antistanti: mt. 10 anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti ~~e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate, per le quali è ammessa l'aderenza o la confrontanza minima di mt. 3.~~

~~Nel caso di confrontanza tra pareti non finestrate si ammettono, in ogni caso:~~

- ~~— distanze dai confini inferiori a m. 5,00 o costruzione a confine ove sia intercorsa~~ ~~scrittura privata registrata e trascritta~~ ~~accordo scritto tra i proprietari confinanti nel rispetto della distanza minima tra pareti di m. 3,00;~~
- ~~— costruzioni in aderenza o a distanza minima di m. 3,00 dal fabbricato prospiciente nel caso che quest'ultimo sia posto a confine o a distanza uguale o inferiore a m. 3,00 dal confine; in caso di aderenza non occorre scrittura privata registrata e trascritta~~ ~~accordo scritto tra le parti.~~

~~Nel caso di intervento diretto, qualora esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G. la cui altezza o distanza dai confini non consente il rispetto delle distanze previste dal presente comma, le nuove costruzioni con altezza non superiore a mt. 8,00 potranno soddisfare solo alle distanze dai confini con un minimo assoluto di ml. 5,00; in tal caso è necessario accordo scritto tra le parti.~~

ART. 11 - R1 - COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE.

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti aventi carattere storico, artistico e/o ambientale ed il tessuto edificato di immediato intorno ai sensi del 1° comma, punto 1), art. 24 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..
- 2 Le delimitazioni individuate dal P.R.G. hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e segg. della L. 457/78 ed in tali aree sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.
- 3 Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 10 precedente.
- 4 Negli edifici esistenti sono consentiti - mediante rilascio di permesso di costruire o ~~costituzione di titolo abilitativo denuncia di inizio attività singola~~ - gli interventi topograficamente indicati dalle tavole di P.R.G.
- 5 Sono altresì sempre consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, nonché quelli di demolizione senza ricostruzione degli elementi deturpanti e di quelli la cui eliminazione migliori la qualità dell'edificio o dell'ambiente.
- 6 È inoltre sempre consentita, previ i necessari atti di assenso dell'autorità comunale l'esecuzione di interventi contrassegnati - nell'elenco di definizioni di cui all'art. 8 che precede - con le lettere alfabeticamente precedenti a quella che contraddistingue l'intervento indicato come ammesso nelle tavole del P.R.G., fatto salvo quanto previsto al comma 14 successivo.
- 7 Per gli edifici accessori per i quali le tavole di progetto non indicano topograficamente l'intervento edilizio ammesso, sono consentiti interventi finalizzati alla loro conservazione ed al loro adeguamento funzionale purché indirizzati alla riqualificazione dei manufatti medesimi sotto il profilo architettonico-ambientale.

- 8 Nelle aree di cui al presente articolo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali e la trama viaria; è altresì vietato demolire o modificare i manufatti - anche isolati - costituenti testimonianze storiche, culturali e tradizionali specifiche.
- 9 Le aree libere non sono edificabili; esse possono peraltro essere utilizzate per usi pubblici secondo le indicazioni del P.R.G., per quanto specificamente previsto nel presente articolo e per eventuali autorimesse, depositi o simili (cantinole, sgomberi, depositi attrezzi, ripostigli), totalmente interrati, anche privati, al servizio dell'edificazione esistente nella zona, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati, gli accessi non contrastino con la realtà ambientale circostante e non siano eliminati giardini, parchi ed aree verdi esistenti o previste; nel caso di intervento su immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 o comunque sottoposti al parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici le relative specifiche prescrizioni si intendono prevalenti sulle norme di cui al presente comma.
- 10 È sempre consentita, in tutte le aree di cui al presente articolo, la formazione e la presentazione dei "piani di recupero" disciplinati dalla citata legge 457/1978.
- 11 Attraverso le procedure contemplate dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. è consentito effettuare interventi edilizi appartenenti ad una categoria diversa da quella determinata dalle tavole di P.R.G. per i singoli organismi edilizi, escludendosi comunque interventi di ristrutturazione urbanistica.
- 12 La disposizione che precede non si applica agli edifici di cui al 14° comma del presente articolo.
- 13 L'esercizio della facoltà di cui al precedente comma 11° comporta l'enunciazione - nella Delibera Consiliare - delle ragioni, analiticamente espresse e congruamente motivate e documentate per cui si rende necessario ed opportuno l'uso di un tipo di intervento edilizio diverso da quello indicato sulle tavole di P.R.G.
- 14 Negli edifici di interesse storico od artistico, compresi negli elenchi di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004 sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo previsti nelle tavole di progetto e comunque conformi al parere degli organismi competenti.
- 15 Con esclusione degli edifici di cui al comma 14 precedente, è ammessa nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia totale di cui all'art. 8 precedente anche la realizzazione di incrementi volumetrici contenuti nel 20% del volume

preesistente; 75 mc. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale suddetta.

Tali interventi sono consentiti qualora l'edificio non risulti di particolare interesse architettonico e non presenti elementi figurativi e decorativi di particolare interesse da salvaguardare; gli stessi debbono essere compatibili con la preesistenza e realizzati con disegno e materiale idonei.

La sopraelevazione, da verificare comunque all'interno dell'incremento volumetrico consentito, nel caso di edifici prospicienti sulla pubblica viabilità è ammessa sempreché non determini, rispetto ai profili esistenti, una modifica incompatibile per coerenza architettonica ed ambientale.

- 16 Nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione edilizia totale o di sostituzione edilizia interessi più edifici, è facoltà dell'autorità comunale di sottoporre l'intervento alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

ART. 13 - R3 - COMPLESSI PRIVI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE CHE RICHIEDONO INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA.

- 1 Il P.R.G. individua le parti del territorio comprendenti complessi privi di interesse storico-artistico-ambientale che richiedono interventi di sostituzione edilizia.
- 2 Le delimitazioni individuate dal PRG hanno efficacia di zona di recupero ai fini e per gli effetti degli artt. 27 e seguenti della legge 457/78. In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 10.
- 3 Le previsioni di P.R.G. vi si attuano mediante strumento urbanistico esecutivo o permesso di costruire singolo secondo quanto previsto e nel rispetto dei parametri fissati nelle relative tabelle di zona.
- 4 Sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fino all'attuazione delle previsioni di piano.
- 5 La sagoma massima indicata nelle tavole di P.R.G. non è vincolante, sono invece vincolanti, le altezze ed il volume indicati nelle tabelle di zona.
In sede attuativa dovranno essere rispettati gli arretramenti, rispetto alla viabilità esistente, topograficamente individuati nelle tavole di progetto, per conseguire le rettifiche ed i miglioramenti della viabilità previsti; dovranno essere cedute gratuitamente le aree destinate a viabilità e servizi pubblici individuate nelle tavole di PRG.
- 6 L'area 7/R3.1 è sottoposta a S.U.E. unitario, attuabile anche per singoli comparti, e si articola nei seguenti sub-ambiti, specificamente destinati:
 - A, di concentrazione della capacità edificatoria ammessa,
 - B, destinato a viabilità, parcheggi e verde, in continuazione di via Leopardi;
 - C, destinato ad attrezzature sportive/verde pubblico;
 - D, destinato a verde pubblico.In sede di convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita dei comparti B, C e D e le modalità di sistemazione del comparto B. Tali cessioni dovranno avvenire contemporaneamente alla stipula della convenzione o comunque prima degli interventi edilizi.
Resta inteso che le aree cedute soddisfano ampiamente gli standards di legge che quindi non dovranno più essere richiesti nel comparto A.
Il progetto edilizio del comparto A dovrà assicurare un prodotto di elevata qualità

tipologica e funzionale, assicurare la valorizzazione ambientale delle fasce attigue ai due corsi d'acqua che lo fiancheggiano e rispettare i disposti in materia di edilizia sostenibile fissati all'art. 36, lettera A) ~~nel comma 10 dell'art. 35~~ delle presenti N. di A.

Gli interventi edilizi ammessi riguardano la nuova costruzione previa demolizione dei fabbricati esistenti.

Si richiama il rispetto delle condizioni e limitazioni contenute nella Relazione Geologico - Tecnica oltre a quelle delle presenti norme.

ART. 14 - R4 - AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA DI RECENTE EDIFICAZIONE

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, in cui la capacità insediativa è ritenuta esaurita dal P.R.G.
- 2 Vi si applica il comma 3 del precedente art. 11.
- 3 Sui singoli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante permesso di costruire o ~~altro titolo abilitativo-denuncia di inizio attività singola:~~
 - a) manutenzione straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia interna e totale, come definiti nelle presenti N. di A.,
Nell'ambito degli interventi precedenti sono consentiti senza verifica di indici di edificabilità:
 - gli incrementi volumetrici una-tantum di edifici esistenti uni e bifamiliari che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 30% ;
 - gli incrementi volumetrici di unità immobiliari esistenti site in edifici diversi da quelli di cui al punto che precede, che non eccedano il 20% del volume esistente: 75 mc. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. Tale adeguamento può essere utilizzato anche per la realizzazione di verande sempreché coerenti con l'aspetto ed il decoro degli edifici.

Gli incrementi volumetrici precedentemente descritti sono alternativi e non cumulabili con quanto ammesso alla lettera e) seguente.
 - d) sostituzione edilizia di singoli edifici ~~sempreché il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione aumentato rispettivamente delle percentuali predette nei casi di edifici esistenti uni-bifamiliari e plurifamiliari;~~
 - e) incremento volumetrico e nuova costruzione fino al raggiungimento della densità fondiaria di mc./mq. 1,2.

Per gli interventi di incremento volumetrico e nuova costruzione è prescritto il rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 40% e dell'altezza massima pari a ml. 10,50 ; non sono soggette alle verifiche suddette le realizzazioni di verande. Nel caso di edifici esistenti con altezza e/o rapporto di copertura superiore ai

limiti suddetti, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) precedenti sono ammessi nel rispetto dei valori esistenti.

- 4 Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a. che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera superficie di area determinata caso per caso procedendo ai sensi dell'art. 4 precedente;
 - b. che non intervengano aumenti del volume edilizio esistente, non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%, e, l'altezza massima di m. 10,50 ; tale altezza potrà essere superata, senza tuttavia eccedere m. 15,50 , in relazione alle altezze medie degli edifici circostanti alle quali risulti necessario adeguarsi per motivi di carattere architettonico-ambientale.
 - c. che in ogni caso siano rispettate le densità fondiarie previste all'art. 7, punto 2 del D.M. 02/04/68 nr. 1444.

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

- 5 È ammessa la realizzazione di autorimesse e /o cantine nel rispetto del rapporto di copertura massimo complessivo sul lotto pari al 40%, in conformità a quanto previsto all'art. 29 successivo.
- 6 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 50% della S.U.L. esistente e che non implicino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 40%.

Gli ampliamenti in questione, qualora superiori al 20% della S.U.L. esistente, sono subordinati al mantenimento della destinazione d'uso mediante atto unilaterale d'obbligo secondo apposito schema predisposto all'uopo dall'Amministrazione Comunale. Qualora detti ampliamenti siano realizzati mediante sopraelevazione dei fabbricati esistenti si richiamano i limiti di altezza fissati al comma 3 precedente.
7. Per l'immobile "ex scuola della Cavallotta" si prescrive la conservazione delle caratteristiche tipologiche e architettoniche; non sono consentiti gli incrementi volumetrici di cui al comma 3 precedente.

ART. 15 - R5 - R6 - AREE DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO

- 1 Le aree R5 di completamento sono quelle totalmente o parzialmente urbanizzate, nelle quali l'edificazione prevista dal P.R.G. non comporta, in genere, dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.
Le aree R6 di nuovo impianto sono quelle inedificate in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.
- 2 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 10.
- 3 L'attuazione delle singole aree è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona nonché a S.U.E. quando ivi previsto.
Gli edifici esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E. e in sua assenza, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; limitatamente ad impianti ed edifici a destinazione produttiva o terziario commerciale sono inoltre consentiti gli interventi edilizi necessari per l'adeguamento degli stessi alle leggi sulla sicurezza e sull'igiene del lavoro.
- 4 Le caratteristiche tipologiche ed i materiali impiegati nelle nuove costruzioni dovranno rispettare quanto indicato all'art. ~~72~~ ~~32~~ del vigente R.E..
- 5 Le aree R 5.13 ed R 5.14 del D.U. nr. 6 pur conservando la loro sigla sono assimilate ad ogni effetto alle aree di nuovo impianto.
- 6 Per le aree R 5.14, R 6.4, R 6.1 ed R 6.2 del D.U. nr. 6 gli accessi dovranno avvenire attraverso la viabilità urbana con esclusione assoluta di realizzare nuovi accessi dalla strada provinciale nr. 7 (ora SS. 662).
- 7 Al fine di garantire requisiti di elevata qualità urbanistica ed edilizia e la necessaria gradualità temporale degli interventi, le aree R 6.1, R 6.2, R 6.3, R 6.4, R6.6 del D.U. nr. 2, sono subordinate alla formazione di un unico Piano Particolareggiato che deve definire in modo unitario ed omogeneo le linee generali di intervento; in particolare dovranno essere fissati:
 - caratteristiche dimensionali e qualitative delle aree per viabilità e servizi pubblici;

- fili fissi e distacchi per l'edificazione con indicazione delle tipologie edilizie nel rispetto dei valori fissati dalle tabelle per ciascuna singola zona;
- localizzazione e modalità attuative degli interventi di edilizia pubblica e degli interventi terziario-commerciali nel rispetto delle percentuali fissate nelle tabelle per ciascuna singola zona.

8 L'attuazione dell'area R6.4 del D.U. n. 6 è subordinata ad uno studio unitario esteso a tutta la zona finalizzato a fornire gli elementi di organizzazione urbanistica e gli indirizzi di progettazione edilizia per conseguire una elevata qualità di insediamento. In particolare lo studio unitario dovrà: fissare i requisiti localizzativi e dimensionali della viabilità e delle aree pubbliche e le loro caratteristiche qualitative; definire gli ambiti per consentire un'attuazione autonoma e temporalmente differita degli interventi; individuare gli accorgimenti necessari per garantire la corretta integrazione della nuova edificazione rispetto alle preesistenze esistenti sull'area.

Valgono in ogni caso le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere realizzati almeno due accessi dalla viabilità pubblica esistente;
- almeno il 30% del volume ammesso dovrà essere destinato ad edilizia residenziale pubblica;
- potranno essere formati più S.U.E., conformemente agli ambiti individuati dallo studio unitario, dai quali saranno escluse le aree a capacità insediativa esaurita ricadenti nell'area R6.4.

Lo studio unitario sarà approvato dall'Amministrazione Comunale utilizzando le stesse procedure previste per il P.P..

Il ricorso allo studio unitario potrà essere evitato nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decida di procedere mediante un P.P. esteso a tutta la zona.

ART. 19 - PE - AREE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVA

- 1 Sono le aree individuate dal P.R.G. come destinate alla coltivazione di cave; in esse gli interventi, le modalità di esercizio della coltivazione e di recupero ambientale sono regolati dalle autorizzazioni rilasciate ai sensi della L.R. **n. 23/2016 ~~69/78~~** e succ. mod. ed int.
- 2 In dette aree sono altresì ammesse costruzioni al servizio dell'attività estrattiva per la lavorazione del materiale inerte, per la rimessa e la manutenzione di macchinari e mezzi impiegati, per la custodia, l'amministrazione e la gestione degli impianti e dell'azienda, nella misura richiesta dai connotati dell'azienda stessa e comunque non superiore al rapporto di copertura pari al 15%.

ART. 20 - E - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE.

1 Nelle aree agricole produttive (E) gli interventi hanno prioritariamente ad oggetto il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle strutture con esso connesse, la creazione di nuovi centri aziendali in quanto compatibili con una migliore utilizzazione agronomica, zootecnica, naturalistica, forestale, economica del territorio agricolo, con riguardo al benessere animale.

1bis Definizioni:

A) Centro aziendale

L'insieme di edifici generalmente contigui ad un'unica area di pertinenza realizzati ai fini dell'attività agricola

B) Superficie aziendale

La superficie aziendale agricola è costituita dai terreni componenti l'azienda, anche se ubicati in altri Comuni, che abbiano i seguenti requisiti:

<i>Tipologia di allevamento</i>	<i>Titolarità</i>	<i>Posti a distanza dal centro aziendale, misurata in linea d'aria</i>
Allevamenti a carattere aziendale, di cui al successivo comma 4	Terreni in proprietà o altro titolo legale di godimento o altro titolo idoneo	inferiore o uguale a 15 km
Allevamenti zootecnici intensivi, di cui al successivo comma 6	Terreni in proprietà	inferiore o uguale a 7 km

Per le finalità sopradette si conteggiano tutte le particelle di terreno ricadenti in tutto o in parte nei limiti previsti dalle distanze dal centro aziendale.

Il richiedente dovrà presentare dichiarazione sostitutiva di atto notorio, sia al momento del titolo abilitativo che della segnalazione certificata di agibilità, che attesti la veridicità dei dati riportati su apposito fascicolo aziendale in riferimento ai terreni costituenti la superficie aziendale.

C) Unità foraggiere

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le produzioni aziendali espresse in "unità foraggiere" (U.F.) risultano così definite:

COLTURE	U.F. per ettaro
Mais granella (irriguo)	14.000
Mais granella (asciutto)	6.000
Orzo - segale granella	7.300
Silo mais in coltura principale	21.000
Silo mais in 2° raccolto	12.000
Pastone di mais	13.500
Erbaio e prato irriguo in coltura principale	7.000
Erbaio e prato irriguo in 2° raccolto	3.200
Prato asciutto	2.500
Prato pascolo	1.900
Alpe	700

D) Conversione del bestiame in "Unità Bovina Adulta" (U.B.A.)

La conversione in capi adulti (Unità Bovina Adulta) per la verifica dell'autoapprovvigionamento alimentare e la tabella dei pesi vivi viene fatta prendendo come riferimento una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevano a 2.500 unità foraggiere (U.F.).

Per ciascuna specie e categoria i coefficienti di conversione sono:

SPECIE	U.B.A	PESO (q.li)
BOVINI		
Vacche	1,00	5,00
Vitelli scolastri	0,10	0,50
Vitelli (fino a 6 mesi)	0,30	1,50
Vitelli (6-12 mesi)	0,45	2,30
Vitelli con più di 1 anno : macello	0,70	3,80
Vitelli con più di 1 anno : allevamento	0,60	3,00
Vitelli con più di 2 anni : macello	0,90	4,80
Vitelli con più di 2 anni : allevamento	0,75	4,00
Tori e torelli di riproduzione	0,70	5,00
SUINI		
Verri	0,30	2,00
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg per ogni scrofa presente in ciclo	0,60	2,50
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di 50 kg per ogni scrofa presente in ciclo	0,80	3,50
Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 120 kg per ogni scrofa presente in ciclo	1,50	6,70

Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg per ogni scrofa presente in ciclo	2,40	10,80
Allevamenti con sola fase di ingrasso per ogni capo presente	0,20	0,80
Allevamenti di suinetti di peso variabile da 10 a 50 kg	0,06	0,30
OVINI		
Ovini	0,10	0,40
CAPRINI		
Caprini	0,10	0,30
EQUINI		
Equini	0,60	4,00
AVICOLI		
Polli da carne	0,006	1,50 (x100 capi)
Galline ovaiole	0,013	1,80 (x100 capi)
Faraone	0,006	1,50 (x100 capi)
Tacchini	0,040	8,00 (x100 capi)
Oche	0,040	3,00 (x100 capi)
CUNICOLI		
Conigli	0,010	1,80 (x100 capi)

Per quanto non contemplato nelle precedenti tabelle di cui alle lettere C) e D) si rimanda alle Tabelle in vigore della Regione Piemonte.

La verifica dei parametri individuati al presente comma sarà oggetto di condivisione con gli uffici comunali del Servizio tutela ambientale e agricoltura.

2 Gli interventi ammessi, nel rispetto dei disposti dell'art. 72 del vigente Regolamento Edilizio, sono i seguenti:

a) ove funzionali ad aziende agricole:

- a1. interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli edifici ad uso residenziale esistenti;
- a2. interventi di nuova costruzione per abitazioni rurali;
- a3. ampliamento e nuova costruzione di attrezzature, impianti e infrastrutture per l'agricoltura e allevamenti.

Negli interventi di cui alla lettera a1., è ammesso - ove necessario - un incremento della S.U.L. abitabile esistente anche in eccedenza rispetto ai limiti di cui al successivo 3° comma, purché contenuto nella misura del 30% ai sensi del 14° c. dell'art. 25 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.; per incrementi maggiori si applicano i parametri previsti per la nuova edificazione.

Gli interventi di nuova costruzione per abitazioni di cui alla lettera a2. sono ammessi:

- qualora si documenti un fabbisogno abitativo supplementare in ragione degli addetti all'azienda; in tal caso la verifica dei parametri di cui al successivo 3° comma deve comprendere la situazione di fatto e di progetto;
 - qualora l'abitazione esistente risulti, per motivi tecnici e funzionali, tale da non poter essere recuperabile e perciò debba essere sostituita; in tal caso i locali esistenti debbono essere demoliti, ove non rivestono interesse architettonico, oppure destinati ad attività agrituristiche, oppure, mediante atto d'impegno, ad usi accessori all'attività agricola;
- b) costruzioni al servizio di aziende agricole di nuova formazione; tali interventi sono consentiti previa acquisizione di documentazione che evidenzi i caratteri e i contenuti del piano aziendale od interaziendale a norma delle vigenti disposizioni.

Le pratiche edilizie connesse agli interventi di cui alle precedenti lettere a3 e b sono subordinate al parere preventivo non vincolante della Commissione Consultiva Comunale per l'Agricoltura e le Foreste.

3 Condizioni per l'edificazione dell'abitazione rurale.

Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a1., (qualora eccedano il limite richiamato del 30%), a2. e b), gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali o le parti di edifici adibiti a tale destinazione, non possono superare i seguenti valori:

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

Gli interventi di cui al comma presente sono ammessi solo in quanto la superficie e l'attività aziendale (come tale qualificata ai sensi dell'art. 2135 del Cod. Civ.) siano tali da richiedere almeno 104 giornate lavorative annue (calcolate mediante l'uso delle tabelle approvate con D.G.R. 22 dicembre 2016, n. 15-4452 e s.m.i.).

È consentita la realizzazione di un volume abitativo non superiore a 500 mc. quando la quantità di giornate lavorative annue sia superiore a 104 ma inferiore a 300; è consentita la realizzazione di un volume superiore, senza comunque eccedere 1.500 mc., proporzionale alle giornate lavorative annue superiori a 300.

Negli interventi di nuova costruzione per le abitazioni rurali, oltre alle limitazioni di cui all'art. 8, comma 8° dovrà rispettarsi:

- altezza massima: mt. 8,50.

- rapporto di copertura: 1/3 sul lotto o sui lotti contigui.
- distanze da impianti per allevamento e ricovero di animali, vasche liquami e concimaie: come stabilito dal successivo comma 4.

Per il calcolo della cubatura per l'abitazione rurale è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti la superficie aziendale, anche non contigui ed in comuni diversi, secondo i disposti di cui al precedente comma 1bis.

4 Condizioni per l'edificazione di fabbricati per il ricovero animali, vasche liquami e concimaie a carattere aziendale.

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

- a) che l'azienda disponga per lo spandimento dei liquami almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame (ridotto a 20 q.li di peso vivo di bestiame per le zone definite ad alta vulnerabilità ambientale dalla normativa regionale vigente) nei limiti delle distanze indicate al precedente comma 1bis per la definizione di "superficie aziendale", oppure che risulti dotata di impianto di depurazione e sistemi di abbattimento dell'azoto propri o consortili aventi idonee caratteristiche, o provveda allo smaltimento in altra diversa forma ammessa da leggi e regolamenti vigenti producendo apposito contratto di conferimento con azienda autorizzata;
- b) che l'alimentazione del bestiame sia effettuata con prodotti ottenibili dall'azienda stessa in misura non inferiore ad 1/3 delle Unità Foraggiere (U.F.) necessarie.

Per le finalità e le verifiche di cui ai punti a) e b) precedenti si richiamano i disposti di cui al precedente comma 1bis.

Modalità di asservimento dei terreni e spandimento a fini agronomici sono definiti nei regolamenti regionali e comunali.

Gli interventi di ampliamento di cui al presente comma non possono essere superiori al 40% della superficie coperta esistente e devono presentare la medesima destinazione. La superficie coperta conteggiabile per il calcolo degli ampliamenti ammessi risulta essere esclusivamente quella relativa ai fabbricati per il ricovero di animali, ~~vasche liquami e concimaie~~, esistenti alla data di approvazione della Variante Parziale n. 38.

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

1. distanza dai confini di proprietà: pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previa la costituzione di servitù (atto tra le parti registrato e trascritto);
2. distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti allo stesso proprietario: esistente in caso di ampliamenti e mt. 10 in caso di nuova

costruzione;

3. distanza da edifici a destinazione residenziale appartenenti a terzi:

TIPO DI INTERVENTO	SUINI, AVICOLI, CUNICOLI, GATTILI E CANILI	BOVINI, EQUINI E ALTRE TIPOLOGIE DI ALLEVAMENTO
Ampliamento (max 40% SC del fabbricato esistente) in aderenza a fabbricato esistente	Non devono essere ridotte ulteriormente le distanze in atto	Non devono essere ridotte ulteriormente le distanze in atto
Ampliamento (max 40% SC) realizzato in un nuovo fabbricato con medesima destinazione	50 m	30 m
Demolizione e ricostruzione con pari superficie coperta	Non devono essere ridotte ulteriormente le distanze in atto	Non devono essere ridotte ulteriormente le distanze in atto
Demolizione e ricostruzione con ampliamento (max 40% SC)	50 m	30 m
Cambio di tipologia di allevamento senza ampliamento	100 m *	30 m
Nuova costruzione o nuova tipologia di allevamento con ampliamento (max 40% SC)	200 m *	50 m **

Tali distanze sono riducibili fino alla misura di:

- metri 20, in caso di allevamenti suini, avicoli, cunicoli, gattili e canili,
- metri 10 in caso di allevamenti bovini, equini e altre tipologie di allevamento, previa la costituzione di servitù (atto tra le parti registrato e trascritto).

Le vasche liquami e le concimaie rispettano i distacchi previsti per i fabbricati a cui sono funzionali.

* Nota: Nel caso di impianti su lettiera permanente, con produzione esclusiva di reflui palabili, le distanze riportate per gli allevamenti suini e avicoli sono ridotte del 50% in caso di interventi di "Cambio di tipologia di allevamento senza ampliamento" o "Nuova costruzione o nuova tipologia di allevamento con ampliamento (max 40% SC)";

**** Nota2:** Fino al raggiungimento di un valore di superficie coperta complessiva massima pari a 1.200 mq, per gli allevamenti bovini esistenti, esclusivamente per i fabbricati adibiti a ricovero di animali, si ammette anche in caso di interventi di nuova costruzione il mantenimento della distanza in atto, purché la stessa non risulti inferiore a 30 m.

4. distanza da altri fabbricati di servizio: mt. 3 o aderenza;
5. rapporto di copertura: 1/3 sul lotto o sui lotti contigui;
6. distanza dalle aree a destinazione extragricola del capoluogo: 500 m;
7. distanza dalle aree a destinazione extragricola di Levaldigi: 300 m;
8. distanza dalle aree a destinazione extragricola di Cavallotta e San Salvatore: 300m;
9. distanza dai nuclei rurali e centri frazionali minori: vedasi tabella di cui al precedente punto 3;
10. distanza dagli edifici pubblici strategici esistenti o in progetto: 700 m;
11. distanza dal Santuario della Sanità: 300 m;
12. distanza dagli edifici vincolati elencati all'art. 31 comma 1bis delle NTA: 150 m.

I centri aziendali esistenti entro tali distanze possono mantenere la loro attività ed intervenire sulle proprie strutture solo con interventi manutentivi.

All'interno delle aree ricadenti nelle distanze individuate al precedente punto 8 per i centri aziendali esistenti valgono inoltre le seguenti ulteriori disposizioni:

- è ammesso l'ampliamento del 40% dei fabbricati disciplinati al presente comma, ad esclusione di quelli connessi ad allevamenti di suini, avicoli, cunicoli, gattili e canili.

La nuova realizzazione di impianti di biogas o l'ampliamento di quelli esistenti sono soggette al rispetto della distanza da abitazioni di terzi pari a 50 m e al rispetto delle distanze riportate ai precedenti punti 6-7-8-9-10-11-12 di cui al presente comma.

Le strutture per l'allevamento e il ricovero degli animali dovranno avere altezza massima pari a 10,5 m.

Gli allevamenti di cui al presente comma conservano la loro collocazione nell'ambito della classificazione di allevamento aziendale anche quando, per ragioni di efficienza tecnica od economica derivante dai cicli produttivi e pertanto temporaneamente, si discostino, in misura comunque non superiore al 20%, dai limiti di cui al primo capoverso, lettere a) e b).

Gli allevamenti classificati dalla vigente normativa come familiari seguono le norme di cui al presente comma¹.

¹ Per allevamento familiare si intende un allevamento non commerciale nel quale gli animali sono allevati

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla conclusione della fase di verifica e controllo preventivo da parte degli organi competenti e all'ottenimento dell'autorizzazione ambientale ove previsto dalla normativa vigente.

5 Condizioni per l'edificazione di fabbricati di servizio.

Le dimensioni dei fabbricati e delle opere a servizio dell'attività agricola devono essere proporzionate alla necessità aziendale; il rispetto di tale proporzione è accertata - in sede di rilascio dell'atto di assenso - dall'Autorità Comunale, sentita la C.E. tenuto conto dell'attività agricola, del tipo di produzione, della natura delle opere e di ogni altro utile elemento.

La nuova costruzione dei fabbricati di cui al presente comma dovrà rispettare, oltre alle limitazioni di cui all'art. 8 precedente quanto segue:

- distanza minima da altri fabbricati di servizio, comprese stalle e ricoveri animali: mt. 3 o aderenza;
- rapporto di copertura complessivo sul lotto o sui lotti contigui: 1/3;
- H max = 8,50 m (interventi con maggiore altezze potranno essere assentibili se debitamente documentate le specifiche necessità tecnologiche e adeguatamente ambientati rispetto al contesto paesaggistico in cui si inseriscono, analizzato il rapporto volumetrico con le preesistenze con particolare attenzione alla percezione visiva dei fabbricati di cui ai successivi artt. 31 e 31bis delle presenti norme).

I silos a trincea o a cielo aperto, le concimaie o le vasche liquami, di altezza non superiore a mt. 2,5, debbono rispettare le seguenti distanze minime: mt. 5 dai confini salvo riduzioni con accordo scritto tra le parti. [I silos a trincea o a cielo aperto, le concimaie o le vasche liquami, indipendentemente dalla loro dimensione o altezza, qualora risultino prospicienti a strade statali, provinciali e comunali dovranno essere realizzate al di fuori della fascia di rispetto stradale.](#)

Per le concimaie e le vasche liquame si richiamano inoltre i disposti di cui al precedente comma 4.

6 Allevamenti zootecnici intensivi².

Sono considerati intensivi gli allevamenti di animali che, ferma restando la qualifica

esclusivamente per autoconsumo.

² Gli allevamenti zootecnici intensivi sono allevamenti in scala industriale delle specie animali più diffuse a scopo alimentare, organizzati in complessi di strutture edilizie e impianti a ciò destinati, anche non collegati con nesso funzionale ad un'azienda agricola, e con carico zootecnico superiore al valore massimo consentito per gli allevamenti aziendali.

di attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, eccedono, fatto salvo il penultimo capoverso del comma 4 precedente, i limiti fissati per gli allevamenti di carattere aziendale.

Non è ammessa su tutto il territorio comunale la realizzazione di allevamenti zootecnici intensivi di nuovo impianto, né l'ampliamento degli allevamenti intensivi esistenti.

Non sono considerati allevamenti di nuovo impianto le nuove aziende che derivino da una mera variazione di titolarità o natura giuridica di un'azienda preesistente, ovvero dalla cessazione di un ramo produttivo della stessa, senza modifiche della capacità zootecnica o delle strutture.

Non sono ammesse trasformazioni di allevamenti aziendali in intensivi all'interno dei nuclei rurali e centri frazionali ed entro le seguenti distanze:

<i>Tipologia di allevamento</i>	<i>Distanza misurata in linea d'aria</i>
Suini, avicoli e sanati	<ul style="list-style-type: none">- dalle aree a destinazione extragricola del Capoluogo: 700 m- dalle aree a destinazione extragricola di Levaldigi, Cavallotta, San Salvatore: 500 m- dai nuclei rurali e centri frazionali minori: 300 m- da edifici pubblici strategici esistenti o in progetto: 1.000 m- dal Santuario della Sanità: 500 m;- dagli edifici vincolati elencati all'art. 31 comma 1bis: 300 m
Bovini e di altri animali	<ul style="list-style-type: none">- dalle aree a destinazione extragricola del centro abitato Capoluogo: 700 m- dalle aree a destinazione extragricola di Levaldigi, Cavallotta, San Salvatore: 400 m- dai nuclei rurali o centri frazionali minori: 50 m- da edifici pubblici strategici esistenti o in progetto: 1.000 m- dal Santuario della Sanità: 500 m;- dagli edifici vincolati elencati all'art. 31 comma 1bis: 300 m

Oltre tali distanze è ammessa sul territorio agricolo comunale la trasformazione degli allevamenti esistenti da aziendali in intensivi, con il limite di ampliamento massimo una tantum del 30% della Superficie Coperta esistente dei fabbricati per il ricovero animali.

Gli interventi di adeguamento ed ammodernamento igienico-funzionale e tecnologico di allevamenti intensivi esistenti sono sempre ammessi.

L'ampliamento comporta il conseguente adeguamento delle strutture per lo

stoccaggio e il trattamento di reflui zootecnici (cfr. Regolamento regionale 29 ottobre 2007, n. 10/R e s.m.i.).

Gli interventi edilizi ammessi precedentemente sono assentibili:

- a) nel caso in cui l'azienda disponga, conformemente a quanto previsto e definito nei regolamenti vigenti, di aree adeguate allo spandimento liquami pari ad almeno un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame (ridotto a 20 q.li di peso vivo di bestiame per le zone definite ad alta vulnerabilità ambientale dalla normativa regionale vigente), nei limiti delle distanze indicate al precedente comma 1bis per la definizione di "superficie aziendale", o risulti dotata di impianto di depurazione e sistemi di abbattimento dell'azoto propri o consortili aventi idonee caratteristiche, o provveda allo smaltimento in altra diversa forma ammessa da leggi e regolamenti vigenti, producendo apposito contratto di conferimento con azienda autorizzata purché in impianti ubicati a non più di 15 Km dal centro aziendale;
- b) che l'alimentazione del bestiame sia effettuata con prodotti ottenibili dall'azienda stessa in misura non inferiore ad 1/4 delle Unità Foraggere (U.F.) necessarie.

Per le finalità e le verifiche di cui ai punti a) e b) precedenti si richiamano i disposti di cui al precedente comma 1bis.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla conclusione della fase di verifica e controllo preventivo da parte degli organi competenti e all'ottenimento dell'autorizzazione ambientale.

- 7 I permessi di costruire per la nuova edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:
- a) agli imprenditori agricoli, anche quali soci di cooperative, ai sensi delle normative vigenti;
 - b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
 - c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e succ. mod. ed int. che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Gli altri titoli abilitativi previsti dal presente articolo sono acquisibili dai proprietari dei fondi e da chi abbia titolo solo in quanto in connessione con un'azienda agricola qualificata ai sensi del 2° capoverso del 3° comma precedente, fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni che seguono ed in particolare dall'art. 28 in quanto applicabile.

- 8 Mutamento di destinazione d'uso nelle aree agricole.
È consentito il mutamento della destinazione agricola degli immobili esistenti vincolati ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. nell'ambito di quanto ammesso al successivo art. 28 comma 1, lettera c, previo permesso di costruire oneroso:
- a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;
 - b) nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno; l'esistenza dei motivi di cui dianzi è accertata dalla Commissione Consultiva Comunale per l'Agricoltura e le Foreste di cui alla legge regionale n. 63/1978 e succ. mod.
- Nei casi di cui alle lettere a) e b) precedenti non costituisce mutamento di destinazione e obbligo di richiedere il permesso di costruire oneroso la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte dell'interessato e/o dei suoi eredi o familiari;
- 9 Nelle aree agricole, indipendentemente dall'esistenza di un'azienda agricola, come qualificata dalle presenti norme e dalla qualifica professionale del richiedente, è comunque ammesso:
- a) la costruzione di piccoli fabbricati al servizio dei fondi e/o dell'abitazione esistente, aventi una superficie coperta non superiore a mq. 25, altezza massima non superiore a mt. 3,00; detti fabbricati debbono essere realizzati con caratteristiche di opera finita compatibile con l'ambiente circostante secondo le prescrizioni del R.E.
 - b) la costruzione di impianti ed attrezzature per la raccolta, la conservazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli locali.
Tali interventi sono ammessi a condizione che gli impianti siano ritenuti dal Comune, con specifica motivazione, indispensabile supporto all'attività ed alle aziende agricole esistenti ed operanti nel Comune, nei Comuni confinanti e appartenenti alla filiera produttiva, o in caso di impianti esistenti in centro abitato da rilocalizzare per eliminare condizioni di grave disturbo per le aree residenziali.
La realizzazione degli impianti in questione è subordinata alla presenza o alla contestuale realizzazione delle necessarie opere urbanizzative ed inoltre al rispetto di:
 - S.U.L. massima complessiva 1.800 mq.;
 - rapporto di copertura sul lotto o sui lotti contigui: 40%;
 - S.U.L. massima per abitazione di custodia: mq. 200;
 - distanze da confini e fabbricati esistenti: art. 8, comma 8°.

Per gli impianti già esistenti, anche in eccedenza al limite di 1800 mq. di cui

sopra, si ammettono gli interventi di ampliamento una-tantum pari al 50% della SUL esistente con un massimo di mq. 500.

Sia in caso di nuova costruzione che di ampliamento dovrà essere sottoscritto un atto di impegno che preveda termini e modalità per il mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile, garantisca il mantenimento dell'unitarietà dell'intera struttura ed escluda possibilità di scorpori e conseguenti alienazioni frazionate.

- c) l'accumulo ed il deposito temporaneo di materiali inerti non nocivi né inquinanti; in tal caso l'autorizzazione è rilasciata previo parere vincolante A.S.L. su aree la cui idoneità sotto il profilo idrogeologico è documentata mediante specifica relazione geologico-tecnica.

- 10 Si richiamano le norme vigenti in materia di "disciplina di attività di agriturismo".
- 11 Si richiamano i disposti delle "Linee guida per alloggiamento temporaneo dei lavoratori stagionali in agricoltura", Allegato C al Regolamento edilizio comunale, approvate con D.C.C. 28 maggio 2020, n.15.

ART. 26 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ, IL TRASPORTO PUBBLICO E INFRASTRUTTURE RELATIVE.

- 1 Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità esistente e in progetto; la viabilità compresa nelle aree che il P.R.G.C. assoggetta a S.U.E., è indicata negli elaborati dei singoli strumenti attuativi approvati.
- 2 Il tracciato viario in progetto può subire limitate variazioni all'interno delle rispettive fasce di rispetto senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva.
Le porzioni di area destinate alla viabilità e non utilizzate in conseguenza di quanto previsto nel precedente periodo, assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.
Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G., i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove stabilite.
- 3 Nelle aree destinate all'attività agricola - E, E1, E2 -, ~~al di fuori del perimetro di centro abitato come definito dal Codice della Strada~~, negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal ~~confine~~ ~~eiglie~~ delle strade:
 - mt. 30/40 in conformità all'indicazione cartografica per le strade statali;
 - mt. 30 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a mt. 10,50;
 - mt. 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore e mt. 10,50;
 - mt. 5 per le strade vicinali di uso pubblico.

L'esecuzione di recinzioni è ammessa con arretramento, dal ~~confine~~ ~~eiglie~~ delle strade pubbliche o di uso pubblico, pari a mt. 3.
- 4 In tutte ~~le altre casistiche non disciplinate al comma 3 altre parti del territorio comunale, compresi gli annucleamenti rurali, diverse dalle zone agricole~~, ove il P.R.G. non precisi con vincolo topografico le fasce inedificabili, l'allineamento dei fabbricati è definito in sede di rilascio del permesso di costruire tenendo conto, ove non risulti opportuno far rispettare allineamenti già esistenti, dei seguenti distacchi dal ~~confine~~ ~~eiglie~~ di strade esistenti o previste dal P.R.G., da strumenti urbanistici attuativi o da specifici progetti:

- mt. 5 per strade con larghezza inferiore a mt. 7;
- mt. 6 per strade con larghezza compresa tra mt. 7 e 15;
- mt. 10 per strade con larghezza superiore a mt. 15.

Per le aree di nuovo impianto si richiama quanto previsto all'ultimo capoverso del punto 3, art. 9, D.M. 02/04/68 nr. 1444 (essendo zone "C"), nonché all'Art. 27, comma 2, della L.R. 56/77.

Si richiama inoltre quanto disciplinato dall'art. 26 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada (D. Lgs. 285/1992 e s.m.i.).

Per le aree esterne al centro abitato, ma all'interno delle zone edificabili riconosciute dal PRG, qualora più restrittive, si richiamano le fasce di rispetto stabilite dall'art. 26 comma 3 del regolamento di attuazione del Cod. della Strada:

- 30 m per le strade di tipo A;
- 20 m per le strade di tipo B;
- 10 m per le strade di tipo C.

- 5 Per gli interventi su edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradali e ferroviarie si richiamano i disposti dell'art. 27, comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i. e le disposizioni di deroga previste dal DPR 753/1980 e s.m.i..

~~Negli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradali e ferroviarie, gli eventuali ampliamenti ammessi all'interno delle singole zone normative possono essere autorizzati per sistemazioni igieniche o tecniche e non possono in ogni caso essere superiori al 20 per cento del volume preesistente; gli ampliamenti devono avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria o ferroviaria da salvaguardare o sopraelevando, o anche con ampliamento laterale per gli edifici all'interno di centri abitati (come definito all'art. 12, comma 2, numero 5 bis) della L.R. 56/77) nel rispetto del filo di fabbricazione, il fabbricato esistente.~~

Nelle aree pertinenti alla viabilità e nelle relative fasce di rispetto sono anche ammessi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, opere accessorie alla strada, impianti per la distribuzione di carburanti e relativi accessori, impianti e infrastrutture per la trasformazione di energia elettrica, attrezzature e reti per l'erogazione di servizi pubblici.

- 5.1 Gli elaborati di PRG individuano gli impianti di distribuzione di carburanti esistenti con apposito simbolo, differenziando gli impianti incompatibili con il sito nel quale sono localizzati da quelli compatibili, che a loro volta si suddividono in compatibili di tipo "A", di tipo "B", e di tipo "C".

Impianti esistenti.

- 5.2 Impianti compatibili:

di tipo "A": sono consentiti interventi finalizzati al mantenimento (opere di manutenzione) e all'adeguamento sotto il profilo tecnologico.

di tipo "B": sono consentiti interventi di ristrutturazione di tutti i manufatti esistenti ed ampliamento limitatamente alle tettoie di riparo in corrispondenza delle colonne erogatrici nel rispetto del rapporto di copertura complessivo massimo pari al 40%, con la possibilità di

insediamento, nell'ambito della sola superficie utile lorda esistente, delle destinazioni e secondo i criteri di cui ai successivi paragrafi 5.5 e 5.6.

di tipo "C": oltre a quanto sopra indicato è ammesso incremento della superficie utile lorda esistente, una tantum, in misura non superiore a mq. 50. Il rilascio di atti autorizzativi per interventi di ristrutturazione dell'impianto siglato 1C in via Liguria è subordinato alla cessione gratuita al Comune o asservimento ad uso pubblico di un'area per parcheggio pari a mq. 170.

5.3 Impianti incompatibili:

Si applicano le disposizioni del capo III, artt. 7 e 8 della deliberazione della Giunta Regionale 7 luglio 2008, n. 35-9132 recante i provvedimenti attuativi dell'art. 2 della Legge Regionale 31.05.2004, n. 14 "Norme di indirizzo programmatico regionale per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti".

Nuovi insediamenti.

5.4 I nuovi insediamenti di impianti per la distribuzione di carburanti - nel rispetto delle disposizioni stabilite dalla deliberazione della Giunta Regionale 7 luglio 2008, n. 35-9132, oltre che nelle aree di cui all'art. 16 precedente - potranno essere localizzati nelle fasce di rispetto alla viabilità delle aree agricole di cui agli articoli 20, 21 e 22 delle Norme di Attuazione di PRGC; potranno eventualmente anche estendersi oltre la fascia di rispetto suddetta nei limiti strettamente indispensabili per ragioni di funzionalità e sicurezza dell'impianto, prescritti da specifiche leggi e/o norme in materia ovvero imposti e/o autorizzati dall'Ente proprietario della strada.

5.5 Nell'ambito degli impianti, oltre alle attrezzature ed ai manufatti funzionali all'attività principale di distribuzione dei carburanti (colonne erogatrice, ufficio del gestore, piccoli ripostigli, serbatoi, pensiline di copertura), sono ammesse - fermo restando specifiche esclusioni previste da leggi di settore e previo conseguimento delle autorizzazioni del caso - le seguenti destinazioni:

- a) piccole officine di riparazione veicoli
- b) lavaggi auto
- c) servizi igienici
- d) posto telefonico pubblico
- e) vendita accessori auto
- f) giornali e tabacchi
- g) mini ristorazione

5.6 La distanza dei nuovi impianti (sia da quelli esistenti che da quelli di nuovo insediamento) e la superficie minima dell'area di pertinenza dell'impianto non dovrà essere inferiore a quella stabilita dalla deliberazione regionale sopracitata. Sono consentiti interventi di nuova costruzione nel rispetto del rapporto di copertura complessivo massimo pari al 40% e comunque in misura non superiore a mq.

200 di superficie utile lorda per le destinazioni di cui al precedente comma ~~alle lettere a), d), e), f), g) precedenti, oltre alle superfici necessarie per servizi igienici (realizzati conformi alle disposizioni della legge 13/89 e proporzionati in base alle prescrizioni dell'ASL) e per attrezzature lavaggi auto.~~

- 5.7 Costituiscono specifico elemento di valutazione da parte della Commissione Edilizia Comunale, le modalità di impianto, tipologiche e costruttive dei nuovi insediamenti con l'obiettivo di conseguire un corretto inserimento nel contesto ambientale.

5.8 Sono fatte salve:

- le vigenti norme in materia di prevenzione incendi, inquinamento acustico, atmosferico, ambientale, idrico, etc..., nonché quelle poste a tutela della salute delle persone;
 - le disposizioni della deliberazione della Giunta Regionale 7 luglio 2008, n. 35-9132 recante i provvedimenti attuativi dell'art. 2 della Legge Regionale 31.05.2004, n. 14 "Norme di indirizzo programmatico regionale per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti", poiché da ritenere prevalente rispetto alle presenti norme, qualora in contrasto.
- 6 Nelle aree topograficamente individuate, ove il P.R.G. prevede, in relazione ai disposti del titolo I della L. 122/89, la realizzazione di parcheggi sotterranei è ammessa tale utilizzazione anche mediante convenzione con società od operatori privati. In sede attuativa l'Amministrazione Comunale potrà stabilire modalità, termini e forme di utilizzo e gestione delle strutture.
- 7 Le aree di demanio delle FF.SS. e degli enti gestori di pubblici servizi possono essere utilizzate unicamente per infrastrutture connesse al servizio erogato. È data applicazione alle disposizioni, ivi comprese le possibilità di deroghe previste, del D.P.R. 11/7/80 nr. 753.
- 8 Si richiamano le disposizioni del nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione che si intende prevalente su eventuali disposizioni contrastanti contenute nelle presenti Norme di Attuazione.

ART. 27 - FASCE DI RISPETTO. EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO.

- 1 Il P.R.G., oltre alle fasce di rispetto della viabilità e della ferrovia, prevede nelle aree agricole:
 - le fasce di rispetto cimiteriale, di norma pari a mt. 200 ~~450~~ dal perimetro esterno dei cimiteri o a minor distanza regolarmente approvata;
 - le fasce di rispetto dei torrenti Mellea, Macra e Varaita, di mt. 100 dal ciglio superiore di sponda risultante da rilievo aggiornato alla data del progetto di intervento o dal limite del demanio se più distante dal corso d'acqua se non arginati; qualora adeguatamente arginati la fascia di rispetto è riducibile a mt. 25; sono tuttavia fatte salve, in ambedue i casi, le disposizioni del seguente art. 33bis qualora impongano una fascia inedificabile più ampia;
 - le fasce di rispetto di altri rii e canali, di mt. 25 ~~dal piede esterno degli argini maestri, per i fiumi, torrenti e canali arginati, ad esclusione dei canali che costituiscono rete di consorzio irriguo o mera rete funzionale all'irrigazione, i quali non generano la fascia di cui al presente comma, fatta salva la dimostrata presenza di condizioni di pericolosità geomorfologica e idraulica dal ciglio superiore di sponda risultante da rilievo aggiornato alla data del progetto di intervento o dal limite del demanio se più distante dal corso d'acqua.~~ Tali fasce non si applicano negli abitati esistenti, e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione;
 - le fasce di rispetto dal perimetro degli impianti di depurazione di acque luride e di scarica dei rifiuti solidi urbani, di mt. 100;
 - le fasce di rispetto per l'aeroporto di Levaldigi come richiamato dall'art. 35 successivo;
 - le fasce di rispetto di pozzi di captazione e punti di presa di acquedotti pubblici ai sensi degli artt. 5 e 6 del D.P.R. 236/88.
 - 2 Le fasce di rispetto di cui al 1° comma sono inedificabili; vi si applicano le prescrizioni di cui ai commi 3', 5', 10', 12', 13' dell'art. 27 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.
 - 3 Negli abitati esistenti e comunque nell'ambito delle loro perimetrazioni di P.R.G., non si applicano i distacchi previsti dal precedente comma 1 fatto salvo quanto normato nel successivo comma 3bis.
- 3bis La nuova costruzione e gli ampliamenti di edifici esistenti, dovranno rispettare, fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 33bis successivo, un distacco minimo di mt. 10 misurati dal piede esterno di opere idrauliche esistenti o previste lungo i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche o comunque appartenenti al demanio
- Potranno essere realizzati edifici a distanza inferiore nel caso in cui siano espletate

le procedure contemplate dalla Circ. P.G.R. 8/10/98 nr. 14/LAP/PET in osservanza del R.D. 25/07/1904 n. 523.

- 4 Per gli elettrodotti e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici valgono le normative specifiche, fasce di rispetto comprese, di cui alle norme nazionali (DPCM 08.07.2003, Legge 22.02.2001 n.36, DM 29.05.2008) e regionali (L.R. 03.08.2004 n.19 "Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"), nonché tutte quelle eventualmente di aggiornamento e modifica. Nel caso di attuazione di nuove aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto (DM29.05.2008), ai sensi di quanto previsto all'art.4, c.1, let. h) della Legge n.36/2001 non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.
Per l'installazione degli impianti radioelettrici e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si fa riferimento alle norme in materia che, allo stato attuale, fanno capo alla Legge n. 36/2001, al D.Lgs 259/2003 e s.m.i., alla L.R. n.19/2004 e sue delibere attuative.
- 5 Si richiamano inoltre tutte le disposizioni del Decreto Legislativo 42/2004, con particolare riferimento alla fascia di rispetto (m. 150) relativa ai corsi d'acqua iscritti negli elenchi approvati con Regio Decreto 11.12.1933 n. 1775.
- 6 Per gli specchi d'acqua topograficamente individuati come "bacini idrici" non si applicano i disposti dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s. m. ed i., né del Decreto Legislativo 42/2004, ma è prescritto un distacco di mt. 10 dalla sponda (salvo pontili o altre strutture tecniche).

ART. 28 - EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA.

1 Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. aventi destinazione d'uso non corrispondente alla destinazione di zona nonché per gli altri casi appresso elencati, sono ammessi i seguenti interventi, ferme restando altre più specifiche prescrizioni recate dal presente Piano:

a) negli edifici destinati ad attività industriali, artigianali, commerciali, turistico-ricettive e direzionali, ricadenti in zona agricola E, E1 ed E2, gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento non superiore al 100% della superficie di calpestio, e comunque non superiore a 1000 mq., sempreché la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà; l'ampliamento ammesso è subordinato ad atto unilaterale di impegno, **registrato e trascritto**, che garantisca il mantenimento della unitarietà dell'intera struttura ed escluda possibilità di scorpori e conseguenti alienazioni frazionate; una volta venuto meno l'uso produttivo, è sempre ammessa la destinazione abitativa; in tal caso è consentita la realizzazione di un massimo di due alloggi; nel caso di attività produttive esistenti, prive di edifici pertinenziali, è ammessa la realizzazione di strutture di deposito per una S.U.L. massima di mq. 250.
Gli interventi ammessi devono rispettare l'altezza massima dell'edificio esistente oggetto di ampliamento di 8,5 m.

b) gli edifici con destinazione non contemplata nel precedente punto a), oltre a quelli che vengono dismessi per la cessazione dell'attività agricola ricadenti in zona agricola E, E1 ed E2, previa verifica della Commissione Agricola Comunale, possono essere recuperati per destinazione residenziale, turistico-ricettiva (compresa la somministrazione alimenti e bevande) e per attività di servizio all'agricoltura, per servizio sociale e sanitario in caso di gestione di Enti o associazioni istituzionalmente o statutariamente operanti nel settore, mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna con aumento di volume contenuto nella misura del 30% del volume esistente, fatto salvo il rispetto dell'altezza massima di mt. 8,50.

Al solo fine del recupero per la destinazione turistico-ricettivo, di servizio all'agricoltura, per servizio sociale e sanitario, è altresì ammessa, per esigenze valutate di volta in volta dalla Commissione Edilizia, la traslazione di parte degli immobili finalizzata ad una migliore fruizione delle aree interne e alla riqualificazione dell'area di pertinenza e sempreché gli edifici traslati non posseggano caratteristiche che consiglino la loro conservazione, nella misura massima del 50% della superficie coperta degli immobili stessi.

Ai soli fini del recupero per la destinazione residenziale, si precisa quanto segue:

- sono recuperabili esclusivamente i fabbricati ove già sussistono locali di abitazione rurale (fabbricato principale del nucleo aziendale) realizzando un massimo di due unità abitative, ed ammettendosi per i fabbricati isolati esclusivamente destinazioni accessorie;
- in presenza di oltre due unità abitative è ammesso esclusivamente il recupero del numero delle unità abitative esistenti, ammettendosi per i fabbricati isolati esclusivamente destinazioni accessorie.

E' inoltre ammessa la costruzione di autorimesse nella quantità massima di 1 mq. ogni 10 mc. del volume abitativo a cui costituisce pertinenza; è comunque sempre consentita la realizzazione di un locale per ricovero automezzi di mq. 18 di superficie netta.

- c) negli edifici ricadenti in area diversa dalle lett. a) e b) precedenti, sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia interna e totale, con incremento di volume contenuto nella misura del 30% del volume esistente, **fatto salvo il rispetto dell'altezza massima e di fatte-salve** altre specifiche disposizioni prescritte nelle singole aree normative.

2 **[omissis]**

Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum. Gli interventi di cui alla lettera b) precedente sono soggetti ad atto unilaterale d'obbligo che vieti - in presenza di due o più unità immobiliari - il frazionamento.

3 Nel caso in cui gli interventi previsti nei commi precedenti riguardino edifici ricadenti in fascia A o B del P.S.F.F., ai fini dell'applicazione delle norme del successivo art. 33bis, si precisa quanto segue:

- "gli aumenti di superficie o di volume" ammessi dalle norme del P.S.F.F. e dal P.A.I. sono comunque da contenere nei limiti del presente articolo;
- la "soprelevazione" ammessa dalla norme del P.S.F.F. e dal P.A.I. non può comunque comportare un'altezza di progetto superiore a quella ammessa in zona agricola, pari a ml. 8,50;
- il trasferimento di superfici o volumi residenziali potenzialmente allagabili è ammesso cumulativamente rispetto agli incrementi una-tantum consentiti.

ART. 30 - AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO

1 Fatte salve le prescrizioni dell'art. 41-sexies della L. 1150/42, come sostituito dall'art. 2 della L. 122/89, l'esecuzione di interventi edilizi di:

- nuova costruzione,
- ampliamento,
- cambio di destinazione, con esclusione dell'ambito normativo R1 o delle unità immobiliari non superiori a 700 mc.

è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggio privato:

A) per gli usi prevalentemente residenziali: mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione;

B) per gli usi terziari:

- commercio al dettaglio: mq. 0.5 per mq. di S.U.L. di vendita; si richiamano le disposizioni di cui all'art. 25, comma 7 deliberazione Consiglio Regionale 29.10.1999 n. 563-13414;
- destinazione turistico-ricettive: mq. 0.5 per mq. di S.U.L.;
- direzionali ed altri usi non specificatamente contemplati dal presente comma (quali ad esempio magazzini/depositi di esercizi commerciali, locali espositivi, ulteriori locali non conteggiati nella superficie di vendita): mq. 0,30 per mq. di S.U.L.

C) per gli usi produttivi:

- mq. 20 ogni 3 addetti teorici, calcolati ai sensi del precedente art. 7.

2 Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite nell'area di pertinenza del fabbricato da servire, in superficie o all'interno della costruzione, ammettendosi anche in caso di impossibilità, solo per i mutamenti di destinazione d'uso ~~di cui alla lettera B) del precedente comma~~, l'asservimento di aree situate nelle immediate vicinanze ritenute congrue dall'Amministrazione Comunale.

Nelle frazioni (esclusa Levaldigi) e nei nuclei rurali è consentita la realizzazione, anche in area agricola, di parcheggi privati a servizio di attività esercitate anche per la quota eccedente le quantità di cui al comma precedente.

3 La dotazione di aree per parcheggio privato è commisurata alla differenza tra la quantità di area per parcheggio dovuto per la classe della nuova destinazione e quello dovuto per la destinazione in atto. Il concessionario è tenuto all'asservimento della superficie destinata a parcheggio privato a congruaggio, se positivo.

- 4 Il parcheggio privato di pertinenza di cui alle lettere B) e C) precedenti, deve essere sempre accessibile agli utenti della struttura durante le ore di esercizio dell'attività insediata.
- 5 Nel caso in cui gli spazi destinati al parcheggio privato di cui al precedente comma 4, sono ricavati nella costruzione o siano comunque delimitati da recinzioni o simili, dotati di chiusura, il rilascio del permesso di costruire per interventi di nuova costruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso ove dovuto, è subordinato alla sottoscrizione di un atto registrato e trascritto di impegno all'accessibilità di cui al comma precedente, in conformità allo schema approvato dal Comune.
- 6 La modifica di destinazione d'uso per le unità immobiliari non superiori a 700 mc. - entro i tre anni dalla data di abitabilità/agibilità, ovvero ove non prevista dalla legge, dalla comunicazione di ultimazione lavori - è ammessa previo congruaggio delle aree per parcheggio privato.
- 7 Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso in cui l'area per parcheggio privato da reperire sia inferiore a mq. 12,50.

**ART. 31-BIS - NORME PER I BENI CULTURALI AMBIENTALI INDIVIDUATI
IN TERRITORIO EXTRAURBANO**

- 1 Per i complessi topograficamente individuati di cui alla sezione I del precedente art. 31, comma 4, sussiste l'obbligo del parere della Commissione [Locale per il Paesaggio 94-bis](#) per interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria relativi a qualsiasi edificio.
- 2 Per i complessi di cui alla sezione II sussiste l'obbligo del parere della Commissione [Locale per il Paesaggio 94-bis](#) solo per edifici per i quali la scheda operativa individua lo specifico tipo di intervento ammesso.
- 3 Gli interventi ammessi sono quelli stabiliti nel campo 2.4 (tipi di intervento) della relativa scheda operativa.
Ove nel campo 2.4 per il singolo edificio non viene precisato l'intervento ammesso, si applicano le disposizioni generali di P.R.G..
- 4 Si richiamano in ogni caso le disposizioni dell'art. ~~72~~ ~~32~~ del Regolamento Edilizio.
- 5 Oltre a quanto previsto dai regolamenti vigenti il progetto relativo agli interventi sugli immobili di cui al presente articolo deve comprendere tra i suoi allegati:
 - la scheda operativa relativa al complesso edilizio di appartenenza dell'immobile;
 - documentazione fotografica della situazione esistente con vedute generali nel numero necessario alla comprensione del complesso e delle sue pertinenze, vedute frontali di ogni lato del complesso e documentazione dei particolari costruttivi nella quantità necessaria;
 - mappa quotata di insieme del complesso;
 - rilievo analitico descrittivo dello stato di fatto dell'edificio oggetto di intervento, in scala 1:50, con precisa indicazione delle destinazioni, della consistenza delle strutture, dei materiali nonché rilievo alle scale opportune di manufatti e particolari pregevoli;
 - relazione storica sul complesso immobiliare, che, sulla base di elementi induttivi o documentari, illustri lo svolgersi nel tempo del processo costruttivo.
- 6 Per i complessi di cui al presente articolo valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:
 - A) l'indicazione cartografica di "fronte da tutelare" ove segnalata negli stralci planimetrici allegati alle schede operative, comporta la inammissibilità di

edificazione lungo tutto il fronte indicato per una distanza ortogonale di mt. 100;

- B) l'indicazione cartografica di "limite di rispetto ambientale" ove segnalata negli stralci planimetrici allegati alle schede operative, comporta la inammissibilità di edificazione nell'area determinata in planimetria (di norma una distanza radiale di mt. 50).
- C) le aree libere all'interno del perimetro individuato nelle schede operative, quale area di pertinenza tipologica, sono inedificabili qualora siano interessate da parchi, giardini disegnati, alberate monumentali e simili.

Qualora non rappresentino pertinenze di irrinunciabile interesse ambientale né interferiscano con le principali visuali sugli edifici o manufatti oggetto di salvaguardia, possono essere interessate da trasformazioni edilizie nel rispetto delle altre prescrizioni delle presenti norme di attuazione.

Eventuali nuove costruzioni o ampliamenti sia sotto il profilo planimetrico e tipologico, sia sotto il profilo costruttivo e dei materiali impiegati dovranno assicurare la massima coerenza ed integrazione con gli immobili esistenti; si richiama anche per la nuova costruzione o l'ampliamento l'obbligo di cui al 1° comma precedente.

- 7 Nel caso di controversa interpretazione su aree, sugli edifici o porzioni di edifici e sui manufatti individuati, nelle schede operative, o nel caso in cui i tipi di intervento fissati nelle schede operative non risultino - per motivi oggettivi - congrui, il tipo di intervento potrà essere modificato, previa adeguata istruttoria e approfondita valutazione di merito, mediante variante ai sensi ~~del 5°-7° comma, art. 17,~~ della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., che interviene sul contenuto della scheda operativa. La non congruità dell'intervento originariamente previsto può essere originata, a titolo esemplificativo, dall'intervenuta modifica dello stato dei luoghi, da particolari esigenze tecnico-strutturali connesse al recupero, dalla ammissibilità o meno all'interno dell'intervento previsto della modifica di destinazione d'uso ove risulti indispensabile per il recupero.

- 8 Per gli interventi indicati nel campo 2.4 della scheda operativa (tipi di intervento) valgono le seguenti precisazioni:

- restauro scientifico: si applica quanto previsto al comma 4.1 dell'art. 8 precedente;
- restauro conservativo: si applica quanto previsto al comma 4.1. dell'art. 8 precedente;
- manutenzione su ristrutturazione edilizia (RE): si applica quanto previsto ai commi 2 e 3 del precedente articolo 8 relativamente alla precisazione delle

operazioni edilizie, ammettendosi sempre la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio (con esclusione di quelli aggiuntivi estranei all'organismo edilizio originario, che dovranno essere eliminati) eventualmente non coerenti con i caratteri edilizi ed ambientali della preesistenza;

- risanamento conservativo: si applica quanto previsto al comma 4.2 dell'art. 8 precedente;
- manutenzione su risanamento conservativo (RSC): si applica quanto previsto ai commi 2 e 3 del precedente art. 8, ammettendosi sempre la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio (con esclusione di quelli aggiuntivi estranei all'organismo edilizio originario, che dovranno essere eliminati) eventualmente non coerenti con i caratteri edilizi ed ambientali della preesistenza;
- risanamento con parziale ristrutturazione (RIS): si applica quanto previsto al comma 5.1 dell'art. 8 precedente;
- ristrutturazione edilizia (RIS): si applica quanto previsto al comma 5.2 dell'art. 8 precedente;
- ristrutturazione ambientale: si applica quanto previsto al comma 5.2 dell'art. 8 precedente con particolare riguardo alle disposizioni della lettera c, comma 6, precedente;
- manutenzione ordinaria (MA): si applica quanto previsto al comma 2 del precedente art. 8 relativamente alle operazioni edilizie, ammettendosi sempre la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio (con esclusione di quelli aggiuntivi estranei all'organismo edilizio originario, che dovranno essere eliminati) eventualmente non coerenti con i caratteri edilizi ed ambientali della preesistenza;
- manutenzione straordinaria (MS): si applica quanto previsto al comma 3 del precedente art. 8 relativamente alle operazioni edilizie, ammettendosi sempre la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio (con esclusione di quelli aggiuntivi estranei all'organismo edilizio originario, che dovranno essere eliminati) eventualmente non coerenti con i caratteri edilizi ed ambientali della preesistenza;
- demolizione (DE): si applica quanto previsto al comma 6 dell'art. 8 precedente;
- ristrutturazione con parziale demolizione (DE): si applica il comma 5.2 dell'art. 8 precedente con la eliminazione degli elementi edilizi in contrasto e non compatibili con l'impianto originario.

Art. 32 - NORME PER I COMPLESSI AVENTI VALORE DOCUMENTARIO

- 1 Il P.R.G. individua topograficamente complessi o singoli edifici di cui alla parte B) delle schede operative costituenti parte integrante dello strumento urbanistico, cui è attribuito valore documentario.
- 2 Per i complessi o i singoli edifici del presente articolo non è richiesto il parere della commissione [Locale per il Paesaggio 94-bis](#) in quanto non definiti di interesse storico-artistico e per essi si applicano i disposti di cui ai commi 3, 4, 5, 7, 8 del precedente art. 31-bis, fermo restando l'applicazione delle norme previste nelle singole aree normative di P.R.G. in cui essi ricadono **e i disposti di cui al comma 5.2 dell'art 8.**
- 3 **Le aree libere all'interno del perimetro individuato nelle schede operative, quale area di pertinenza tipologica, sono inedificabili qualora siano interessate da parchi, giardini disegnati, alberate monumentali e simili. Qualora non rappresentino pertinenze di irrinunciabile interesse ambientale né interferiscano con le principali visuali sugli edifici o manufatti oggetto di salvaguardia, possono essere interessate da trasformazioni edilizie.**
- 4 **Per una distanza radiale di 50m dai complessi individuati, eventuali nuove costruzioni o ampliamenti, sia sotto il profilo planimetrico e tipologico, sia sotto il profilo costruttivo e dei materiali impiegati, dovranno assicurare la massima coerenza ed integrazione con gli immobili esistenti; e avere altezza inferiore a quella dei fabbricati oggetto della scheda operativa, garantendo la visibilità e la lettura del complesso avente valore documentario in particolare dagli spazi pubblici.**

D0074 02

N. NUCLEO	N. SCHEDA	LOCALITA'	DENOMINAZIONE (denominazione comune)
6	2/3	Tetti de Galvagni	V. Sprina
5	04/05	Tetti de Galvagni	Galvagni (C.na Lausetti)
17	30	Mattibò	C.na Vernea
29	48	Peschiera	C.na La Lanterna
39	50/51	Benne	C.na Benne
43	57	Sprina	C.na Sprina Grossa
23	93/94/95	Carpice	C.na Carpice
93	100	Moncenisio	C.na Moncenisio
135	127	S. Maria	C.na Galateri (C.na Fontanile)
164	148	Ceresetta	(Ceresetta)
106	162	Canavere Basse	C.na Germana Vecchia (C.na Germana)
138	168	Canavere	C.na Mezzana (C.na Mezzane)
270	270	Collarelle	C.na Collarelle
287	279	Rotta	(Rotta Bassa)
287	280	Rotta	(Rotta Alta)
151	302	Prato Rondello	(Cascinotto Sanità)
169	307	Prato Rondello	C.na Oliva
188	312	Gorra	C.na Gorra Piccola
194	328	Solere	Solere (C.na Solere)
82	361	Morè	C.na S. Vittorio
241	375	Pilone di Villa	C.na Pilonasso (C.na Pilone di Villa)
244	397	Barattà	C.na Barattà (C.na Barata)
84	406	Morè	C.na Cascinone
199	443	Maresco	Maresco

N. NUCLEO	N. SCHEDA	LOCALITA'	DENOMINAZIONE (denominazione comune)
3	7	Rigrasso	C.na Nuova
9	11/12/13	Streppe	Chios del Re
12	15	Chiosso del Re	Orfanelli
14	19/20	Mellate	Streppe
22	23	Pasco d. Giustizia	Motta Mezza Via (C.na Motta)
21	25/26	S. Giacomo	C.na S. Giacomo
26	32/33	S. Giacomo d. Gerbo	C.na Peso (C.na Peise)
35	37	Collarea	C.na S. Grato
52	69/70	Gistelli	(Gistelli)
60	77	Raviagna	Novaretti
56	83	Imperiala	C.na Imperiale
63	91/92	Raviagna	C.na Bastiotta
111	115/116	Revirola	C.na Revirola Piccola
162	145/146	Ceresetta	C.na Saracena
104	159/160	Canavere Basse	C.na Canavere Basse
158	174	/	C.na Coloira
159	175	/	C.na Pensè Grosso
178	179	Ceresetta	C.na Ceresetta
131	189	Basalussa	C.na Ricardina
167	206	Braida Bella	Braida Bella
181	208	Braida Bella	C.na Barona
172	209/210	Braida Bella	S. Grato B.B.
231	222/223	Solerette	C.na Solerette
257	238	Tetti di Vigna	V. Scarampi
275	257/258/259	Priglia	C.na Belvedere
189	311	Gorra	C.na Pipino
190	316	Gorra	Cascinetta
265	322/323	Fornaci Superiori	C.na S. Scolastica
234	324	Fornaci Inferiori	Bergese (C.na Canbanco)
204	345/346	Leone Cavallotta	C.na Leone Nuovo
197	348	Gorra	C.na Piumasso
2	352/353	Rigrasso	B.ta Rigrasso
243	367/68/69/70/71	Torre dei Cavalli	C.na Oropa
240	403/404	Belriguardo	C.na Belriguardo
225	415	Pomerolo	C.na Cappella
226	407/408	Cerea	C.na Sarea
209	419	Cavallotta	(Cavallotta)
199	445/446	Maresco	Prima Maresco (Maresco Vecchia)

ART. 34 - DEROGHE E NORME TRANSITORIE

- 1 È previsto l'esercizio dei poteri di deroga limitatamente al caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e con l'osservanza dell'art. 3, L. 21.12.1955 n. 1357, o comunque delle norme vigenti in materia.
- 2 Le norme di attuazione introdotte dalla Variante parziale n. 39, in ossequio al principio di divieto di aggravamento del procedimento e onde non pregiudicare l'efficienza dell'attività amministrativa, e salvo in ogni caso il rispetto della legislazione vigente, non si applicano:
 - ai titoli edilizi rilasciati o operanti alla data di adozione della Variante Parziale n. 39 del presente provvedimento e alle relative varianti;
 - alle aree degli strumenti urbanistici esecutivi vigenti alla data di adozione della Variante parziale n. 39.

ART. 35 - NORME SPECIFICHE PER PARTICOLARI AREE

- 1 L'area G10 è destinata agli impianti aeroportuali di Levaldigi; su di essa sono ammessi impianti, attrezzature e servizi connessi con la destinazione della zona, anche realizzati da soggetti privati purché titolari di apposita concessione dello Stato. Per quanto riguarda i limiti alle costruzioni ed alle piantagioni (alberature) nelle aree soggette a vincolo aeroportuale, si fa riferimento alla vigente normativa OACI, recepita dallo Stato italiano con DPR 04.07.1985 n. 461 e decreto Legislativo 9.5.2005 n.96 "Revisione della parte aeronautica del Codice della navigazione, a norma dell'art.2 della Legge 9 novembre 2004, n.265, alle carte degli ostacoli ed alle prescrizioni normative di competenza del Ministero dei Trasporti (Direzione Generale Aviazione Civile e Azienda Assistenza al volo), nonché alle norme del codice della navigazione aerea, art. 715-bis L. 58/63.
Il riferimento ai limiti di cui sopra è esteso alle eventuali attrezzature tecnologiche aeroportuali (es. aiuti visivi e radioelettrici) da ubicare sul territorio comunale al di fuori dell'ambito aeroportuale.
- 2 L'area G14 (consorzio agrario) è destinata alla realizzazione delle strutture ed attrezzature del Consorzio Agrario Provinciale di Savigliano, in essa è ammessa la costruzione di superficie coperta pari al 40% della superficie fondiaria. L'abitazione per la custodia non potrà essere superiore a 200 mq. di S.U.L.
- 3 L'attuazione delle aree produttive P1.1* e P1.2* del D.U. 8 in borgo Marene sono subordinate alla predisposizione da parte dell'Amministrazione comunale di una apposita convenzione che dovrà normare oltre a quanto previsto per legge:
 - il controllo da parte del Comune degli utilizzatori finali degli impianti da realizzare al fine di soddisfare la domanda di localizzazione e rilocalizzazione coerente con i programmi comunali nel settore delle attività produttive;
 - i prezzi di cessione dei terreni e/o di locazione e cessione degli edifici (ove non costruiti direttamente dagli utilizzatori finali degli impianti) concordati con il Comune.
- 4 Nelle aree FD P1.1 e FD P1.10* subordinate a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 della L.U.R., la relativa convenzione dovrà prevedere in particolare:

- la cessione gratuita delle aree per servizi da dimensionare in ragione dell'art. 21 della legge citata, nonché della viabilità;
- le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste sull'area da realizzare a cura e spese dei concessionari, le relative garanzie finanziarie ed i criteri di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti; le opere devono essere eseguite nella loro totalità anche nel caso in cui il costo ecceda l'importo scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Nel caso in cui le tabelle di zona attribuiscono un indice di utilizzazione territoriale, lo stesso è riferito, oltre che alla superficie fondiaria, alle aree per viabilità e standards urbanistici cedute gratuitamente ai sensi del presente comma.

In deroga a quanto previsto al primo capoverso del presente comma, nell'area FD P1.10* è tuttavia ammessa la monetizzazione dei servizi di cui all'art. 21 L.U.R. , nel caso di interventi di ampliamento o modifica di destinazione d'uso, ove gli stessi non siano individuati sul lotto di intervento o siano individuati in quantità inferiore allo standard di legge, in ragione dell'intervento; resta comunque salva l'applicabilità del 2° e 3° capoverso del comma 5.2 dell'art. 3 precedente.

- 5 Nell'area P1.5* (località Cosmera) sono previste le destinazioni di cui alla lettera d) del 2° comma dell'art. 16 precedente; per quanto concerne la residenza a servizio dell'attività ammessa si richiama il 3° comma dell'art. 16 precedente.

Su di essa si ammettono interventi di ampliamento anche mediante la nuova costruzione, subordinatamente alle seguenti prescrizioni:

- S.U.L. massima aggiuntiva: mq. 1.400;
- la nuova edificazione dovrà conseguire un prodotto edilizio di alta qualità e espressività architettonica e dovrà rapportarsi con la preesistenza configurandosi come pertinenza secondo modelli tradizionali caratterizzanti complessi analoghi a quello in questione.

La localizzazione del nuovo edificio dovrà essere scelta in ragione degli obiettivi di ridurre il più possibile l'impatto visivo, salvaguardare al massimo l'area libera e non interferire con la preesistenza, valutando le possibilità alternative di occupare il lato est, per occultare il vicino fabbricato agricolo esistente oppure il lato nord, per conseguire un maggiore distacco dall'edificio principale. Contestualmente al nuovo edificio dovrà essere prevista la sistemazione definitiva delle aree libere da destinarsi a giardino secondo un disegno derivato da quelli storici locali. Le aree a parcheggio pubblico dovranno garantire le dotazioni minime di cui all'Art. 21, L.R. 56/77, ed essere localizzate in contiguità a quelle già esistenti evitando di occupare l'area libera a nord dell'edificio principale; è ammessa la monetizzazione ai sensi del comma 5.2

dell'art. 3 precedente. Per quanto attiene la nuova costruzione debbono essere reperiti parcheggi privati ai sensi dell'Art. 41 sexies della Legge 1150/42 così come modificato dall'Art. 2 della Legge 122/89; si richiama, inoltre, l'art. 30 delle presenti norme.

Le caratteristiche edilizie del nuovo fabbricato dovranno riprendere per materiali e tipologia complessiva quelle di fabbricati agricoli-accessori tradizionali locali (porticato, scuderia o simili) caratterizzati da disegno lineare, accentuata profondità chiaro-scurale di facciata, ampia copertura verso il giardino interno che riduca visivamente l'altezza del fronte.

Gli orizzontamenti e l'altezza massima ammessa dovranno essere valutati in sede di progetto in relazione alle prescrizioni precedenti ed all'altezza del fabbricato agricolo attiguo al confine est, comunque non potranno superare il numero di due e m. 6,50 alla gronda.

- per l'ambito in questione si richiamano le disposizioni attinenti ai beni culturali di cui agli artt. 31 e 31bis precedenti.

- 6 Nell'area cartograficamente individuata come "bacino idrico" di Solerette, sono ammesse attività ricreativo-sportive e per somministrazione alimenti e bevande. Su di essa si ammettono interventi di ampliamento anche mediante la nuova costruzione, subordinatamente alle seguenti prescrizioni:

- S.U.L. massima aggiuntiva: mq. 600;
- S.U.L. massima per realizzazione di strutture accessorie e/o pertinenziali mq. 250.

Il S.U.E., cui è assoggettata l'area, dovrà fornire gli elementi di organizzazione urbanistica e gli indirizzi di progettazione edilizia per conseguire una ordinata e razionale qualità di insediamento; in particolare lo strumento esecutivo dovrà fissare i requisiti localizzativi e dimensionali delle aree a parcheggio (da assoggettare ad uso pubblico) che dovranno garantire le dotazioni minime di legge, gli accorgimenti necessari atti a migliorare e mettere in sicurezza la viabilità di accesso, la corretta integrazione della nuova edificazione rispetto alle preesistenze esistenti. E' ammesso l'asservimento di aree esterne al perimetro di PEC, situate nelle immediate vicinanze e ritenute congrue dall'Amministrazione Comunale.

Valgono in ogni caso le seguenti prescrizioni:

- la localizzazione dell'ampliamento dovrà essere scelta in ragione degli obiettivi di ridurre il più possibile l'impatto visivo, salvaguardando al massimo l'area libera;
- le caratteristiche edilizie dei nuovi fabbricati dovranno riprendere per materiali e tipologia complessiva, quelle dei fabbricati agricoli locali caratterizzati da disegno lineare; inoltre dovranno essere orientati alla migliore

coerenza rispetto alla preesistenza e/o rispetto ai connotati paesistico-ambientali e a valorizzare gli elementi di cultura materiale tipici della tradizione costruttiva locale;

- l'altezza massima ammessa non potrà superare il numero di due piani e m. 6,50 alla gronda.
- 7 Nell'area 6/R6.5 la localizzazione cartografica delle aree per servizi è vincolante; in sede attuativa potranno essere apportate esclusivamente modeste modifiche conseguenti al disegno di dettaglio dello strumento urbanistico esecutivo. Lungo i lati est, nord ed ovest le recinzioni che prospettano sul territorio agricolo dovranno essere realizzate o integrate con una siepe sempreverde idonea a limitare l'impatto paesistico del nuovo insediamento.
- 8 Nell'area Lev/R5.9 ~~e nell'area Lev/R5.10 la localizzazione cartografica delle aree per servizi è vincolante; in sede attuativa potranno essere apportate esclusivamente modeste modifiche conseguenti al disegno di dettaglio dello strumento urbanistico esecutivo.~~
Inoltre per l'area Lev/R5.9 è ammesso dalla antistante S.R. 20 un unico accesso, che dovrà anche servire l'attigua Casa di Riposo, da concordarsi con il settore viabilità della Provincia.
- 9 Nell'area 3/R5.11 le aree a verde privato dovranno essere convenientemente piantumate ed essere concentrate sul lato est verso la ferrovia al fine di costituire una idonea zona di filtro.
- 10 Misure per l'edilizia sostenibile ed eco-compatibile: ~~si rimanda a quanto disposto al successivo art. 36 da applicarsi in tutte le aree di nuovo impianto e di completamento.~~

10.1 Uso del verde

~~Nel richiamare le norme di cui all'art. 2, comma 5 precedente, si forniscono le ulteriori seguenti prescrizioni:~~

~~— nella sistemazione delle aree a verde pubbliche e private, al fine di conseguire effetti di filtro-barriera con funzioni ecologiche, dovranno essere messe a dimora alberature ad alto fusto nella misura minima di 1 albero ogni 50 mq. di verde;~~

~~— le aree a parcheggio pubblico quando sono realizzate secondo una tipologia a piazzale di dimensioni superiori a 300 mq. dovranno essere sistemate con impianto regolare di alberature, secondo modalità ed essenze concordate con l'Amministrazione Comunale, e preferibilmente pavimentate con elementi prefabbricati permeabili.~~

~~— in sede di progettazione di strumento urbanistico esecutivo/progettazione esecutiva degli interventi dovrà essere prevista la realizzazione di quinto arboreo-arbustivo a confine delle aree di trasformazione volte a ridurre~~

l'impatto scenico-percettivo dei nuovi interventi e a soddisfare esigenze di protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinamenti atmosferici, di depurazione dei flussi idrici, di connessione e compensazione ecologica, di habitat per diverse specie faunistiche. In particolare, dovranno essere realizzate fasce di vegetazione sui confini dei lotti che si interfacciano con ambiti agricoli.

10.2 Permeabilità dei suoli

Rispetto alla superficie fondiaria attinente a ciascun intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile in profondità pari almeno al 30% nelle aree residenziali, riducibile al 15% nelle aree per attività produttive e terziario commerciali. In particolare per le aree a parcheggio (pubblico e privato) si richiede di adottare soluzioni atte a limitare l'impermeabilizzazione. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%. Occorrerà prevedere ed inserire soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, diminuzione della biodiversità, diminuzione della materia organica.

10.3 Recupero idrico

Ogni intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere dotato di una adeguata cisterna interrata per la raccolta ed il successivo riutilizzo delle acque meteoriche della dimensione minima pari a mc. 0,06 per mq. di superficie coperta, con un minimo di 10 mc., per gli edifici a destinazione residenziale e di mc. 0,02 per mq. di superficie coperta per i fabbricati produttivi. Per queste ultime strutture in caso di considerevoli estensioni è data facoltà di applicare tale imposizione sino al raggiungimento del valore della superficie coperta di mq. 5.000; pertanto l'eccedenza della superficie coperta potrà esulare dal calcolo richiamato.

In sede di progetto di strumenti urbanistici esecutivi/progettazione esecutiva degli interventi dovranno essere valutate e documentate le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti. Ai sensi del c.2, art.146 del D.Lgs. 152/06 e s.m., ogni unità abitativa dovrà essere dotata di contatore di acqua potabile nonché del collegamento a reti duali, ove già disponibili. Dovranno essere inoltre valutate le possibilità applicative del regolamento 1/R del 20.02.2006 attuativo della L.R. n.61 del 29.12.2000.

Per le aree oggetto di trasformazione urbanistico-edilizia, ove non sussistano particolari diverse disposizioni connesse a problematiche di carattere idro-geologico, dovrà essere salvaguardata la funzionalità del reticolo irriguo esistente ed il suo livello di biodiversità, oltre alla possibilità di svolgere tutte le operazioni manutentive. Ogni eventuale intervento da effettuarsi sul reticolo irriguo dovrà essere preventivamente autorizzato dai soggetti gestori.

Durante le fasi di cantiere, per tutte le lavorazioni che saranno realizzate in prossimità dei corsi d'acqua naturali ed artificiali dovranno essere adottati provvedimenti necessari per evitare interbidimenti delle acque e sversamenti accidentali di materiali, in modo da eliminare le diverse possibilità di inquinamento delle acque.

10.4 Isole ecologiche

In sede di progettazione degli strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere previsti, in accordo con i competenti Uffici Comunali, appositi spazi da destinare ad isole ecologiche per la sistemazione dei cassonetti, al di fuori delle sedi viabili e dei marciapiedi, dotati di idonei elementi di mitigazione visiva — arredo.

I rifiuti prodotti dall'attività di costruzione e demolizione dovranno essere gestiti come previsto dalla parte quarta del D.Lgs. 152/2006 e s.m.. Per quanto riguarda le terre e le

~~rocce da scavo si ricorda che si dovrà fare riferimento al DM 161/2012.~~

~~10.5~~ ~~Clima acustico~~

~~Ove previsto dalla normativa di settore gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno essere soggetti a valutazione previsionale di clima acustico (art. 8, L. 447/1995) e di impatto acustico (DGR 2.2.2004 n. 9 - 11616) secondo i limiti previsti dal PCA, nonché al rispetto dei requisiti acustici passivi (D.P.C.M. 05/12/1997).~~

~~10.6~~ ~~Risparmio energetico~~

~~Negli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno essere previsti gli accorgimenti e le misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili secondo il D.Lgs. 192/05. In particolare l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere complanari alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici. Al fine di contenere l'inquinamento luminoso per le nuove costruzioni dovranno essere previsti l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso e la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza.~~

~~1.1~~ ~~Inserimento paesaggistico~~

~~In sede di progettazione esecutiva degli interventi edilizi dovrà essere previsto il ricorso a materiali di finitura che favoriscano un corretto inserimento nel contesto, privilegiando scelte sobrie e coerenti con le tradizioni costruttive locali, pur attraverso interpretazioni che rimarcano la contemporaneità degli interventi.~~

~~In sede di progettazione esecutiva dei fabbricati produttivi dovrà essere individuata una gamma di colori da utilizzare/accostare sulla base della lettura/analisi cromatica del contesto, prediligendo le tonalità delle terre e della vegetazione, al fine di attenuare la rilevanza percettiva degli edifici.~~

~~Gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno assumere quale riferimento di indirizzo progettuale quanto previsto negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010.~~

~~1.2~~ ~~Protezione dell'avifauna~~

~~Ove nelle nuove costruzioni, in particolare per quelle ad uso produttivo o terziario, si prevedano ampie superfici vetrate, dovranno assumersi specifiche soluzioni per evitare eventuali impatti dell'avifauna (come ad esempio la marcatura delle vetrate con punti, reticoli o l'utilizzo di superfici inclinate, bombate o simili).~~

11. Sicurezza geologico-tecnica

Si richiamano le prescrizioni attinenti le singole aree contenute nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova trasformazione urbanistica" al paragrafo "schede aree di nuova trasformazione urbanistica".

12. Opere di difesa fluviale Maira - Mellea zona sud del capoluogo

I progetti di difesa fluviale previsti nella zona sud del capoluogo a protezione dai corsi d'acqua Maira e Mellea riportati in cartografia con procedimento di variante

semplificata ai sensi dell'art. 17 bis, comma 6 della L.R. 56/77 e s.m.i., potranno subire contenute modifiche di localizzazione, senza che ciò determini la necessità di attivare procedimenti di variante allo strumento urbanistico, al fine di recepire gli adeguamenti progettuali definiti in fase di progettazione esecutiva.

13. Per le attività a destinazione industriale/artigianale/commerciale ricadenti in zona impropria, regolamentate all'art.28-c.1 precedente, di seguito elencate, ed individuate cartograficamente con apposito segno grafico, è ammesso un incremento di S.U.L. aggiuntiva (quale "una tantum") rispetto a quanto previsto dalle altre disposizioni delle presenti N. di A. ed in deroga ai parametri e limiti edificatori:

- _ zona Levaldigi identificata a catasto al Fg.117, map. 96-121- 122-123: mq 1.500 di S.U.L.;
- _ zona C.na Favà Inferiore identificata a catasto al Fg.43, map. 111-130-271-291parte-293: mq 3.600 di S.U.L.;
- _ zona via Saluzzo attualmente a catasto al Fg.28, map. 4-77- 112-114: mq 1.100 di S.U.L..

Gli ampliamenti / completamenti potranno avvenire all'interno dell'ambito indicato o all'esterno di questo purché su lotti contigui a quelli edificati e comunque entro una distanza massima di mt.100 dal fabbricato della medesima proprietà posto più vicino (non si ammettono sviluppi edilizi posti sul lato opposto di eventuali viabilità pubbliche).

14. Per l'attività insediata, ai sensi dell'art.20, c.9, let. b) precedente, in zona Cascina Apparizione, identificata cartograficamente con apposito segno grafico e delimitazione censita a catasto al Fg.58- map.137, è consentita l'edificazione di una S.U.L. aggiuntiva (quale "una tantum"), rispetto a quanto previsto dalle altre disposizioni delle presenti N. di A. ed in deroga ai parametri e limiti edificatori, di mq. 1.200. Gli ampliamenti / completamenti potranno avvenire all'interno dell'ambito indicato o all'esterno di questo purché su lotti contigui a quelli edificati e comunque entro una distanza massima di mt.100 dal fabbricato della medesima proprietà posto più vicino (non si ammettono sviluppi edilizi posti sul lato opposto di eventuali viabilità pubbliche).

15. Per le nuove previsioni afferenti al comparto produttivo introdotte con la "Variante 2016" (assegnazione di S.U.L. aggiuntiva di cui ai precedenti commi 13 e 14; l'ampliamento della zona P1.12 del capoluogo e P1.1 di Levaldigi; incremento dell'indice edificatorio e dell'altezza nella zona P1.6.1 del concentrico) è prevista l'attuazione (corrispondente al ritiro del titolo abilitativo necessario) entro un arco temporale di anni 10; decorso tale

periodo, senza che si sia dato corso all'attuazione delle previsioni in argomento, è facoltà dell'Amministrazione Comunale prevedere, mediante idonea procedura urbanistica, lo stralcio delle stesse, riconducendo le singole aree alle condizioni previgenti rispetto alla "Variante 2016", senza che le proprietà possano esercitare alcun diritto e/o richiesta di risarcimento a carattere economico.

16. In sede di attuazione dell'area P2.3* di Levaldigi non saranno consentiti accessi diretti dalla previsione di circonvallazione dell'abitato di Levaldigi, fatta salva diversa disposizione dell'ente proprietario/gestore dell'infrastruttura viaria.
17. Per la zona P1.12* del capoluogo si richiede in sede di espansione edilizia di concordare, con gli Uffici provinciali competenti, l'adeguamento dell'accesso all'area dalla S.P.662. La superficie indicata cartograficamente come zona filtro di carattere ambientale/paesaggistico e quelle eventualmente previste in sede di rilascio del titolo abilitativo concorrono nella determinazione della superficie fondiaria e dunque nel computo della S.U.L. realizzabile. Si richiede ancora che in sede progettuale venga posta particolare attenzione alla zona prossima al corso della bealera Toirane prevedendo particolari accorgimenti ed interventi di riqualificazione e salvaguardia ambientale da verificare anche in sede di Autorizzazione Paesaggistica.
18. Nell'area P1.1 si richiede che non si verifichino peggioramenti legati all'inquinamento ambientale che possano pregiudicare la salute degli abitanti della zona. Pertanto dovranno essere previste opere di mitigazione adeguate, quali barriere verdi antirumore nonché impianti di abbattimento di eventuali emissioni in atmosfera consoni al contesto e volti a ridurre al minimo l'impatto degli interventi. Si richiede poi di porre particolare attenzione al layout di fabbrica in modo che le lavorazioni potenzialmente pericolose per la salute siano localizzate il più lontano possibile dalle abitazioni circostanti.
19. In sede di attuazione dell'area P1.3* di Levaldigi si richiede la realizzazione di una fascia arborea e arbustiva di profondità pari ad almeno 10m nella porzione a verde privato individuata in cartografia a sud del lotto quale schermatura visiva e filtro acustico rispetto alle aree residenziali. La richiesta del titolo abilitativo dovrà contenere una valutazione di impatto acustico atta a verificare il rispetto dei limiti normativi vigenti nei confronti dei recettori, considerando anche le eventuali attività di carico – scarico merci.
20. Gli interventi di trasformazione del suolo dell'area urbanistica P1.3* dovranno garantire una fascia di rispetto di 30 m dal tracciato viario provinciale in progetto.
21. In sede di attuazione dell'area R3.8, in caso di esecuzione di scavi (sia superficiali che profondi), si chiede di effettuare le verifiche necessarie ad attestare il rispetto delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) di cui alla Colonna A, Tabella 1, Allegato 5, Titolo V, Parte Quarta "Superfici ad uso Verde pubblico, privato o residenziale" del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. Nel caso si riscontrassero valori superiori alle soglie di contaminazione, si dovrà attivare la procedura di cui al Titolo V della Parte Quarta del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.

ART. 36 – MISURE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

A) Misure di mitigazione

Le prescrizioni seguenti si applicano per tutti gli interventi comportanti ampliamenti del fabbricato esistente superiori al 20%, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica che ricadono nelle aree a prevalente destinazione residenziale R3 (solo laddove specificatamente previsto dalla tabella di zona), R5, R6 e in tutte le aree a prevalente destinazione produttiva o terziaria previste dal piano regolatore. Le tabelle di zona possono individuare specifiche ulteriori aree e interventi soggetti alle misure di mitigazione seguenti.

1. Natura e biodiversità

Nel richiamare le norme di cui all'art. 2, comma 5 precedente, si forniscono le ulteriori seguenti prescrizioni:

- nella sistemazione delle aree a verde pubbliche e private, al fine di conseguire effetti di filtro-barriera con funzioni ecologiche, dovranno essere messe a dimora alberature ad alto fusto nella misura minima di 1 albero ogni 50 mq. di verde;
- le aree a parcheggio pubblico quando sono realizzate secondo una tipologia a piazzale di dimensioni superiori a 300 mq. dovranno essere sistemate con impianto regolare di alberature, secondo modalità ed essenze concordate con l'Amministrazione Comunale, e preferibilmente pavimentate con elementi prefabbricati permeabili.
- in sede di progettazione di strumento urbanistico esecutivo/progettazione esecutiva degli interventi dovrà essere prevista la realizzazione di quinte arboreo-arbustive a confine delle aree di trasformazione volte a ridurre l'impatto scenico-percettivo dei nuovi interventi e a soddisfare esigenze di protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinamenti atmosferici, di depurazione dei flussi idrici, di connessione e compensazione ecologica, di habitat per diverse specie faunistiche. In particolare, dovranno essere realizzate fasce di vegetazione sui confini dei lotti che si interfacciano con ambiti agricoli.

La messa a dimora di specie arboree e arbustive nelle aree interessate dalla presenza di nuovi insediamenti dovrà avvenire con specie esclusivamente autoctone con caratteristiche ecologiche conformi alle condizioni stazionali, determinate a seguito di un'analisi agronomica per individuare le specie arboree ed arbustive che nel lungo periodo garantiscano dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui si inseriscono.

È vietato l'utilizzo delle specie vegetali alloctone invasive inserite nelle Black-List approvate dalla Regione Piemonte con DGR 18.12.2012 n. 46-5100 e aggiornate con DGR 29.02.2016 n. 23-2975, e D.G.R. 12.06.2017 n. 33-5174 e D.G.R. n. 14-85 del 02/08/2024. Per la scelta delle specie da impiegare nei diversi ambiti si potrà fare riferimento alle schede monografiche di cui all'allegato I alla D.G.R.24-4672 del 18/02/2022, aggiornate con D.D. 135/A1601C/2024. Le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione per garantire, fin da subito, soluzioni paesaggistiche apprezzabili.

Lungo il perimetro delle aree produttive dovranno essere previste delle fasce da destinare alla piantumazione di vegetazione d'alto fusto per migliorare l'inserimento paesaggistico di tali aree. Nelle fasce adiacenti alle aree agricole la piantumazione dovrà essere più densa in modo da realizzare anche un effetto schermante.

Per quanto riguarda l'interferenza delle nuove infrastrutture stradali con il sistema ambientale dovrà essere mitigata anche attraverso l'adozione di accorgimenti finalizzati a garantire la permeabilità biologica delle stesse (passaggi per la fauna e affini); sarà inoltre necessario prevedere la rinaturalizzazione delle aree temporaneamente modificate dai cantieri e per la realizzazione delle opere e il ripristino di tutte le aree

interferite dai cantieri.

Gli edifici di nuova costruzione, in particolare se ubicati in porzioni limitrofe alle aree agricole, e che presentano ampie superfici vetrate dovranno assumere specifiche soluzioni per evitare eventuali impatti dell'avifauna (come ad esempio la marcatura delle vetrate con punti, reticoli o l'utilizzo di superfici inclinate, bombate o simili).

2. Aria

Nella progettazione bisognerà garantire la massima efficienza energetica degli impianti di riscaldamento e di raffrescamento e ridurre le necessità energetiche degli edifici.

3. Acqua

Ogni intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere dotato di una adeguata cisterna interrata per la raccolta ed il successivo riutilizzo delle acque meteoriche della dimensione minima pari a mc. 0,06 per mq. di superficie coperta, con un minimo di 10 mc., per gli edifici a destinazione residenziale e di mc 0,02 per mq di superficie coperta per i fabbricati produttivi. Per queste ultime strutture in caso di considerevoli estensioni è data facoltà di applicare tale imposizione sino al raggiungimento del valore della superficie coperta di mq.5.000; pertanto l'eccedenza della superficie coperta potrà esulare dal calcolo richiamato.

In sede di progetto di strumenti urbanistici esecutivi/progettazione esecutiva degli interventi dovranno essere valutate e documentate le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti. Ai sensi del c.2, art.146 del D.Lgs 152/06 e s.m., ogni unità abitativa dovrà essere dotata di contatore di acqua potabile nonché del collegamento a reti duali, ove già disponibili. Dovranno essere inoltre valutate le possibilità applicative del regolamento 1/R del 20.02.2006 attuativo della L.R. n.61 del 29.12.2000.

Per le aree oggetto di trasformazione urbanistico-edilizia, ove non sussistano particolari diverse disposizioni connesse a problematiche di carattere idro-geologico, dovrà essere salvaguardata la funzionalità del reticolo irriguo esistente ed il suo livello di biodiversità, oltre alla possibilità di svolgere tutte le operazioni manutentive. Ogni eventuale intervento da effettuarsi sul reticolo irriguo dovrà essere preventivamente autorizzato dai soggetti gestori.

Durante le fasi di cantiere, per tutte le lavorazioni che saranno realizzate in prossimità dei corsi d'acqua naturali ed artificiali dovranno essere adottati provvedimenti necessari per evitare intorbidimenti delle acque e sversamenti accidentali di materiali, in modo da eliminare le diverse possibilità di inquinamento delle acque.

In sede di titolo abilitativo, nel caso di nuovi carichi insediativi, occorrerà garantire la compatibilità della rete fognaria esistente nonché l'efficienza depurativa dell'impianto terminale.

Il progetto edilizio dovrà garantire l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili in grado di ridurre al minimo il rischio di generare centri di potenziale pericolo sulla risorsa idrica sotterranea.

4. Suolo

Rispetto alla superficie fondiaria attinente a ciascun intervento edilizio di nuova costruzione dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile in profondità pari almeno al 30% nelle aree residenziali, riducibile al 15% nelle aree per attività produttive e terziario-commerciali. In particolare per le aree a parcheggio (pubblico e privato) si richiede di adottare soluzioni atte a limitare l'impermeabilizzazione. Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e nella misura del 50% le superfici pavimentate con tutte le tipologie di autobloccanti drenanti posati su sabbia e letto permeabile. Per le attività residenziali, turistico-ricettive o direzionali la porzione permeabile dovrà risultare priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera e pertanto se ne prevede la sistemazione a

verde su terrapieno. Occorrerà prevedere ed inserire soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, diminuzione della biodiversità, diminuzione della materia organica.

Nelle aree produttive e commerciali, dovrà essere garantita l'invariabilità idraulica, prevedendo la predisposizione dei volumi d'invaso a compensazione delle impermeabilizzazioni del suolo, specificando i volumi di invaso considerati. Inoltre si dovranno mettere a punto tecnologie di gestione e di recupero delle acque meteoriche, quali infiltrazione e smaltimento in superficie verde su terrapieno.

Per le superfici esterne pavimentate e nelle aree per la sosta si prescrive l'impiego di materiali e tecnologie che garantiscano la permeabilità dei suoli. Per le aree produttive le pavimentazioni filtranti devono essere utilizzate unicamente nelle aree non adibite a parcheggi per mezzi pesanti o a piazzali dedicati alle attività lavorative e alle operazioni di carico e scarico, prevedendo in queste aree sistemi di prevenzione e controllo di possibili sversamenti.

5. Paesaggio

In sede di progettazione dovrà essere previsto il ricorso a materiali di finitura che favoriscano un corretto inserimento nel contesto, privilegiando scelte sobrie e coerenti con le tradizioni costruttive locali, pur attraverso interpretazioni che rimarcano la contemporaneità degli interventi.

Per i fabbricati produttivi dovrà essere individuata una gamma di colori da utilizzare/accostare sulla base della lettura/analisi cromatica del contesto, prediligendo le tonalità delle terre e della vegetazione, al fine di attenuare la rilevanza percettiva degli edifici.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno assumere quale riferimento di indirizzo progettuale quanto previsto negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010.

Al fine di salvaguardare gli aspetti percettivi e garantire l'inserimento paesaggistico dei manufatti rilevanti sul territorio, il proponente dovrà presentare, contestualmente alla richiesta di titolo abilitativo, elaborati costituenti il fotoinserimento di quanto in progetto. Tale elaborato dovrà dimostrare il corretto inserimento della proposta progettuale nel tessuto urbanizzato e nei confronti del territorio agricolo. Tale adempimento è prescritto per gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia totale. A discrezione dell'Amministrazione potrà essere richiesto anche per ulteriori interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento che impattino per altezza o volumi in maniera significativa sulla percezione paesaggistica.

6. Energia

Negli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno essere previsti gli accorgimenti e le misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili secondo il D.Lgs. 192/05.

In particolare l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere complanari alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.

Il progetto dovrà prevedere la mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e il controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti.

7. Rifiuti

In sede di progettazione degli strumenti urbanistici esecutivi dovranno essere previsti, in accordo con i competenti Uffici Comunali, appositi spazi da destinare ad isole ecologiche

per la sistemazione dei cassonetti, al di fuori delle sedi viabili e dei marciapiedi, dotati di idonei elementi di mitigazione visiva – arredo.

I rifiuti prodotti dall'attività di costruzione e demolizione dovranno essere gestiti come previsto dalla parte quarta del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.. Dovrà essere verificata preventivamente la presenza di materiali pericolosi (quali amianto) e garantito il corretto smaltimento secondo la normativa vigente.

Per quanto riguarda le terre e le rocce da scavo si ricorda che si dovrà fare riferimento al D.P.R. n. 120/2017 (ex artt. 21 e 24), ovvero, nel caso di una gestione di materiali con qualifica di rifiuto, alla Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. ~~DM 161/2012.~~

8. Rumore

Ove previsto dalla normativa di settore gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno essere soggetti a valutazione previsionale di clima acustico (art. 8, L. 447/1995) e di impatto acustico (DGR 2.2.2004 n. 9 - 11616) secondo i limiti previsti dal PCA, nonché al rispetto dei requisiti acustici passivi (D.P.C.M. 05/12/1997).

Le attività produttive e commerciali soggette a verifica di impatto acustico dovranno realizzare adeguate opere di mitigazione verso tutti i recettori sensibili (es. modellazione del terreno, utilizzo di asfalti fonoassorbenti, realizzazione di prati e aree verdi). Le misure di mitigazione dell'impatto acustico dovranno essere contestualizzate e progettate sulla base dei risultati di uno studio preliminare di impatto acustico.

9. Inquinamento luminoso

~~Al fine di contenere l'inquinamento luminoso per le nuove costruzioni dovranno essere previsti l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso e la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza.~~

Per il contenimento dell'inquinamento luminoso, relativamente alla progettazione e alla realizzazione degli impianti di illuminazione esterna si dovrà fare riferimento alle disposizioni della L.R. 31/2000 – "Indirizzi e disposizioni per la prevenzione e la lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche".

10. Inquinamento elettromagnetico

Per gli elettrodotti e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici valgono le normative specifiche, che includono anche le indicazioni relative al calcolo delle fasce di rispetto, di cui alle norme nazionali (d.p.c.m. 08.07.2003, legge 22.02.2001 n. 36, d.m. 29.05.2008) e regionali (l.r. 03.08.2004 n. 19 "Nuova disciplina regionale sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"), nonché tutte quelle eventualmente di aggiornamento e modifica. ~~Nel caso di attuazione di nuove aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto (d.m. 29.05.2008), ai sensi di quanto previsto all'art. 4, comma 1, lettera h, della legge 36/2001 non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.~~

11. Impianti di teleradiocomunicazione

Per l'installazione degli impianti radioelettrici e la protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si fa riferimento alle norme in materia, che, allo stato attuale, fanno capo alla legge 36/2001, al d.lgs 259/2003, alla l.r. 19/2004 e sue delibere attuative.

12. Organizzazione del cantiere

Rilevato che le maggiori criticità si registrano, non tanto nella fase di esercizio delle funzioni previste, ma in quelle di cantiere, si richiede che gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizi siano condotti cercando di eliminare o ridurre al massimo gli inconvenienti per le abitazioni circostanti come rumori e polveri diffuse. Dovrà altresì essere evitata la contaminazione delle matrici ambientali, in particolare del suolo e delle

acque, che si potrebbero determinare in fase di realizzazione e gestione di un cantiere. Dovranno essere adottati adeguati accorgimenti finalizzati ad evitare l'insediamento sulle aree interferite dai lavori di specie vegetali invasive (di cui al precedente comma 1). Per quanto concerne le acque, le emissioni in atmosfera ed i rifiuti, risulta necessario il rispetto relativamente a:

- limitazione delle polveri;
- tutela delle risorse idriche e del suolo;
- rumore;
- depositi e materiali;
- suolo e scavi;
- rifiuti del cantiere.

12bis Fabbricati produttivi

Fatto salvo quanto normato ai precedenti commi, gli interventi sui fabbricati produttivi dovranno rispettare le ulteriori disposizioni di seguito enunciate.

Ai sensi dell'art. 21 del PTR (approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011) i nuovi insediamenti produttivi devono configurarsi come Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) di cui al D.Lgs 112/98 ed all'art. 3 della L.R. 34/2004. Si richiamano le indicazioni riportate nel documento della Regione Piemonte relativo alle "Linee Guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA)" (B.U.R. 6 agosto 2009, n. 31 - Suppl. Ordinario n. 1).

Dovrà essere assicurato un idoneo recapito delle acque derivanti dal dilavamento delle superfici scolanti (di origine meteorica e non), anche in considerazione di quanto previsto dall'art. 113 comma 4 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., e gestite in modo ottimale le acque derivanti dal dilavamento meteorico delle superfici scolanti prevedendo trattamenti appropriati delle stesse.

B) Misure di compensazione

13. Il consumo di suolo è un impatto residuo che dovrà essere opportunamente compensato mediante interventi di rinaturalizzazione, finalizzati ad aumentare il valore ecologico delle aree. In linea generale gli interventi di compensazione potranno essere realizzati negli ambiti di seguito individuati e in ordine prioritario:

- all'interno delle zone della rete ecologica provinciale e/o comunale;
- in ambiti degradati e/o impermeabilizzati, di proprietà pubblica, o nella disponibilità del soggetto proponente l'intervento, ripristinandone la permeabilità e la naturalità;
- in aree agricole messe a disposizione del proponente, privilegiando quelle prossime ai corpi idrici principali e secondari al fine di realizzare corridoi ecologici implementandone la piantumazione;
- la rinaturalizzazione delle aree individuate quali fontanili dalla strumentazione urbanistica o catastale;
- in caso di indisponibilità o inadeguatezza dei sedimi proposti, potrà essere consentita la monetizzazione degli oneri relativi alla compensazione ecologica.

Ambito prioritario di intervento sarà la rete ecologica della Provincia di Cuneo approvata con D.C.P. n. 43 del 30/06/2023 che costituisce il riferimento per le valutazioni di carattere paesistico/ambientali di piani e progetti, con particolare attenzione all'area sorgente/prioritaria "14 – Maira" e ai corridoi ecologici principali Grana-Mellea e Torrente Maira dove andranno concentrate prioritariamente azioni e programmi di valorizzazione e salvaguardia, come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il potenziamento della dotazione arborea e arbustiva per garantire la conservazione della biodiversità, la previsione di percorsi per la fruizione ambientale nel tempo libero, il miglioramento delle connessioni tra i corridoi ecologici.

L'entità e le modalità di realizzazione degli interventi di compensazione ecologica dovranno essere definite da un apposito Regolamento delle compensazioni. Esso dovrà

individuare le modalità d'intervento e di gestione al fine di addivenire all'implementazione della rete ecologica locale e ridurre i processi di frammentazione derivanti dall'urbanizzazione del territorio.

14. Sono soggetti a interventi compensativi tutti gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica ricadenti nelle aree di nuovo impianto e gli interventi nelle aree agricole di superficie coperta superiore a 500 mq. Per il conteggio del parametro del suolo consumato si fa riferimento alla situazione esistente alla data di approvazione della Variante parziale 38, pertanto il valore conteggiato risulta la sommatoria anche di eventuali interventi minori autorizzati a partire da tale data.
Le tabelle di zona possono individuare specifiche ulteriori aree e interventi soggetti alle misure di compensazione.
15. Il titolo abilitativo per gli interventi comportanti la trasformazione irreversibile del suolo di cui al precedente punto 14 è condizionato alla stipulazione di specifica convenzione con il Comune, ad esclusione nei casi di monetizzazione degli oneri relativi alla compensazione ecologica.
La Convenzione dovrà prevedere:
 - l'individuazione delle aree destinate alla compensazione ecologica;
 - la definizione delle opere ambientali ed ecologiche da realizzare senza alcun onere per il Comune;
 - le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di compensazione;
 - le modalità di gestione e manutenzione degli interventi di compensazione ecologica.

C) Norme ambientali di carattere generale

16. In sede di progettazione dovranno essere previste soluzioni progettuali di qualità funzionale che garantiscano la riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, la riduzione della produzione di rifiuti ed il miglioramento della gestione degli stessi e la sostenibilità energetico-ambientale, ricorrendo, ove possibile, all'utilizzo di materiali da costruzione a bassa impronta di carbonio e utilizzando impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili, massimizzandone il ricorso.
17. In linea generale per tutte le zone urbanistiche e i tipi di interventi ammessi dal PRG si richiamano le seguenti condizioni:
 - impossibilità di individuazione di aree non idonee alla localizzazione di impianti da fonte rinnovabile (D.lgs. 387/03);
 - non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;
 - impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;
 - non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;
 - necessità di acquisire la Concessione di derivazione ai sensi del D.P.G.R. 29/07/2003, n°10/R e s.m.i., in funzione della destinazione d'uso della risorsa, qualora siano previsti nuovi prelievi.
18. Lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione.
19. L'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica e, pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

NOTE ALLE TABELLE DI ZONA

NOTA N. 1

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

Le aree sono inoltre numerate progressivamente all'interno di ciascun distretto urbanistico.

NOTA N. 2

Nelle tabelle relative alle aree a prevalente destinazione residenziale hanno valore vincolante e cogente le colonne relative a:

- densità fondiaria o territoriale di progetto;
- rapporto di copertura;
- altezza massima;
- procedure di intervento;

Per le sole aree R3 le tabelle non fissano indici di edificabilità né rapporto di copertura ma il volume massimo ammesso.

Nelle tabelle relative alle aree a prevalente destinazione produttiva o terziaria hanno valore vincolante e cogente le colonne relative a:

- rapporto di copertura;
- altezza massima;
- procedure di intervento;
- indice di utilizzazione fondiaria o territoriale di progetto;

NOTA N. 3

Alle quantità, riferite all'altezza massima ammessa, indicate nelle tabelle di zona e nei singoli articoli delle presenti norme, possono essere sommati:

- a) nelle aree a prevalente destinazione residenziale, fatte salve diverse disposizioni attinenti a singoli casi, e comunque solo nel caso in cui l'edificio **realizzando** sia dotato di sottotetto abitabile o agibile **e presenti copertura con geometria tradizionale (pendenza delle falde compresa tra i 16° e i 27°) del tipo "a doppia falda" o "a padiglione": m. 1,70**. Tale valore non è ad ogni modo mai sommabile alle quantità riferite all'altezza massima ammessa indicata nelle tabelle di zona in caso di interventi che si avvalgano di norme deroghe regionali o statali inerenti l'altezza dei fabbricati o il numero dei piani, fatto salvo quanto disposto dall'art. 49 della L.R. 7/2022.

- b) in tutte le aree: le quantità di riempimento del terreno di pertinenza delle costruzioni, ritenute indispensabili dall'Autorità comunale competente, per assicurare la protezione dall'umidità dei locali anche in considerazione della quota della viabilità pubblica esistente o in progetto, nonché dei terreni circostanti.

Alle quantità, riferite al rapporto di copertura massimo ammesso, indicato nelle tabelle di zona e nei singoli articoli delle presenti norme, possono essere sommati le superfici dei locali destinati ad autorimesse e/o cantine sempreché emergenti dal terreno per un massimo di cm. 80 all'estradosso; in tal caso la costruzione potrà avvenire a confine senza autorizzazione del confinante.

NOTA N. 4

Nelle aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria e per le sole destinazioni produttive e terziarie, l'indice di utilizzazione fondiaria o territoriale di progetto è aumentato della quantità necessaria per la realizzazione del piano totalmente interrato.

NOTA N. 5

Le procedure di intervento sono individuate nel seguente modo:

- DIR = intervento diretto.
P.E.C. = obbligo di piano esecutivo convenzionato.
~~P.C. Conc.~~ Conv. = permesso di costruire convenzionato (o equipollente provvedimento a norma di legge).
S.U.E. = obbligo di strumento urbanistico esecutivo (da definire dall'Amministrazione Comunale in sede attuativa).

NOTA N. 6

Nelle tabelle di zona delle aree residenziali, le sigle relative agli spazi pubblici fanno riferimento alla classificazione dell'art. 21, 1° comma, punto 1) della L.U.R.

NOTA N. 6bis

Gli spazi pubblici individuati nelle tabelle di zona con parentesi si riferiscono ad aree non cartografate ma previste in tabella.

NOTA N. 7

Nel conteggio della superficie utile lorda relativa ad impianti produttivi e terziari di cui all'art. 16 delle presenti norme, è compresa la superficie relativa alle strutture chiuse perimetralmente almeno per il 50%.

NOTA N. 8

Ove nelle tabelle relative alle singole zone si attribuisce la capacità edificatoria o parte di essa ad edilizia pubblica, per tale si intende edilizia convenzionata, agevolata o sovvenzionata a norma delle vigenti leggi.

Note particolari alle singole aree sono evidenziate nelle relative tabelle.

TABELLE DI ZONA

DISTRETTO URBANISTICO 2

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA A VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.					DENSITA' FOND. PROG. (TERR*) MC./MQ.	VOLUME IN PROGETTO MC.	RAPPORTO DI COPERTURA MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE DI INTERVENTO	CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA IN PROGETTO	
					a	b	c	d	Tot						GIA' REALIZZATA	DA REALIZZARE
2	R 2	1	81.717	/	/	588	/	3.121	3.709	/	/	VEDASI Art. 12 N. di A.				
2	R 3	1	763	/	/	/	/	/	/	/	6.600	/	19,5	S.U.E	73	
2	R 3	2	3.616	/	/	/	/	744	744	/	11.000	/	16,5	S.U.E	122	
2	R 3	3	2.162	/	/	/	/	/	/	/	6.600	/	13,5	S.U.E	73	
2	R 3	4	840	30	/	/	/	/	/	/	3.700	/	10,5	S.U.E	41	
2	R 3	5 1)	8.625	1.570	/	/	/	779	779	/	R=11.500 mc T=2.400 mq	/	19,5	DIR.		128
2	R 3	6	3.178	/	/	/	/	/	/	/	15.810 2)	/	16,5	SUE	176	
2	R3	7	1.723	/	/	/	/	/	/	/	9.000	/	13,5	DIR.		100

- 1) L'area è attivata mediante due comparti di intervento: uno attinente la parte residenziale pari a mc 11.500, ed il secondo, quella terziario-commerciale pari a mq di S.U.L. 2.400. I due comparti sono soggetti a [permessi di costruire concessioni](#) singole subordinate a convenzioni ai sensi del 5° comma art. 49 L.U.R. che preveda tra l'altro la dismissione della quota di parcheggi necessaria ai sensi di legge proporzionale a ciascun tipo di intervento, le modalità ed i tempi di realizzazione delle opere previste nonché per la sistemazione dell'innesto di Via Trento con Corso Nazario Sauro e la SS n°20. La quota di edificabilità a destinazione residenziale pari a 11.500 mc è attribuita interamente a edilizia pubblica.
- 2) Di cui mc. 4340 attribuiti ad edilizia residenziale pubblica.

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA A VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.					DENSITA' FOND. PROG. (TERR*) MC./MQ.	VOLUME IN PROGETTO MC.	RAPPORTO DI COPERTURA MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE DI INTERVENTO	CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA IN PROGETTO	
					a	b	c	d	Tot						GIÀ REALIZZATA	DA REALIZZARE
2	R3	8 4)	8.200 7.413	/	⊕	⊕	743 181	2.377 2.730	(6.950) 2)	/	25.000 27.000	/	16,5 19,2 4)	SUE		278 300
2	R3	9 1)	2.575	/	945		132	100	1.177 3)	/	3.200	/	10,5	P.C. Cone. Conv.		36
2	R 4	1	598.210 590.040 590.797	/	22.669	8.256	33.879	40.406	105.210	/	/	VEDASI Art. 14 N. di A.				

- 1) Gli interventi sono soggetti al rispetto delle "Misure di mitigazione" di cui alla lettera A) e delle "Misure di compensazione" di cui alla lettera B) dell'art. 36, commi da 1 a 12. In sede di S.U.E. dovrà essere prevista, almeno in parte e per quanto possibile, la salvaguardia dell'attuale area a verde.
- 2) In sede di S.U.E. sono ammesse limitate variazioni del perimetro dello strumento urbanistico connesse al rilievo dello stato dei luoghi e atte a meglio garantire il miglior inserimento urbanistico dell'intervento. La viabilità in progetto e le porzioni cartograficamente individuate quali aree a standard art. 21 a verde e parcheggio dovranno essere cedute, mentre la restante quota potrà essere oggetto di monetizzazione. La quota di area a standard in dismissione individuata in tabella dovrà essere adeguata nel caso in cui la superficie territoriale reale risulti inferiore a quella ipotizzata.
- 3) In sede di stipula della convenzione, in aggiunta alla cessione delle aree a standard cartografate in planimetria, l'Amministrazione individuerà interventi finalizzati alla realizzazione di servizi di interesse comune e/o istruzione, richiedendo la ristrutturazione del fabbricato esistente ubicato nella porzione sud del lotto o, in alternativa, la cessione gratuita del piano terra del nuovo fabbricato in progetto, con una superficie minima pari almeno a 350 mq.
- 4) I fabbricati in progetto dovranno rispettare, per una profondità di manica pari ad almeno 3 m, un'altezza massima complessiva di:
 - 18 m, se prospicienti viabilità pubbliche;
 - 12 m, se prospicienti fabbricati a due o tre piani fuori terra.
 Ai parametri di altezza pari a 18 m e 12 m, di cui sopra, non possono essere sommati gli incrementi di cui alla Nota 3 alle Tabelle di zona. Si intendono richiamati i disposti dell'art. 8 del DM 1444/68 e s.m.i..

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA A VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.					DENSITA' FOND. PROG. (TERR*) MC./MQ.	VOLUME IN PROGETTO MC.	RAPPORTO DI COPERTURA MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE DI INTERVENTO	CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA IN PROGETTO	
					a	b	c	d	Tot						GIÀ REALIZZATA	DA REALIZZARE
2	R 5	1	608	/	/	/	/	/	/	1,5	912	40	7,5	DIR.	10	
2	R 5	2	1.436	/	/	/	/	/	/	1,5	2.154	40	7,5	DIR.	24	
2	R 5	3	2.189	/	/	/	/	/	/	1,5	3.284	40	7,5	DIR.	26	
2	R 5	4	905	/	/	/	/	/	/	1,5	1.358	40	7,5	DIR.	15	
2	R 5	5	1.086	/	/	/	/	/	/	1,5	1.629	40	7,5	DIR.	18	
2	R 5	7	1.878	/	/	/	/	/	/	1,5	2.817	40	7,5	D.I.R.	31	
2	R 5	8	6.192	/	/	/	1.933	/	1.933	2 *	12.384	40	10,5	S.U.E. 1)	138	
2	R 5	9	3.137	/	/	/	/	/	/	1,5	4.706	40	7,5	DIR.	52	
2	R 5	10	1.624	/	/	/	/	/	/	1,5	2.436	40	7,5	DIR.	27	
2	R 5	11	1.075	/	/	/	/	/	/	1,5	1.613	40	7,5	DIR.	18	

1) In sede di S.U.E. la porzione di area in corrispondenza del vertice ovest dovrà essere vincolata a servizi come cartograficamente individuato.

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA A VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.					DENSITA' FOND. PROG. (TERR*) MC./MQ.	VOLUME IN PROGETTO MC.	RAPPORTO DI COPERTURA MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE DI INTERVENTO	CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA IN PROGETTO	
					a	b	c	d	Tot						GIÀ REALIZZATA	DA REALIZZARE
2	R5	12	2.129	/	/	/	/	/	/	1,85	3.939	40	7,50	DIR	44	
2	R5	13 1)	1.329	/	/	/	/	/	/	1,5	1.994	40	7,50	DIR	22	
2	R5	14 2)	1.237	/	/	/	/	49	49	4*	4.948	40	12,50	P.C. Cone. Conv.		55
2	R5	15	435	/	/	/	/	/	/	2	870	40	7,50	DIR		10
2	R5	16	1.765	/	/	/	/	/	/	2	3.530	40	10,5	DIR		39
2	R5	17	9.730	970	/	/	2.006	3.416	5.422	0,95*	9.244	40	10,5	SUE		103
2	R5	18 3)	993	/	/	/	/	(360)	/	1,50*	1.490	45	7,50	P.C. Cone. Conv.		17

- 1) E' ammessa la realizzazione di pilotis: in tal caso l'altezza massima è fissata in m. 10.
- 2) Il rilascio di [titoli abilitativi concessioni-edilizie](#) è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione che preveda la cessione gratuita dell'area destinata a viabilità compresa nel perimetro individuato.
- 3) Il rilascio di [titoli abilitativi concessioni-edilizie](#) è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione che preveda la cessione gratuita dell'area destinata a parcheggio pubblico individuata in tabella.

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA A VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.					DENSITA' FOND. PROG. (TERR*) MC./MQ.	VOLUME IN PROGETTO MC.	RAPPORTO DI COPERTURA MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE DI INTERVENTO	CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA IN PROGETTO	
					a	b	c	d	Tot						GIÀ REALIZZATA	DA REALIZZARE
2	R 6	1 1)	23.810	2.300	/	/	4.818	2.735	7.553	2 *	47.620 3)	45	13,5	S.U.E.	529	
2	R 6	2 1)	20.811	2.000	/	/	3.167	2.871	6.038	2 *	41.622 3)	45	13,5	S.U.E.	462	
2	R 6	3 2)	12.769	1.700	/	/	/	552	552	1 *	12.769	45	7,5	S.U.E.	142	
2	R 6	4 2)	10.355	1.380	/	/	/	1.024	1.024	1 *	10.355	45	7,5	S.U.E.	115	
2	R6	5 1)	20.987	2.520	/	/	(5.825)	(1.165)	(6.990)	2 *	41.974	45	13,5	S.U.E.		466
2	R 6	6 4)	10.698	690	/	/	2.787	568	3.355	2 *	21.396	45	13,5	S.U.E.	238	

- 1) Una quota pari al 40% della capacità edificatoria prevista in S.U.E. è attribuita ad edilizia pubblica.
- 2) Una quota pari al 20,5 % della capacità edificatoria prevista in S.U.E. è attribuita ad edilizia pubblica.
- 3) Oltre alla quota di volume a destinazione residenziale indicata è ammessa la realizzazione di una quota supplementare di volume a destinazione terziario-commerciale (lettere a. b. c. d. del 2° comma. art.16) pari al 20% del volume residenziale.
- 4) Una quota minima pari al 5% della capacità edificatoria prevista in S.U.E. è vincolata ad interventi terziario-commerciali (lettere a, b, c, d del 2° comma, art. 16). Una quota minima pari al 25% della capacità edificatoria prevista in S.U.E. è attribuita ad edilizia pubblica

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA ALLA VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.			RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.) MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE	INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA (*TERR.)
					PARCHEGGIO	VERDE	TOTALE				
2	T 1	1	2.132	/	/	/	/	es.	es.	DIR.	(es.) 2,41
2	T 1	2	1.294	/	(640)	/	/	/ 1)	10,5	DIR.	/ 1)
2	T 1	3	1.013	570	/	/	/	50%	7,5	2) P.C. Cong. Conv.	0,15*

- 1) La SUL massima ammessa è pari a mq. 800, oltre alla quantità necessaria per la realizzazione di autorimesse interrato anche non pertinenti agli impianti realizzati; la sagoma massima indicata in cartografia è vincolante; le strutture devono avere disegno e tipologie adeguati e coerenti alla preesistenza; devono essere garantiti gli accessi al limitrofo edificio postale fatti salvi diversi accordi tra le parti.
- 2) Qualsiasi tipo di intervento è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione che preveda la cessione gratuita dell'area destinata a viabilità compresa nel perimetro individuato. Le aree per servizi sono oggetto di monetizzazione.

DISTRETTO URBANISTICO 3

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA A VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.					DENSITA' FOND. PROG. (TERR*) MC./MQ.	VOLUME IN PROGETTO MC.	RAPPORTO DI COPERTURA MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE DI INTERVENTO	CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA IN PROGETTO	
					a	b	c	d	Tot						GIA' REALIZZATA	DA REALIZZARE
3	R 2	1	11.274	/	/	/	/	762	762	/	/	Vedasi art. 12				
3	R 3	1	878	/	/	/	/	(90)	(90)	/	2.925	/	19,5	S.U.E		33
3	R 3	2	1.317	/	/	/	/	(250)	(250)	/	5.000	/	19,5	S.U.E		56
3	R 3	3	2567	/	/	/	/	/	/	/	9.000	/	10,5	1) DIR		100
3	R 3	4	3.124	(770) 2)	/	/	/	(300) 2)	(300)	/	6.800	/	12,5	P.C. Gereg. Conv.		76
3	R 3	5	1.220	(330) 3)	/	/	/	/	/	/	3.500	/	13,5 3)	P.C. Gereg. Conv.		39
3	R 3	6	2.400	/	/	/	/	/	/	3,33	8.000 (4)	/	esist.	DIR.		89
3	R 4	1	663.946	/	12.369	11.461	122.691	25.100	171.621	/	/	Vedasi art. 14				
3	R 5	1	1.551	/	/	/	/	/	/	1,5	2.327	40	7,50	DIR	26	
3	R5	2	758	/	/	/	/	/	/	1,5	1.137	40	7,50	DIR		13
3	R5	3	677	/	/	/	/	/	/	1,5	1.016	40	7,50	DIR	11	

- 1) La sagoma massima è vincolante.
- 2) Il rilascio [del titolo abilitativo della concessione](#) è subordinato alla cessione gratuita delle aree destinate a viabilità e parcheggio pubblico.
- 3) Il rilascio [del titolo abilitativo della concessione](#) è subordinato alla cessione gratuita delle aree destinate a viabilità; su via Chianoc può essere realizzata l'altezza massima di m. 10,50 in conformità a quanto previsto per la contigua area R4.

- 4) L'intera capacità edificatoria è destinata ad edilizia pubblica agevolata.

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA A VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.					DENSITA' FOND. PROG. (TERR*) MC./MQ.	VOLUME IN PROGETTO MC.	RAPPORTO DI COPERTURA MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE DI INTERVENTO	CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA IN PROGETTO	
					a	b	c	d	Tot						GIÀ REALIZZATA	DA REALIZZARE
3	R5	4	2.010	/	/	/	/	/	/	1,5	3.015	40	7,50	DIR	34	
3	R5	5	612	/	/	/	/	/	/	2	1.224	40	7,50	DIR	14	
3	R5	6	4.109	825	/	/	/ 1)	(137,5) 1)	(137,5)	1,2*	4.931	45	10,5	S.U.E		55
3	R5	7	4.652	/	/	/	1.998	/	1.998	0,8*	3.722	40	13,50	S.U.E		41
3	R5	8 2)	1.108	/	/	/	/	/	/	5	5.540	45	16,50	DIR		62
3	R5	9	6.686	2.190	/	/	/ 1)	(222,5) 1)	(222,5)	1,2*	8.023	45	10,5	S.U.E		89
3	R5	10	1.200	/	/	/	/	/	/	4,7*	5.640	70	15,5 3)	P.C. Cons. Conv.		63

- 1) E' vincolante la cessione del parcheggio pubblico nelle quantità dell'art. 21 LUR; la quota di verde pubblico è monetizzata.
- 2) L'intera capacità edificatoria è attribuita ad edilizia pubblica, ammettendosi per la destinazione terziario/commerciale l'utilizzo del 20% della volumetria consentita.
- 3) L'altezza massima indicata è da riferirsi alla gronda in deroga alle modalità di misurazione del R.E. e ad essa non deve sommarsi la misura di m. 1,70 di cui alla nota n. 3 delle note alle tabelle di zona

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA ALLA VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.			RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.) MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE	INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA (*TERR.)
					PARCHEGGIO	VERDE	TOTALE				
3	P 1	1 *	6.111	/	/	/	/	60	10,5	DIR.	1
3	T 1	1	14.857	/	/	/	/	60	13,5	DIR.	0,6
3	T 1	2	1.762	/	/	/	/	50	10,5	DIR.	0,65

DISTRETTO URBANISTICO 4

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA A VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.					DENSITA' FOND. PROG. (TERR*) MC./MQ.	VOLUME IN PROGETTO MC.	RAPPORTO DI COPERTURA MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE DI INTERVENTO	CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA IN PROGETTO	
					a	b	c	d	Tot						GIA' REALIZZATA	DA REALIZZARE
4	R 4	1	269.458	/	/	1.567	39.790	10.962	52.319	/	/	Vedasi art. 14				
4	R 5	1	8.083	/	/	/	/	/	/	1,3	10.508	40	10,5	DIR	117	

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA ALLA 'VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.			RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.) MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE	INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA (*TERR.)
					PARCHEGGIO	VERDE	TOTALE				
4	P 1	1	329.704	/	/	(22.918)	(22.918)	65	13,5	DIR	0,65
4	T 1	1	11.078	/	2.853	2.598	5.451	60	9	DIR.	0,89
4	T 1	2	9.554	/	/	1.765	1.765 1)	60	9	P.C. Gene. Conv.	0,60 *

- 1) Lo standard per le aree pubbliche da cedere è attribuito interamente al verde; il rilascio [del titolo abilitativo della concessione](#) è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione che preveda la cessione gratuita della quota di verde pubblico previsto sull'area.

DISTRETTO URBANISTICO 5

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA A VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.					DENSITA' FOND. PROG. (TERR*) MC./MQ.	VOLUME IN PROGETTO MC.	RAPPORTO DI COPERTURA MQ./MQ. %	ALTEZZA M.			PROCEDURE DI INTERVENTO	CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA IN PROGETTO	
					a	b	c	d	Tot								GIA' REALIZZATA	DA REALIZZARE
5	R 4	1	13.620	/	/	/	5.328	10.875	16.203	/	/	Vedasi art. 14						
5	R 5	1	3.768	600	/	/	/	/	/ 1)	1,5*	5.652	40	10,5	SUE	63			
5	R 5	2	4.148	350	/	/	/	/	/ 1)	1,5*	6.222	40	10,5	SUE	69			

1) La quota di verde e parcheggio pubblico è monetizzata.

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA ALLA VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.			RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.) MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE	INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA (*TERR.)
					PARCHEGGIO	VERDE	TOTALE				
5	P 1	1 *	5.842	/	/	/	/	60	10,5	DIR	1
5	P 1	2	28.280	/	/	/	/	50	10,5	DIR	0,5
5	P 1	3 *	1.058	/	/	/	/	60	10,5	DIR	1
5	P 1	4 *	33.818	/	1.207	/	1.207	60	10,5	DIR	1
5	P 1	5 *	11.988	/	1.807	/	1.807	60	10,5	DIR	1
5	P 1	6 *	441.750	/	708	/	708	60	10,5	DIR	1
5	P 1	6.1 *	7.592	/	292	/	292	60	13,5	DIR	1,2
5	P1	7 *	42.526	5.160	1.111	1.100	2.211 1)	60	10,5 2)	SUE	1
5	P1	8 * 3)	3.960	245	/	2.625	2.625	60	10,5	P.C. Gene. Conv.	0,4*
5	P 1	9 *	7.557 4)	/	/	/	2.900 4)	60	10,5	P.C. Gene. Conv.	0,7
5	P 2	1 *	59.750	/	/	/	/	50	10,5	SUE	0,5*
5	T 1	1	13.040	/	2.425	431	2.856	65	13,5	DIR	0,5*
5	T 1	2	30.114	1.890	/	/	/	65	10,5	SUE	0,5*

- 1) Al fine di soddisfacimento standards di legge, possono essere utilizzate le aree individuate dal PRGC a nord del viale di accesso al Cimitero del capoluogo e lungo la viabilità di collegamento.
- 2) Si ammette limitatamente a fabbricati destinati ad uffici funzionali all'attività ammessa, o ad attività ricreative, un'altezza massima pari a ml. 15.00
- 3) Il rilascio [del titolo abilitativo della concessione edilizia](#) è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione che preveda la cessione gratuita di tutte le aree vincolate a servizi pubblici; la nuova edificazione dovrà conseguire un prodotto edilizio di alta qualità ed espressività architettonica
- 4) La superficie territoriale indicata è costituita dalla somma della superficie fondiaria di mq. 4.657 e delle aree in dismissione di mq. 2.900. L'attuazione dell'area è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione che preveda la cessione gratuita di tutte le aree individuate cartograficamente a servizi pubblici. L'area individuata cartograficamente a "verde privato in edificabile" ha finalità di creare un idonea fascia di rispetto ambientale e sanitaria tra aree a diversa destinazione d'uso; dovrà essere adeguatamente alberata con funzione di barriera ecologica.

DISTRETTO URBANISTICO 6

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA A VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.					DENSITA' FOND. PROG. (TERR*) MC./MQ.	VOLUME IN PROGETTO MC.	RAPPORTO DI COPERTURA MQ./MQ. %	ALTEZZA M.			PROCEDURE DI INTERVENTO	CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA IN PROGETTO	
					a	b	c	d	Tot								GIA' REALIZZATA	DA REALIZZARE
6	R4	1	422.839	/	/	645	61.674	11.469	73.788	/	/	Vedasi art. 14						
6	R5	1	4.357	/	/	/	/	(795)	(795) 1)	1,2*	5.228	40	7,50	S.U.E		58		
6	R5	2	600	/	/	/	/	/	/ 2)	1,2	720	40	10,5	P.C. Cone. Conv.		8		
6	R5	3	1.721	66	/	/	/	/	/	1,5*	2.581	45	9	P.C. Cone. Conv.		29		
6	R5	7	4.417	/	/	/	2.966	133	3.099	1,5	1977	40	7,50	S.U.E	22			

- 1) la differenza per il raggiungimento degli standards urbanistici di cui all'art. 21 LUR è monetizzato.
- 2) La realizzazione dell'intervento ammesso è condizionata alla cessione gratuita di un'area a verde pubblico pari a mq. 600 localizzata lungo il torrente anche se eccedente la quota degli standards.

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA A VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.					DENSITA' FOND. PROG. (TERR*) MC./MQ.	VOLUME IN PROGETTO MC.	RAPPORTO DI COPERTURA MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE DI INTERVENTO	CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA IN PROGETTO	
					a	b	c	d	Tot						GIÀ REALIZZATA	DA REALIZZARE
6	R5 1)	13 2)	32.712	1.840	/	/	5.318	2.715	8.033	1,9* 2)	62.153	40	10,5	S.U.E	691	
6	R5 1)	14 3)	28.289	/	/	/	5.482	2.320	7.802	2*	56.578	45	10,5	S.U.E	629	
6	R6	1 4)	11.681	400	/	/	(1.625)	(325)	(1.950)	1*	11.681	40	7,5	S.U.E		130
6	R6	2 4)	19.395	180	/	/	(2.700)	(540)	(3.240)	1*	19.395	40	7,5	S.U.E		216
6	R6	3 4)	9.109	1.420	/	/	(510)	(1.197)	(1.707)	1*	9.109	40	7,5	S.U.E	101	
6	R6	4 5)	100.686	/	/	/	(20.975)	(4.195)	(25.170)	1,5*	151.026	45	10,5	S.U.E		1.678
6	R6	5 ambito A	1.636	376	/	/	/	100	100	1,73*	2.830	45	10,5	S.U.E	/	31
		5 ambito B	4.006	/	/	/	840	417	1.257	6)	6)	45	7,5			45
6	R6	6.1 ambito A	2.625	130	/	/	418	660	1.078	1,626*	4.268	45	10,5	S.U.E	/	47
		6.1 ambito B	6.425	1.167	/	/	671	363	1.034	7)	7)	45	7,5			67
6	R6	6.2 ambito A	3.022	0	/	/	688	554	1.242	1,626*	4.914	45	10,5	S.U.E	/	55
		6.2 ambito B	7.397	1.076	/	/	804	387	1.191	8)	8)	45	7,5			77

- 1) Le aree R5.13 ed R5.14 pur conservando la propria sigla sono assimilate a tutti gli effetti ad aree di nuovo impianto.
- 2) Nell'area R5. 13 (N.I.) il volume ammesso è così attribuito:
- A. al comparto a sud della strada in progetto quota massima pari al 50% della capacità edificatoria dell'intera zona per interventi di edilizia residenziale privata;
- B. al comparto a nord della strada in progetto quota massima pari a mc. 25000 riservata interamente ad edilizia pubblica.

- 3) Nell'area R5.14 si attribuisce ad edilizia pubblica l'intera capacità edificatoria delle aree in proprietà comunale nonché il 40% della restante capacità edificatoria delle aree private.
- 4) Una quota pari al 20,5% della capacità edificatoria è attribuita ad edilizia pubblica.
- 5) Si richiama l'8° comma dell'art. 15 delle norme di attuazione.
- 6) All'interno dell'area R6.5 il volume e gli indici di edificabilità territoriale sono ripartiti nel seguente modo:
- ambito A: superf. territoriale 1.636; D.T. 1,73 mc./mq.; volume mc. 2.830;
 - ambito B: superf. territoriale 4.006; D.T. 0,03 mc./mq.; volume mc. 120;
- ove in sede di attuazione dell'area si proceda alla cessione gratuita dell'ambito A, da destinarsi interamente ad edilizia sovvenzionata ed agevolata, la D.T. dell'ambito B sarà elevata a 1 mc./mq. con conseguente volume realizzabile pari a mc. 4.006.
- 7) All'interno dell'area R6.6.1 il volume e gli indici di edificabilità territoriale sono ripartiti nel seguente modo:
- ambito A: superf. territoriale 2.625; D.T. 1,626 mc./mq.; volume mc. 4.268;
 - ambito B: superf. territoriale 6.425; D.T. 0,028 mc. / mq.; volume mc. 180;
- ove in sede di attuazione dell'area si proceda alla cessione gratuita dell'ambito A, da destinarsi interamente ad edilizia sovvenzionata ed agevolata, la D.T. dell'ambito B sarà elevata a 0,9397 mc./mq. con conseguente volume realizzabile pari a mc. 6.037.
- 8) All'interno dell'area R6.6.2 il volume e gli indici di edificabilità territoriale sono ripartiti nel seguente modo:
- ambito A: superf. territoriale 3.022; D.T. 1,626 mc./mq.; volume mc. 4.914;
 - ambito B: superf. territoriale 7.397; D.T. 0,028 mc. / mq.; volume mc. 207;
- ove in sede di attuazione dell'area si proceda alla cessione gratuita dell'ambito A, da destinarsi interamente ad edilizia sovvenzionata ed agevolata, la D.T. dell'ambito B sarà elevata a 0,9397 mc./mq. con conseguente volume realizzabile pari a mc. 6.951.

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA ALLA VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.			RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.) MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE	INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA (*TERR.)
					PARCHEGGIO	VERDE	TOTALE				
6	P 1	1*	6.756	/	/	/	/	60	10,5	DIR	1
6	P 1	2*/3*	54.538	3.400	2.062	/	2.062	60	10,5	DIR	1
6	T 1	1 1)	21.347	/	(1.058)	/	(1.058)	25	10,5	P.C. Gene. Conv.	0,25 *
6	T1	2	2.230	/	/	/	/	60	10,5	DIR	1
6	T 2	1	32.108	2.940	(14.449)	(1.605)	(16.054)	50	9	S.U.E.	0,5 *
6	T 2	2 2)	2.493	400	/	/	/	50	9	S.U.E.	0,5 *
6	T 2	3	14.467	1.470	(6.510)	(723)	(7.233)	50	9	S.U.E.	0,5 *

- 1) L'attuazione delle previsioni di P.R.G. comporta, oltre alla realizzazione dei parcheggi in ragione degli ampliamenti, il convenzionamento per la formazione di un'area a verde con percorso pedonale ad uso pubblico di larghezza minima pari a m. 7,00 lungo il torrente Macra.
- 2) L'intera area è destinata alla localizzazione di una struttura ANFASS.

DISTRETTO URBANISTICO 7

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA A VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.					DENSITA' FOND. PROG. (TERR*) MC./MQ.	VOLUME IN PROGETTO MC.	RAPPORTO DI COPERTURA MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE DI INTERVENTO	CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA IN PROGETTO	
					a	b	c	d	Tot						GIÀ REALIZZATA	DA REALIZZARE
7	R3	1	23.975	894					17.564	7)	6.750	45	10,50	SUE	28	47
7	R4	1	154.118	/	/	852	63.249	3.733	67.834	/	/	Vedasi art. 14				
7	R5	1	1.116	/	/	/	/	/	/	1,5	1.674	40	7,50	DIR	19	
7	R5	2	2.119	/	/	/	/	/	/	1,5	3.179	40	7,50	DIR	35	
7	R5	3	2.618	430	/	/	(437,5)	(87,5)	(525)	1,2*	3.142	45	10,5	SUE		35
7	R5	4 4)	3.533	/	/	/	/	/	/	2,65*	9.362,40	45	10,5	DIR	/	104
7	R5	5	3.209	/	/	/	/	/	/	3)	4.498,30	45	5)	C.C.	/	50
7	R5	6	34.137	2.380	/	/	3.327	6.274	9.601	0,8	3.868 6)	40	7,5	DIR	/	43
7	R6	1	12.814	2040	/	/	(2.675)	(535)	(3.210)	1,5*	19.221 1)	45	10,5	SUE		214
7	R6	2	39.224	5700	/	/	12.129 2)	/	12.129	1,5*	58.836 1)	45	10,5	SUE		654

1) Una quota minima pari al 30% del volume ammesso deve essere destinata ad edilizia residenziale pubblica.

- 2) Oltre alla quantità di verde pubblico, la cui localizzazione è vincolante, in sede di S.U.E. dovranno reperirsi le aree a parcheggio in quantità corrispondente allo standard di legge. L'area a verde pubblico dovrà essere opportunamente piantumata con essenze arbustive e a tronco al fine di svolgere anche funzione di barriera antirumore.
- 3) All'interno della zona R5.5 il volume e gli indici di edificabilità fondiaria sono ripartiti nel seguente modo:
- ambito A: superf. fond. mq. 1.037; D.F. 3,5 mc./mq.; volume mc. 3.629,50;
 - ambito B: superf. fond. mq. 2.172; D.F. 0,4 mc. / mq.; volume mc. 868,80;
- ove in sede di attuazione dell'area si proceda alla cessione gratuita dell'ambito A, da destinarsi interamente ad edilizia sovvenzionata ed agevolata, la D.F. dell'ambito B sarà incrementata di ulteriori 0,4 mc./mq. fino a raggiungere 0,8 mc./mq. ed un volume di mc. 1.737,60 mediante il trasferimento di mc. 868,80 dell'ambito A che quindi risulterà soggetto ad una D.F. di 2,662 con un volume corrispondente pari a mc. 2.760,70;
- 4) area destinata ad edilizia sovvenzionata ed agevolata;
- 5) H. mt. 10,50 in ambito A; H. mt. 7,50 in ambito B;
- 6) il volume indicato è quello residuo attinente ai lotti ancora liberi su via Suniglia
- 7) La zona R3.1 è ripartita in sub-ambiti ancorché non contigui:
- A) sup. mq. 5.516, destinata interamente alla edificazione;
 - B) sup. mq. 1.696, destinata interamente a viabilità, parcheggi e verde pubblico;
 - C) sup. mq. 13.542, destinata interamente a verde pubblico per attrezzature sportive;
 - D) sup. mq. 3.220, destinata interamente a verde.
- Per le prescrizioni particolari, vedasi articolo 13 Norme di Attuazione.

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA ALLA VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.			RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.) MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE	INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA (*TERR.)
					PARCHEGGIO	VERDE	TOTALE				
7	P 1	1*	10.144	/	/	/	/	60	10,50	DIR	1
7	P 1	2*	32.208	/	/	/	/	60	10,50	DIR	1
7	P 1	3*	60.653	/	1.354	/	1.354	60	10,50	DIR	1
7	P 1	4	66.278	/	3.255	/	3.255	60	10,50	DIR	1
7	P 1	5*	16.953	/	/	/	/	60	10,50	DIR	1
7	P 1	6*	1.549	/	/	/	/	60	10,5	DIR.	1 (2)
7	P 1	7* 1)	2.660	/	729	/	729	60	10,5	P.C. Cone. Conv.	1 *

- 1) il rilascio [del titolo abilitativo di concessione edilizia](#) per interventi di ampliamento o nuova costruzione è subordinato alla cessione gratuita del parcheggio pubblico individuato, anche in eccedenza alla quantità di cui all'art. 21 LUR.
- (2) di cui mq. 2.000 massimi a destinazione terziario-commerciale; è consentito l'insediamento di attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita complessiva fino a 250 mq. (esercizio di vicinato).

DISTRETTO URBANISTICO 8

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA A VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.					DENSITA' FOND. PROG. (TERR*) MC./MQ.	VOLUME IN PROGETTO MC.	RAPPORTO DI COPERTURA MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE DI INTERVENTO	CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA IN PROGETTO	
					a	b	c	d	Tot						GIA' REALIZZATA	DA REALIZZARE
8	R4	1	111.204	/	/	/	/	/	/	/	/	Vedasi art. 14				

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA ALLA VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.			RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.) MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE	INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA (*TERR.)
					PARCHEGGIO	VERDE	TOTALE				
8	P1	1*	142.931	16.000	5.922	23.978	29.900	60	9,5 1)	DIR	1
8	P1	2*	152.304	16.100	4.983	16.812	21.795	60	9,5 1)	SUE	1
8	P1	3*	668	/	/	/	/	60	9,5	P.C. Cong. Conv.3)	5,35
8	T2	1 2)	201.980	/	(145.426)	(16.158)	(161.584)	60	12	SUE	0,75*
8	T2	2	27.751	/	(19.980)	(2.220)	(22.200)	60	12	SUE	0,8*
8	T2	3	5.682	/	/	/	/	60	12	DIR	0,8

- 1) Nelle aree lungo la SP per Marene, comprese tra la provinciale stessa e via dell'artigianato, le costruzioni non potranno superare l'altezza massima di mt. 6,50.
- 2) Si richiama il 4° comma dell'art. 18 delle norme di attuazione.
- 3) L'attuazione di interventi di nuova edificazione è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione regolante l'obbligo di garantire una progettazione con tipologie adeguate al contesto in cui l'area è inserita.

DISTRETTO URBANISTICO LEVALDIGI

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA A VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.					DENSITA' FOND. PROG. (TERR*) MC./MQ.	VOLUME IN PROGETTO MC.	RAPPORTO DI COPERTURA MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE DI INTERVENTO	CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA IN PROGETTO	
					a	b	c	d	Tot						GIA' REALIZZATA	DA REALIZZARE
LEV	R2	1	52.922	/	/	4.460	/	1.011	5.471	/	/	Vedasi art. 12				
LEV	R3	1	2.043	/	/	/	/	(175)	(175)	/	6.100	/	9,5	S.U.E	48	
LEV	R4	1	102.847	/	3.029	129	23.955	5.206	32.319	/	/	Vedasi art. 14				
LEV	R5	1	1.175	/	/	/	/	/	/	1,5	1.763	40	7,5	DIR	20	
LEV	R5	2	950	/	/	/	/	/	/	1,5	1.425	40	7,5	DIR		16
LEV	R5	3	4.405	/	/	/	/	/	/	1,5	6.608	40	7,5	DIR	73	
LEV	R5	4 1)	2.358	/	/	/	/	/	/	1,8	4.244	40	7,5	DIR	47	
LEV	R5	5	6.753	/	/	/	/	/	/	1,2*	8.102	40	7,5	S.U.E	90	
LEV	R5	6	5.617	/	/	/	(1.175)	(235)	(1.410)	1,5*	8.426	40	10,5	SUE		94
LEV	R5	7	4.662	/	/	/	(975)	(195)	(1.170)	1,5*	6.978	45	7,5	SUE		78
LEV	R5	8	9.676	1.450	/	/	(2.012)	(402)	(2.414)	1,086*	10.514	45	7,5	S.U.E		117
LEV	R5	9(2)	13.042	1.178	/	/	2527	820	3.347	0,836*	10.906	40	7,5	S.U.E.	/	121
LEV	R5	10	10.844	214	/	/	3.291	1.339	4.630	1*	10.844	40	7,5	S.U.E.	/	120

1) L'intera capacità edificatoria dell'area è attribuita a edilizia pubblica.

2) Si prescrive una fascia inedificabile (m. 8,00), indicata in cartografia, destinata alla rinaturalizzazione e valorizzazione della bealera e relativa sponda con mantenimento della funzione di "corridoio ecologico" del corso d'acqua".

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA ALLA VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.			RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.) MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE	INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA (*TERR.)
					PARCHEGGIO	VERDE	TOTALE				
LEV	P1	1	5.958	/	/	/	/	60	9,00	DIR	1
LEV	P1	2	4.201	/	/	/	/	50	9,00	DIR	0,7
LEV	P1	3* 2)	5.435 8.606	630 1.122 1)	(394) (679)	(43) (75)	(437) (754)	50	10,5	P.C. Gene. Conv.	0,7*
LEV	P1	4*	7.297 4.597	/	/	/	/	50	10,5	DIR	0,7
LEV	P1	5*	4.052	/	/	/	/	50	10,5	DIR	0,7
LEV	P2	1*	40.481	/	(7.288)	(808)	(8.096)	50	9,00	SUE	0,7*
LEV	P2	3*	16.869	1.992	(3.236)	(360)	(3.596)	50	10,5	SUE	0,7*

- 1) Il rilascio del titolo abilitativo di concessione edilizia per gli interventi ammessi è subordinato alla cessione gratuita dell'area vincolata a viabilità indicata nell'area perimetrata, oltre agli standards di legge.
- 2) Gli interventi di ampliamento o nuova costruzione sono soggetti al rispetto delle "Misure di mitigazione" di cui alla lettera A) e delle "Misure di compensazione" di cui alla lettera B) dell'art. 36.

FRAZIONI E ANNUCLEAMENTI RURALI

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA A VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.					DENSITA' FOND. PROG. (TERR*) MC./MQ.	VOLUME IN PROGETTO MC.	RAPPORTO DI COPERTURA MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE DI INTERVENTO	CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA IN PROGETTO	
					a	b	c	d	Tot						GIA' REALIZZATA	DA REALIZZARE
Cavallotta	R5	1	7.233	550	/	/	(803)	(161)	(964)	0,8*	5.786	45	7,5	SUE		64
Cavallotta	R5	2	7.449	1.650	/	/	2.536	/	2.536	0,8*	5.959	45	7,5	SUE		66
Cavallotta	R5	3	1.039	184	/	/	/	/	/	0,8*	831	45	7,5	P.C. GORG. Conv. (1)		9
Cavallotta	R4	1	37.483	/	875	389	4.136	412	5.812	/	/	VEDASI Art. 14 N. di A.				
S. Salvatore	R4	1	6.380	/	/	/	/	/	/	/	/	VEDASI Art. 14 N. di A.				
S. Salvatore	R5	1	7.327	1.440	/	/	603	506	1.109	0,85*	6.228	40	7,5	S.U.E.	69	

(1) Il permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di convenzione per la cessione gratuita dei terreni vincolati a viabilità pubblica e per la definizione delle modalità di urbanizzazione degli stessi.

DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA ALLA VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.			RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.) MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE	INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA (*TERR.)
					PARCHEGGIO	VERDE	TOTALE				
Caval	T1	1	5.446	/	/	/	/	50	7,5	DIR	0,7
Caval	P1	1	3.387	/	/	/	/	50	9,0	DIR	0,7

AREE PRODUTTIVE - TERZIARIE
FUORI DISTRETTO

	DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA ALLA VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.			RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.) MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE	INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA (*TERR.)
						PARCHEGGIO	VERDE	TOTALE				
St. Gobain	F.D.	P1	1 - 1)	161.772	2.900	6.147	204	6.351	60	15	P.C. Conec. Conv.	0,6*
Omarv	F.D.	P1	2	10.242	/	/	/	/	60	10	DIR	0,6
Bonelli	F.D.	P1	3	114.924	/	/	/	/	60	10	DIR	0,6
Omarv	F.D.	P1	4 - 3)	19.310	/	(1.581)	(175)	(1.756)	60	10	S.U.E.	0,6*
Cosmera	F.D.	P1	5*	16.934	Vedasi art. 35 comma 5							
Sedamyl	F.D.	P1	6*	32.180	1.240	(2.532)	(281)	(2.813)	60	15	S.U.E.	0,6*
Via Saluzzo	F.D.	P1	7*	98.590	12.120	(4.981)	(2.880)	(7.861)	60	15	S.U.E.	0,6*
Via Saluzzo	F.D.	P1	8*	59.470	5.600	(3.988)	(909)	(4.897)	60	15	S.U.E.	0,6*
Via Saluzzo	F.D.	P1	9*	43.252	1.905	(3.208)	(356)	(3.564)	60	15	S.U.E.	0,6*
Via Saluzzo	F.D.	P1	9bis*	51.553	4.600	(3.842)	(426)	(4.268)	60	15	S.U.E.	0,6*
Via Saluzzo	F.D.	P1	10* - 1)	195.622	15.950	(10.021)	(5.989)	(16.010) 1)	60	15	P.C. Conec. Conv.	0,6*
Ribauto	F.D.	P1	11* - 2)	7.827	/	/	/	/	60	9	DIR	0,8

	DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N. D' ORDINE	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	SUPERFICIE DESTINATA ALLA VIABILITA' MQ.	SPAZI PUBBLICI MQ.			RAPPORTO DI COPERTURA (R.C.) MQ./MQ. %	ALTEZZA M.	PROCEDURE	INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA (*TERR.)
					PARCHEGGIO	VERDE	TOTALE					
Eurotractor	F.D.	P1	12* - 2)	7.276	/	/	/	/	60	9	DIR	0,40
Via Saluzzo	F.D.	P1	13*	57.429	5.491	(10.944)	(1.216)	(12.160)	60	15	SUE	0,6*
Via Saluzzo	F.D.	P2	1*	73.958	7.940	(11.481)	(3.310)	(14.791)	60	15	SUE	0,6*
Via Saluzzo	F.D.	P2	2*	67.732	11.502	(12.192)	(1.354)	(13.546)	60	15	SUE	0,6*

- 1) vedasi art. 35 comma 4. La servitù di passaggio lungo Via Streppe è mantenuta fino all'avvenuta cessione, realizzazione e collaudo della nuova viabilità (prosecuzione di Via San Giuliano e raccordo fino a Via Streppe) e degli standards urbanistici (area AI/d1/06/PR).
- 2) E' vietata la realizzazione di nuovi accessi dalla strada statale; il collegamento dell'area alla viabilità pubblica deve avvenire mediante gli accessi esistenti.
- 3) Sull'intero ambito perimetrato P1.4 è consentito l'insediamento di una sola attività commerciale al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq. (esercizio di vicinato).

ALLEGATO B

Schede operative modificate dalla presente Variante

Chiave di lettura:

con testo in **colore rosso** per le parti aggiunte

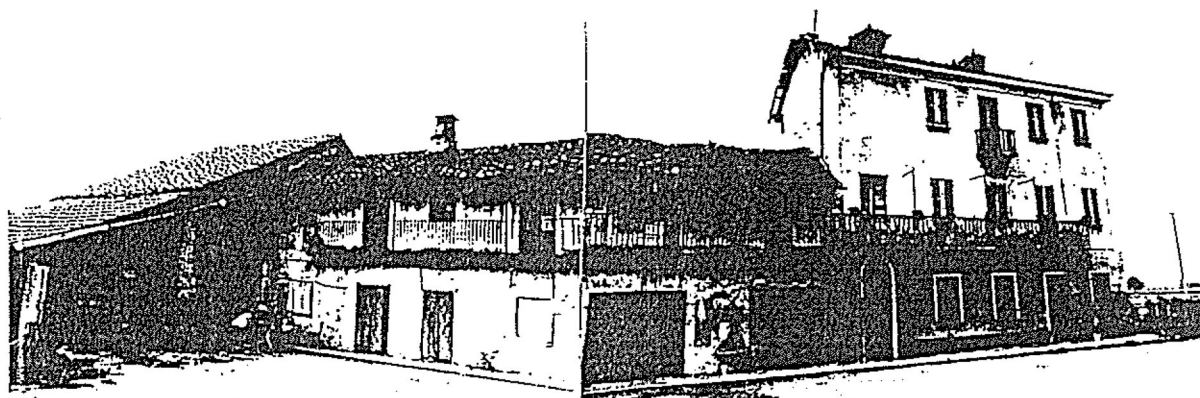
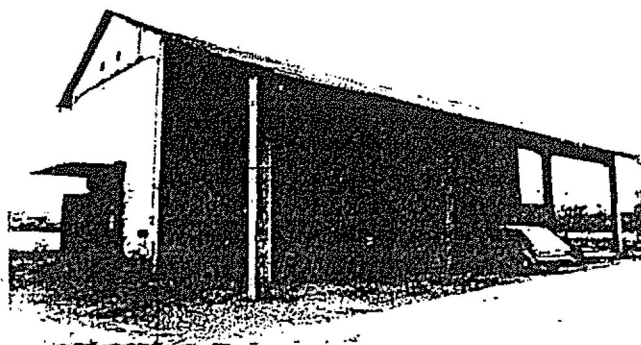
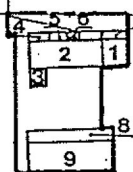
con testo ~~barrato di colore rosso~~ per le parti stralciate

BENI CULTURALI AMBIENTALI IN TERRITORIO EXTRAURBANO

Riferimenti d'indagine		Cartografia		77	60
COMUNE DI SAVIGLIANO		UTE foglio 11 nn. 20		SCHEDA	NUCLEO
Frazione e/o località		RAVIAGNA		Dati generali d'uso agricolo-aziendale	
Via, Strada, Piazza n.c.v.		/		SAAU-Sub.Agric.utile 30 giornate (11.4 ha)	
Denominazione		NOVARETTI		Tino delle colture cerealicole	
Denominazione origin.		NOVARETTI		Numero addetti 2	
Proprietà attuale		GONELLA		Num.e tip.allevamento /	
Proprietà		Mezzi meccanici /		Titolo d'uso	
FRAZIONATA		IN PROPRIETÀ			
DATI DI COMPLESSO EDILIZIO					
Generalità			Epoca d'impianto		
			al 1789 in tutto in parte X		
			aggiornamento catastale in tutto in parte X		
1 Fabbricati principali			1.1 originari X		
			1.2 alterati		
			1.3 rinnovati		
			1.4 sostituiti		
			1.5 aggiunti		
2 Fabbricati accessori			2.1 originari X		
			2.2 alterati		
			2.3 rinnovati		
			2.4 sostituiti X		
			2.5 aggiunti X		
13 Tipologia d'impianto			Elementi significativi ricorrenti		
1 a schiera semplice			8 palazzo residenziale X		
2 a schiera semidoppia X			9 castello		
3 a corte aperta			10 torre		
4 a corte chiusa			11 altro		
5 a blocco isolato			12		
6 a blocco su strada			13 simmetrica		
7 villa			14 asimmetrica		
14 Elementi costitutivi			Elementi tipologici costitutivi		
1 integrità d'impianto X			1 SOLAI IN LEGNO		
2 integr. ambientale			2 CAPIATE IN LEGNO		
3 integr. architetton.			3 COPERTURE IN COPPI		
4 giardino disegnato			4 COPERTURE IN MARSIGLIESI		
5 fontane, pozzi			Vincoli esistenti		
6 cortili, aie, chiostri			1 monumentale (L. 1089)		
			2 paesaggist. (L. 1497)		
			3 D.M. 312		
			4 aree di rispetto		
			5 fascia di rispetto		
			6 altro		
18 Elementi di giudizio sintetico					
COMPLESSO:					
1 di valore ambientale ed architettonico					
2 di valore documentario					
3 privo di interesse ambientale-architettonico-documentario					
4 in dissonanza ambientale					
5 con valore architettonico diffuso					
6 con elementi di valore architettonico					
7 con elementi di pregio costruttivo					
8 con apparati decorativi					
9 con elementi tipologico-funzion. significativi					
10 privo di elementi caratterizzanti					
11 in condizioni edilizie					
12 huone					
13 mediocri					
14 cattive					
15 nessuna					

DATI PER ELEMENTI EDILIZI

Consistenza edilizia											Manutenzione										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	2.3
numero piani f.t.	3	2	1	1	1	1	1	1	2		1	buono									
altezza alla gronda	10	6	2	4	35	25	25	4	5		2	mediocre							X	X	
cantine											3	cattivo	X		X	X	X	X			
seminterrati											4	pessimo		X							
sottotetto utilizzab.											5	pericolante									
Descrizione	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Tipi di intervento										
teitoia precaria						X					1	restauro scient. (RES)									
ortico, travata											2	restauro conser. (REC)									
ascina											3	manutenzione su RE									
asso fabbricato										X	4	risan.conservat. (RSC)									
anannone chiuso											5	manutenzione su RSC									
anannone aperto											6	risan.con parziale RIS	X	X							
d.resid.abitativa	X										7	ristrutt.edilizia (RIS)									
d.resid.agricola		X									8	RIS ambientale			X	X	X	X		X	X
ilos, serbatoio											9	manut.ordinaria (MA)									
erra											10	manut.straord. (MS)									
orno, ghiacciaia											11	demolizione (DE)								X	X
oncimaia											12	RIS con parziale DE									
niesa, cappella											13	altro									
ltro. pendizzo			X	X	X		X														
teitoia aperta nuova									X												



BENI CULTURALI AMBIENTALI IN TERRITORIO EXTRAURBANO

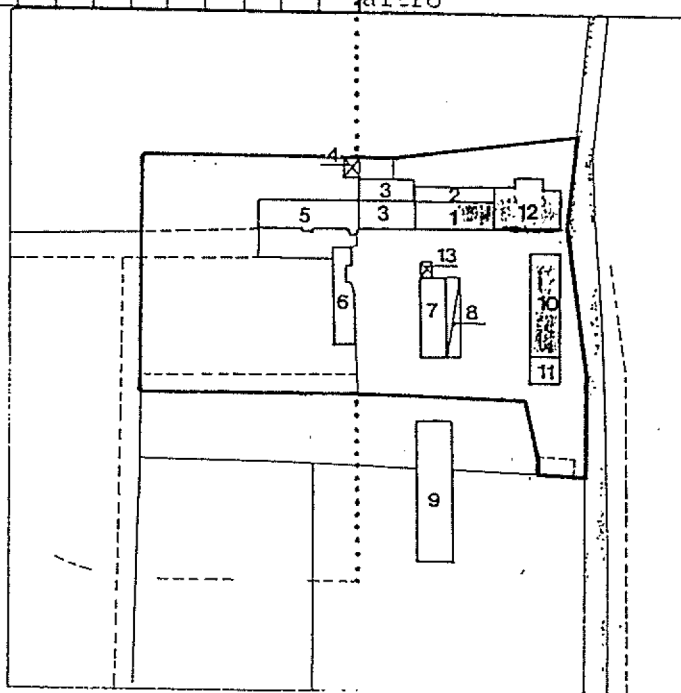
Riferimenti d'indagine		Cartografia		181-182	120
COMUNE DI SAVIGLIANO		UTE foglio 60 nn. 5-6-7-8		SCHEDA	NUCLEO
Frazione e/o località		CERESSETTA o sia V. LEVATA			
Via, Strada, Piazza n. cv		V. LEVATA			
Denominazione		C. MAURINI			
Denominazione origin.		C. MAURINI			
Proprietà attuale		FUSERO / VAIRA			
Proprietà		Mezzi meccanici			
		Titolo d'uso			
		IN PROPRIETÀ			

DATI DI COMPLESSO EDILIZIO

Generalità		Epoca d'impianto			
		al 1789		in tutto	in parte
		aggiornamento catastale		in tutto	in parte
1 Fabbricati principali					
1.1 originari		X			
1.2 alterati		X			
1.3 rinnovati		X			
1.4 sostituiti		X			
1.5 aggiunti		X			
2 Fabbricati accessori					
2.1 originari		X			
2.2 alterati		X			
2.3 rinnovati		X			
2.4 sostituiti		X			
2.5 aggiunti		X			
Tipologia d'impianto		Elementi significativi ricorrenti			
1 a schiera semplice		6			
2 a schiera semidoppia		7			
3 a corte aperta		8			
4 a corte chiusa		9			
5 a blocco isolato		10			
6 a blocco su strada					
7 villa					
8 palazzo residenziale		1 FRONTI EURITMICI			
9 castello		2			
10 torre		3			
11 altro		4			
12		5			
13 simmetrica		Elementi tipologici costitutivi			
14 asimmetrica		1 SOLAI IN C.A.			
15		2 CAPRIATE IN LEGNO			
16		3 COPERTURE IN COPPI			
17		4 COPERTURE IN ETERNIT			
Elementi costitutivi		Vincoli esistenti			
1 integrità d'impianto		1 monumentale (L. 1089)			
2 integr. ambientale		2 paesaggist. (L. 1497)			
3 integr. architetton.		3 D.M. 312			
4 giardino disegnato		4 aree di rispetto			
5 fontane, pozzi		5 fascia di rispetto			
6 cortili, aie, chiostri		6 altro			
7 integr. di percorsi					
8 ingressi originali					
9 viali e alberate					
10 disposizioni ortic.					
11 recinzioni, delimit.					
12 altro					
Elementi di giudizio sintetico					
COMPLESSO:					
di valore ambientale ed architettonico		nell'insieme		in parti	X
di valore documentario		nell'insieme		in parti	X
3 privo di interesse ambientale-architettonico-documentario					
in dissonanza ambientale		in tutto		in parte	
con valore architettonico diffuso					
con elementi di valore architettonico		negli ed. principali		negli ed. accessori	
con elementi di pregio costruttivo		negli ed. principali		negli ed. accessori	X
con apparati decorativi		negli ed. principali		negli ed. accessori	
con elementi tipologico-funzion. significativi		negli ed. principali		negli ed. accessori	X
privo di elementi caratterizzanti					
in condizioni edilizie		buone		mediocri	X cattive
					nessime

DATI PER ELEMENTI EDILIZI

Consistenza edilizia											Manutenzione										
1 numero piani f.t.	2	3	1	1	3	1	2	1	1	2	1 buono	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2 altezza alla gronda	7	9	4	2	9	4	6	3	4	6	2 mediocre						X				
3 cantine											3 cattivo	X						X		X	
4 seminterrati											4 pessimo		X	X		X					X
5 sottotetto utilizzab.											5 pericolante			X				X			
Descrizione																					
1 tettoia precaria									X		6 precario, rudere										
2 portico, travata			X								7 presenza di superfet.										
3 cascina									X		8 presenza di umidità										
4 basso fabbricato				X							Tipi di intervento										
5 capannone chiuso							X				1 restauro scient. (RES)										
6 capannone aperto								X			2 restauro conser. (REC)										
7 ed. resid. abitativa									X		3 manutenzione su RE										
8 ed. resid. agricola	X	X									4 risan. conservat. (RSC)			X		X				X	
9 silos, serbatoio											5 manutenzione su RSC										
10 serra						X					6 risan. con parziale RIS	X	X	X		X					
11 forno, ghiacciaia											7 ristruttur. edilizia (RIS)										
12 concimaia											8 RIS ambientale										
13 chiesa, cappella											9 manut. ordinaria (MA)										
14 altro palazzo residenz.				X							10 manut. straord. (MS)						X				
15											11 demolizione (DE)										
16											12 RIS con parziale DE										
17											13 altro										



2

DATI PER ELEMENTI EDILIZI

2

1

Consistenza edilizia

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

1

Manutenzione

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

2

1

numero piani f.t.

2

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

buono

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

2

2

altezza alla gronda

6

4

1.5

1

1

1

1

1

1

1

1

1

2

mediocre

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

2

3

cantine

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

3

cattivo

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

2

4

seminterrati

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

4

peissimo

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

2

5

sottotetto utilizzab.

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

5

pericolante

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

2

2

Descrizione

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

1

6

precario, rudere

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

2

1

tettoia precaria

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

7

presenza di superfet.

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

2

2

portico, travata

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

8

presenza di umidità

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

2

3

cascina

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

Tipi di intervento

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

2

4

basso fabbricato

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

restauro scient. (RES)

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

2

5

capannone chiuso

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

2

restauro conser. (REC)

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

2

6

capannone aperto

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

3

manutenzione su RE

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

2

7

ed. resid. abitativa

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

4

risan. conservat. (RSC)

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

2

8

ed. resid. agricola

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

5

manutenzione su RSC

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

2

9

silos, serbatoio

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

6

risan. con parziale RIS

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

2

10

serra

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

7

ristrutt. edilizia (RIS)

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

2

11

forno, ghiacciaia

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

8

RIS ambientale

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

2

12

Concimaia

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

9

manut. ordinaria (MA)

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

2

13

Chiesa, cappella

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

10

manut. straord. (MS)

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

2

14

altro...

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

11

demolizione (DE)

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

2

15

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

12

RIS con parziale DE

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

2

16

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

13

altro

1

1

1

1

1

1

1

1

1

1

2

