Comune di Savigliano

REGIONE PIEMONTE

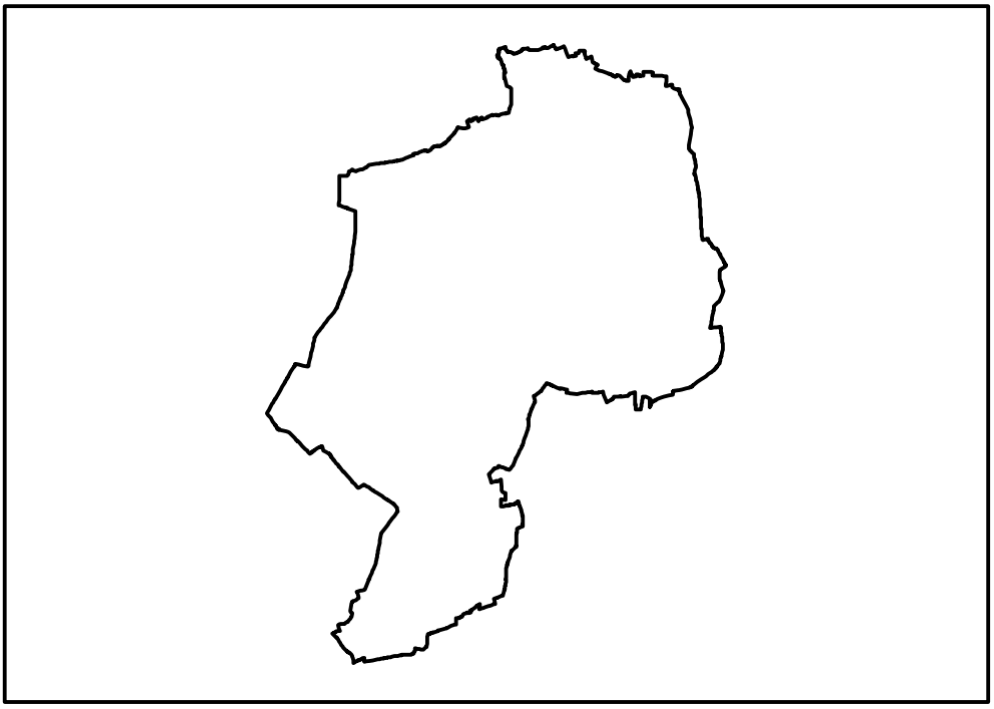
PROVINCIA di CUNEO



TESTO COORDINATO NOVEMBRE 2025

VARIANTE PARZIALE N. 39 approvata con D.C.C. n. 31 del 07/11/2025

VARIANTE SEMPLIFICATA (Nuovo Ospedale) ai sensi dell'art. 17 bis, c. 15 bis L.R. 56/77. Espressione della volontà. D.C.C. n. 30 del 07/11/2025



Elaborato:

NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA

2

Novembre 2025

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.10del 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)

I N D I C E

ART. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI P.R.G. 6

ART. 2 - NORME RELATIVE ALLA TUTELA ED AL DECORO DELL'AMBIENTE 9

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE 13

ART. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.) 17

ART. 5 - UTILIZZAZIONE DEL SUOLO 18

ART. 6 - PERMESSO DI COSTRUIRE E ALTRI TITOLI ABILITATIVI 20

ART. 7 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI 23

ART. 8 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI 24

ART. 9 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E DEGLI AMBITI NORMATIVI 33

ART. 10 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: DESTINAZIONI D'USO 35

ART. 11 - R1 - COMPLESSI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO- AMBIENTALE. 37

ART. 12 - R2 - COMPLESSI DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE 40

ART. 13 - R3 - COMPLESSI PRIVI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO-AMBIENTALE CHE RICHIEDONO INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA 42

ART. 14 - R4 - AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA DI RECENTE EDIFICAZIONE 44

ART. 15 - R5 - R6 - AREE DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO IMPIANTO 46

ART. 16 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA O TERZIARIA: DESTINAZIONI D'USO 48

ART. 17 - P1 - T1 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI E TERZIARIO-COMMERCIALI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO 50

ART. 18 - P2 - T2 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI E TERZIARIO-COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO 52

ART. 19 - PE - AREE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVA 54

ART. 20 - E - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE 55

ART. 21 - E1 - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE 67

ART. 22 - E2 - AREE AGRICOLE DI RISPETTO DEGLI ABITATI 68

ART. 23 - NR - NUCLEI RURALI E CENTRI FRAZIONALI MINORI 69
ART. 24 - SP - F - AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI 71
ART. 25 - G - AREE PER IMPIANTI SPECIALI URBANI E TERRITORIALI 73
ART. 26 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ, IL TRASPORTO PUBBLICO E INFRASTRUTTURE RELATIVE 74
ART. 27 - FASCE DI RISPETTO. EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO 78
ART. 28 - EDIFICI RICADENTI IN ZONA IMPROPRIA 80
ART. 29 - AUTORIMESSE E/O CANTINE PRIVATE 82
ART. 30 - AREE DI PARCHEGGIO PRIVATO 83
ART. 31 - BENI CULTURALI AMBIENTALI 85
ART. 31-BIS - NORME PER I BENI CULTURALI AMBIENTALI INDIVIDUATI IN TERRITORIO EXTRAURBANO 89
Art. 32 - NORME PER I COMPLESSI AVENTI VALORE DOCUMENTARIO 92
ART. 33 - VINCOLI DI INTERVENTO 96
ART. 33BIS - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO - TECNICO 98
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 104
ART.33 QUATER- ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE 107
ART. 34 – DEROGHE E NORME TRANSITORIE 109
ART. 35 - NORME SPECIFICHE PER PARTICOLARI AREE 110
ART. 36 – MISURE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE 116
DISTRETTO URBANISTICO 1 1
DISTRETTO URBANISTICO 2 3
DISTRETTO URBANISTICO 3 10
DISTRETTO URBANISTICO 4 14
DISTRETTO URBANISTICO 5 17
DISTRETTO URBANISTICO 6 20
DISTRETTO URBANISTICO 7 25
DISTRETTO URBANISTICO 8 29
DISTRETTO URBANISTICO LEVALDIGI 32
FRAZIONI E ANNUCLEAMENTI RURALI 35
AREE PRODUTTIVE - TERZIARIE FUORI DISTRETTO 38

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

1 Sono elementi costitutivi del Piano i seguenti atti:

- relazione;
- adeguamento del PRGC alla legge regionale sul commercio (L.R. 28/99): relazione;
- norme di attuazione e tabelle di zona;
- TAV. 0 : progetto P.R.G. legenda tavole in scala 1:10.000 e 1:5.000
- TAV. 0.1 : progetto P.R.G. legenda tavole in scala 1:2.000
- TAV. 1. 1, 2 : progetto P.R.G.; territorio comunale ..... scala 1:10.000
- TAV. 2. 1..92 : progetto P.R.G. sviluppo territori urbanizzati ed urbanizzandi ..... scala 1:2.000
- TAV. 3 : progetto P.R.G. sviluppo centro storico ..... scala 1:1.000
- TAV. 4 : progetto P.R.G. individuazione zone d'insediamento commerciale ex L.R. 28/99 e L.R. 37/03 ..... scala 1:5.000
- TAV. 5. 1, 2, 2bis, 3, 4:progetto P.R.G. con sovrapposizione classi di idoneità alla utilizzazione urbanistica ..... scala 1:5.000
- TAV. 6. 1, 2, 2bis, 3, 4:progetto P.R.G. con sovrapposizione Fasce Fluviali ..... scala 1:5.000
- relazione geologico-tecnica.
- Schede descrittive Torrente Maira e documentazione fotografica
- Schede descrittive Torrente Mellea e documentazione fotografica
- Schede descrittive Torrente Varaita e documentazione fotografica
- TAV. I : quadro di unione..... scala 1:25.000
- TAV. II : carta geomorfologia e di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica..... scala 1:10.000
- TAV. III : carta geomorfologia e di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica..... scala 1:10.000
- TAV. IV : carta geomorfologia e di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica..... scala 1:10.000
- TAV. V : carta geomorfologia e di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica..... scala 1:10.000

2 Gli atti sovraindicati sono vincolanti e cogenti fatti salvi i seguenti elaborati:

- "relazione";
- "adeguamento del PRGC alla legge regionale sul commercio (L.R. 28/99): relazione"
- Schede descrittive Torrente Maira e documentazione fotografica
- Schede descrittive Torrente Mellea e documentazione fotografica
- Schede descrittive Torrente Varaita e documentazione fotografica

3 Sono elementi giustificativi delle scelte e dei vincoli di P.R.G.C. i seguenti ulteriori atti:

- la relazione illustrativa;
- TAV. A 1-1/1 - Scala 1:10.000 - lettura della classificazione catastale al 1789.
- TAV. A 2-0/2 - Scala 1:2.000 - riferimento di indagine preliminare città.
- TAV. A 3/2 - Scala 1:2.000 - riferimento di indagine preliminare (Levaldigi).
- TAV. A 4/2 - Scala 1:2.000 - riferimento di indagine preliminare (frazioni e località).
- TAV. A 5/2 - Scala 1:2.000 - riferimento di indagine preliminare (frazioni e località).
- TAV. A 2-0/3 - Scala 1:2.000 - destinazione d'uso degli edifici (città).
- TAV. A 3/3 - Scala 1:2.000 - destinazione d'uso degli edifici (Levaldigi).
- TAV. A 4/3 - Scala 1:2.000 - destinazione d'uso degli edifici (frazioni e località).
- TAV. A 5/3 - Scala 1:2.000 - destinazione d'uso degli edifici (frazioni e località).
- TAV. A 2.0/4 - Scala 1:2.000-consistenze edificate (città).
- TAV. A 3/4 - Scala 1:2.000-consistenze edificate (Levaldigi)
- TAV. A 4/4 - Scala 1:2.000-consistenze edificate (fraz. e loc.).
- TAV. A 5/4 - Scala 1:2.000-consistenze edificate (fraz. e loc.).
- TAV. A 2.0/5 - Scala 1:2.000 - epoca di costruzione e condizioni generali degli edifici (città).
- TAV. A 3/5 - Scala 1:2.000-epoca di costruzione e condizioni generali degli edifici (Levaldigi).
- TAV. A 4/5 - Scala 1:2.000 - epoca di costruzione e condizioni generali degli edifici (frazioni e località).
- TAV. A 5/5 - Scala1:2.000 - epoca di costruzione e condizioni generali degli edifici (frazioni e località).
- TAV. A 2-2/6 - Scala 1:1.000 - destinazione del suolo e degli edifici (centro storico città).
- TAV. A 2-2/7 - Scala 1:1.000 - titolo d'uso delle proprietà e consistenze edificate (centro storico città).

- TAV. A 2-2/8 - Scala 1:1.000 - destinazione d'uso degli edifici al p.t. (centro storico città).
- TAV. A 2-2/9 - Scala 1:1.000 - tipi edilizi in riferimento alla distribuzione (centro storico città).
- TAV. A 2-2/10 -Scala 1:1.000 - condizioni di malessere abitativo (centro storico città).
- TAV. A 2-2/11 - Scala 1:1.000 - epoca di costruzione degli edifici (centro storico città).
- TAV. A 2-2/12 -Scala 1:1.000 - riferimenti di indagine (centro storico città).

4 Qualora, nell'applicazione del Piano si riscontrassero discordanze fra tavole a scale diverse, sarà ritenuto prevalente e, conseguentemente, vincolante il contenuto della tavola redatta a scala più dettagliata.

5 Qualora, nell'applicazione del Piano si riscontrassero discordanze fra normativa ed elaborati grafici, sarà ritenuto prevalente e, conseguentemente, vincolante il contenuto della normativa.

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 interpoderale 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 oltreché 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 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° 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.. 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, 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' art. 17, della L.R. 56/77 e s. m. ed i.

Le modifiche e le determinazioni assunte ai sensi del comma 12, art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. non costituiscono varianti 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, 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° 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 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 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 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 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, secondo le norme legislative vigenti.

2 Non sono inoltre soggetti a titolo abilitativo:

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 sono regolati dal R.E.

5 Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli, o ad essi assimilabili il permesso di costruire o altro titolo abilitativo per interventi di nuova costruzione 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;

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, L.R. 56/77 e s. m. ed i..

11 Si richiama il disposto dell'art. 8, 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, 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 pertinenziali 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. 7 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

1 I parametri e gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati dal P.R.G. nel testo delle presenti Norme di Attuazione e nelle Tabelle di Zona sono definiti dal Regolamento Edilizio cui si fa rimando; per quanto non contemplato dal R.E. valgono le seguenti ulteriori definizioni.

2 Capacità insediativa teorica:
è data, nelle aree destinate a residenza, dal rapporto 1 abitante per 90 metri cubi di volume; nelle aree produttive, dal rapporto 1 addetto per 200 metri quadrati di superficie utile lorda destinata alla produzione, agli uffici e ai servizi complementari.

3 Parete finestrata:
si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione, con aperture finestrate, da cui è possibile l'affaccio.
Si considerano pareti finestrate ai fini delle distanze anche balconi e terrazzi, se aggettanti più di m. 1,50.

4 Adeguamenti igienico-funzionali:
ove nel testo delle presenti norme si fa riferimento ad interventi connessi ad adeguamenti igienico-funzionali, si intendono tutti gli interventi edilizi atti a migliorare le condizioni abitative non solo strettamente connesse ai requisiti di igienicità e salubrità ma anche a quelli di fruibilità in senso lato delle unità immobiliari.

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:

2 A) MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

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.
  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.).

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.

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 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.)

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'impoverimento 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'impoverimento dell'apparato decorativo.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

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

5 D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Il P.R.G. definisce 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.

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.)

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia totale sono ricompresi tutti gli interventi previsti all'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/01 e s.m.i..
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 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'edifico. 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 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 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.

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.

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

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 tra le parti, che dovranno in ogni caso rispettare la distanza minima di 3 m dalle costruzioni esistenti su fondi finitimi;
- 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.

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 soprelevazione, fatta salva l'aderenza, dovranno rispettarsi:

- distanza dai confini: esistente;
- distanza tra 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 soprelevazione 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 soprelevazione 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.
La soprelevazione di un edificio prospettante un'area sulla quale non esistono costruzioni se non a distanza pari o superiore a 10 m. dall'edificio stesso 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 del proprietario confinante quando la distanza dal confine sia inferiore a 5 m.

In caso in cui l'ampliamento o la soprelevazione 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.

8 G) NUOVA COSTRUZIONE.

Per le zone di nuovo impianto, fatta salva l'aderenza:

- distanza da confini: pari alla metà dell'altezza del fabbricato previsto con un minimo di mt. 5, riducibile previa scrittura privata registrata e trascritta tra le parti rispettando in ogni caso la distanza minima di 3 m dalle costruzioni su fondi finitimi;
- distanza tra 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.

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 tra le parti, che dovranno in ogni caso rispettare la distanza minima di 3 m dalle costruzioni esistenti 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.

ART. 9 - INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E DEGLI AMBITI NORMATIVI.

1 Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il territorio comunale è suddiviso in aree e ambiti normativi individuati nella cartografia e così classificati:

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

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

- Aree a prevalente destinazione produttiva e terziaria

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

- Aree agricole

  E . aree agricole produttive;
  E1. aree agricole di salvaguardia ambientale;
  E2. aree agricole di rispetto degli abitati;
  NR. Nuclei rurali e centri frazionali minori.

- Aree per attrezzature e servizi pubblici a livello comunale (SP).

- Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (F).

- Aree per impianti speciali urbani e territoriali (G).

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

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

R1, R2 = A
R3, R4, R5 = B
R6, R5NI = C
P1, P2, T1, T2, PE = D E,
E1, E2 = E

Agli effetti dell'applicazione delle corrispondenze suindicate valgono comunque le effettive caratteristiche delle aree interessate, considerandosi zona omogenea ciascuna area normativa all'interno dei singoli distretti urbanistici.

ART. 10 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: DESTINAZIONI D'USO.

1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione residenziale sono i seguenti:

- residenze ed usi connessi quali arti, professioni e commercio;
- artigianato non nocivo e molesto;
- servizi pubblici e di interesse pubblico.

2 Rientrano nelle destinazioni d'uso connesse con la residenza:

1 le attività commerciali al dettaglio per le quali si richiama l'art. 33ter successivo;
2 le attività commerciali all'ingrosso, esclusi i mercati generali e le sedi dei grossisti che richiedono ampi depositi entro e fuori terra;
3 gli esercizi alberghieri, i ristoranti, i bar e gli esercizi similari;
4 le attività professionali e di agenzia;
5 le autorimesse e le stazioni di servizio;
6 i servizi dello spettacolo del tempo libero, ricreativi e sportivi;
7 gli enti e le associazioni di carattere professionale, sindacale, politico e simili nonché le istituzioni e le associazioni civili e religiose.

3 Rientrano nelle destinazioni d'uso artigianali ammesse:

1 l'artigianato di servizio;
2 l'artigianato di produzione comportante l'esercizio di attività ritenute dal Comune, sentita la Commissione Edilizia e l'A.S.L. locale, compatibili con l'abitazione purché non nocive e moleste;
3 i servizi per l'igiene e la pulizia.

4 I progetti e le domande relative agli strumenti urbanistici esecutivi nonché ai permessi di costruire e denunce di inizio attività devono indicare la destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti di essi; non è consentito modificare - ancorché senza opere edilizie - la destinazione d'uso senza apposito atto di assenso del Comune, se non nei casi previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente.

5 La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Sindaco di revocare l'autorizzazione ad abitare o ad usare la costruzione (licenza di

abitabilità o agibilità); restano salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.

6 Per modifica di destinazione d'uso si richiamano le norme di cui alla L.R. 8.7.1999 n. 19 ed i disposti di cui all'art. 6, c. 11 precedente.

7 Nelle aree R1, negli interventi di nuova costruzione o quando gli interventi riguardino l'intero edificio, sia in sede di approvazione di S.U.E. che di rilascio di permesso di costruire singolo e qualora l'intervento stesso comporti modifiche di destinazione d'uso, il Comune verifica la congruità della distribuzione della S.U.L. fra i vari tipi di destinazione ammesse dal piano a norma dei precedenti commi, tenendo conto che la S.U.L. a destinazione non residenziale non può superare il 30% della complessiva, ad esclusione del piano terra per il quale è sempre ammessa l'utilizzazione a fini non residenziali.
In casi particolari, qualora gli interventi riguardino attività o servizi anche privati di interesse generale o in caso di edifici di particolare interesse storico-artistico, tale percentuale può essere modificata previo parere del Consiglio Comunale.

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 - 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 Sovrintendenza 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 Consigliare - 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 soprelevazione, 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. 12 - R2 - COMPLESSI DI VECCHIO IMPIANTO DI INTERESSE AMBIENTALE

1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti gli insediamenti di vecchio impianto di interesse ambientale ma privi di valori storico-artistici. Gli edifici affacciantesi su Piazza del Popolo e ricadenti nell'area R2.1 del capoluogo ed individuati con vincolo di intervento topograficamente definito, sono classificati ai sensi del 1° c., punto 1, art. 24, L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

2 Negli edifici esistenti sono consentiti - mediante intervento diretto - gli interventi topograficamente individuati dal P.R.G.
Sono altresì sempre ammessi 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 e dell'ambiente.
Negli edifici esistenti, per i quali non è indicato topograficamente il tipo di intervento ammesso sono consentiti mediante intervento diretto gli interventi di sostituzione edilizia, fatte salve eventuali prescrizioni cartografiche e nel rispetto del rapporto di copertura esistente incrementato del 20%.

3 Si applicano le disposizioni dei commi 2, 3, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 16 del precedente articolo riguardante le zone R1.

4 Con esclusione degli edifici individuati con vincolo di intervento topograficamente definito, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia totale/sostituzione edilizia di cui all'art. 8 precedente, sono ammessi:

- nel caso di edifici esistenti con tre o più piani fuori terra (intendendosi per piani fuori terra quelli il cui solaio di calpestio è anche solo in parte fuori terra), ampliamenti volumetrici (come definiti nell'art. 8, 7° comma precedente) contenuti nel 20% del volume esistente; in tal caso non sono consentite soprelevazioni;
- nel caso di edifici esistenti con uno o due piani fuori terra (intendendoli come nel caso precedente), incrementi volumetrici, in ampliamento e/o soprelevazione, del 20% del volume esistente. Nel caso in cui l'incremento sia utilizzato in soprelevazione, questa dovrà essere realizzata con soffitto inclinato e coincidente con le falde di copertura del fabbricato, e non dovrà comunque produrre un'altezza complessiva dell'edificio superiore a m. 9,50; a tale altezza non potrà essere sommato l'incremento di m. 1,70 di cui alla nota nr. 3 alle presenti Norme di Attuazione.

Nel caso in cui la soprelevazione produca un edificio la cui altezza si discosti di una misura compresa entro i 40 cm. rispetto a quella del fabbricato aderente, è facoltà dell'Amministrazione acconsentire all'allineamento dei fabbricati, anche se in tal caso si supera l'altezza di m. 9,50, ferma restando tuttavia la percentuale di incremento volumetrico consentito.

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) 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:

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;

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 implichino 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 soprelevazione 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 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. 16 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA O TERZIARIA: DESTINAZIONI D'USO.

1 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono i seguenti:

a attività industriali e/o artigianali;

b uffici per amministrazione aziendale esclusivamente connessi e sussidiari all'attività produttiva;

c servizi ed attrezzature per gli addetti alla produzione;

d impianti di distribuzione dei carburanti nel rispetto delle 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".

1bis Nelle aree produttive singolarmente contrassegnate con asterisco nelle tabelle di zona, fatte salve le attività già insediate, sono ammessi, oltre ai precedenti, gli usi di cui alle lettere b), c), - limitatamente ai servizi pubblici e privati - d) - limitatamente a somministrazione alimenti e bevande, esercizi per spettacolo, tempo libero e sportivi, di cui al successivo comma 2.

2 Gli usi ammessi nelle aree a prevalente destinazione terziario-commerciale sono i seguenti:

a artigianato non nocivo e molesto ai sensi del 3° comma dell'art. 10 precedente;

b commercio all'ingrosso ed al dettaglio;

c servizi pubblici e privati, attività amministrative, finanziaria e professionali;

d esercizi ricettivi, per somministrazione alimenti e bevande, per spettacolo, tempo libero e sportivi;

e impianti di distribuzione dei carburanti nel rispetto delle 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".

3 Nelle aree di cui al presente articolo è inoltre ammessa la realizzazione di abitazione per proprietario e/o custode in misura non superiore a 2 alloggi per un massimo di 300 mq. di SUL di alloggio complessiva per ogni unità produttiva o

terziaria e comunque non superiore ad 1/3 della SUL produttiva/terziaria.
In casi di eccezionale e comprovata necessità ed in relazione alla dimensione dell'attività produttiva/terziaria è ammessa deroga alla prescrizione di cui al presente comma; in tal caso il numero degli alloggi e della S.U.L. sono fissati in sede di rilascio di permesso di costruire, nel rispetto di una quantità di S.U.L. non superiore al 7% della superficie a destinazione produttiva/terziaria; gli alloggi debbono comunque riguardare abitazioni per personale addetto al controllo ed alla manutenzione degli impianti e non superare il numero di quattro.
Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale S.U.L. a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività produttiva/terziaria: la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto che prevede la conservazione delle unità immobiliari residenziali a servizio dell'azienda.

4 Per il commercio al dettaglio ammesso nelle aree di cui ai commi 1 e 2 precedenti, si richiama l'art. 33ter successivo.

5 Le aree siglate T1.1 del D.U. 3 e del D.U. 6 sono destinate ad impianti ricettivi.

ART. 17 - P1 - T1 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI E TERZIARIO-COMMERCIALI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO.

1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. che comprendono le aree già occupate da impianti produttivi e terziario-commerciali confermati dal piano nella loro ubicazione e le aree di completamento.

2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale.
Sono altresì ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona. Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi in ogni caso, anche in relazione ai disposti della Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.

3 È in ogni caso ammesso, una tantum, l'ampliamento della S.U.L. degli impianti esistenti, alla data di adozione del P.R.G., e già eccedenti i limiti dell'area, nella misura massima del 20% e per non più di 500 mq. fuori terra (oltre ad un massimo di 500 mq. interamente interrati o sottostanti ad edifici fuori terra) di S.U.L., anche in eccedenza ai valori assegnati nelle tabelle di zona.

4 L'area P 1.2* del D.U. nr. 8 pur conservando la propria sigla è assimilata ad ogni effetto alle aree di nuovo impianto di cui al successivo art. 18.

5 Nelle aree fuori distretto P1.2 (Omarv) e P1.3 (Bonelli) non sono ammessi nuovi accessi diretti sulla viabilità statale; è fatta salva la possibilità di migliorare funzionalmente quelli esistenti in accordo con l'Ente proprietario della strada.

6 Nelle aree P1.1* e P1.2* del D.U. 8, nei comparti compresi tra via Alba e via dell'Artigianato, gli edifici non potranno superare l'altezza massima di m. 6,50 e non è ammessa la produzione connessa alle destinazioni di cui alla lett. a) del primo comma dell'art. 16 precedente.

7 In sede di attuazione dell'area P1.6.1 si richiamano i contenuti del parere rilasciato dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo; in particolare per la Cappella di S. Ciriaco, in attesa del pronunciamento della Soprintendenza in merito alla possibile emanazione di un provvedimento di tutela ai sensi dell'art.13 del D.Lgs. 42/04 e s.m., si prescrivono azioni volte a salvaguardare l'edificio nel suo attuale

stato di conservazione.

ART. 18 - P2 - T2 - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI E TERZIARIO-COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO.

1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. per nuovi insediamenti produttivi (P2) o terziario-commerciali (T2).

2 Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia degli impianti esistenti, nonché di ampliamento nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona.
Sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione sulle aree libere nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle tabelle di zona mediante S.U.E. preventivo.
Nelle aree soggette a strumento urbanistico esecutivo e fino all'approvazione di questo, negli edifici esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento tecnologico e funzionale, anche con l'ampliamento, fino al 30%, della superficie utile lorda esistente nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati.
Le opere e gli interventi necessari per gli adeguamenti degli impianti alle leggi nonché per attrezzature strettamente tecnologiche che non comportano aumenti di superficie utile per il ciclo produttivo, sono ammessi in ogni caso, anche in relazione ai disposti della Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.

3 Per l'area T 2.3 del D.U. nr. 6 non potranno essere realizzati accessi diretti dalla strada provinciale nr. 7 (ora SS. 662).

4 L'attuazione dell'area T2.1 del D.U. n. 8 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:
- potranno essere formati più S.U.E., conformemente agli ambiti individuati dallo studio unitario.

Lo studio unitario sarà approvato dall'Amministrazione Comunale utilizzando le stesse procedure previste per i 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 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:

Tipologia di allevamento	*Titolarità*	*Posti a distanza dal centro aziendale, misurata in linea d'aria*
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 distanza 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 foraggere

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le produzioni aziendali espresse in "unità foraggere" (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 foraggere (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 scolastrati	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 agrituristica, 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 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.
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, 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 comma[1] .

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 intensivi[2].

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

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

Tipologia di allevamento	*Distanza misurata in linea d'aria*
Suini, avicoli e sanati	- 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	- 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.

consentito per gli allevamenti aziendali.

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. 21 - E1 - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.

1 Le aree agricole di salvaguardia ambientale sono utilizzabili ai fini del vincolo e del trasferimento della cubatura per l'edificabilità delle aziende agricole; in esse sono ammessi esclusivamente gli interventi richiamati dal successivo articolo 28.

2 Negli edifici a servizio dell'attività agricola, sono ammessi ampliamenti nella misura del 50% della superficie coperta.

ART. 22 - E2 - AREE AGRICOLE DI RISPETTO DEGLI ABITATI.

1 Le aree agricole di rispetto degli abitati, individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di zone marginali al tessuto edilizio esistente per garantire future ordinate espansioni urbane; in esse si applicano le norme di cui al precedente art. 21.

ART. 23 - NR - NUCLEI RURALI E CENTRI FRAZIONALI MINORI.

1 Comprendono le borgate in cui, assieme alla prevalente residenza rurale, sono insediate funzioni di servizio e supporto al territorio agricolo circostante che il piano intende mantenere e consolidare.

2 In essi oltre a quanto previsto sulle aree agricole sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza nella misura e per i soggetti appresso specificati;
- commercio al minuto per beni di prima necessità;
- esercizi pubblici e somministrazione alimenti e bevande;
- artigianato per i settori direttamente connessi con l'agricoltura.

Non è consentita negli annucleamenti rurali la costruzione di allevamenti zootecnici intensivi.

3 Gli interventi di ampliamento e nuova costruzione per la destinazione residenziale sono consentiti per i residenti nell'annucleamento rurale, ovvero per i titolari di un'attività legittimamente insediata e debbono rispettare oltre alle prescrizioni di cui al comma 8 dell'art. 8, l'indice massimo di densità edilizia fondiaria pari a 0,6 mc./mq., il rapporto di copertura sul lotto non superiore al 40% ed un'altezza massima pari a mt. 8,50; in tal caso il permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione che preveda il mantenimento dell'abitazione in uso al richiedente in analogia all'art. 9 della L. 94/82.

4 Gli interventi di ampliamento o nuova costruzione per le altre destinazioni ammesse debbono rispettare oltre alle prescrizioni, già richiamate, del comma 8 dell'art. 8, l'indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq./mq., il rapporto di copertura sul lotto non superiore al 40% ed un'altezza massima pari a mt. 8,50.

5 Per gli edifici esistenti, fatti salvi vincoli di intervento topograficamente individuati sono ammessi senza verifica di indici la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia interna e totale, anche con soprelevazioni ed ampliamenti di volume non superiori al 30%, purché compatibili con le tipologie esistenti, per le destinazioni precedentemente ammesse e semprechè non producano una altezza massima superiore a mt. 8,50; 75 mc. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale prescritta. Si richiamano le disposizioni dell'art. 28, comma 1, lett. b), ultimo capoverso.

6 Per l'immobile "ex scuola di San Salvatore" si prescrivono la conservazione delle caratteristiche tipologiche e architettoniche e l'eliminazione del corpo aggiunto presente sul lato est; non sono consentiti gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui al comma precedente.

7 In sede di intervento sull'edificio ex scuola elementare della frazione S.

Rosalia si richiama il rispetto delle condizioni fissate nel parere rilasciato dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo; in particolare si dovranno porre particolari attenzioni in sede di recupero mediante una progettazione atta a preservare e valorizzare i caratteri tipologici della struttura limitando la possibilità di effettuare demolizioni alle superfetazioni o per limitate porzioni da valutarsi puntualmente.

ART. 24 - SP - F - AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI.

1 La previsione di tali aree finalizzata alla erogazione di pubblici servizi ed al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente nel rispetto degli standards di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., comprende aree per attrezzature e servizi di interesse comunale (SP) e di interesse generale (F), al servizio di insediamenti residenziali ed aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi.

2 Le specifiche destinazioni sono topograficamente individuate mediante simbolo nelle tavole di P.R.G.; in sede attuativa tuttavia le specifiche destinazioni possono essere scambiate senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

3 Le opere di urbanizzazione primaria ed indotta di cui all'art. 51, lettere b), c), d), e), f), g), s), t), v), della legge reg. 56/77 e succ. mod., possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate a tale scopo, senza che ciò costituisca variante al P.R.G. sempreché tali aree siano già disponibili all'ente attuatore e la previsione non comporti vincoli preordinati all'esproprio.

4 Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni secondo i fabbisogni e le norme di settore.

5 A titolo precario, mediante apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo e sempreché non in contrasto con normative vigenti, è ammessa la realizzazione di chioschi od edicole nei limiti di 20 mq. di superficie coperta; diverse tipologie e/o superfici saranno valutate dalla Giunta Comunale.

6 Le aree individuate dal P.R.G. a parco fluviale concorrono, nella misura precisata nelle tabelle di zona, al soddisfacimento dello standard previsto dall'art. 22 della
L.R. 56/77 e succ. mod. ed int. per parchi pubblici urbani e comprensoriali.
In esse sono ammessi la manutenzione, la sistemazione ed il miglioramento delle risorse naturali-ambientali esistenti, le attività agricole ed interventi finalizzati ad una diffusa fruizione sociale dell'area, quali: sistemazione accessi e percorsi pedonali e ciclabili, realizzazione di aree attrezzate e punti di sosta etc..
L'attuazione delle previsioni di P.R.G. è demandata a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica estesi ad ambiti definiti dall'amministrazione comunale che dovranno individuare le aree da acquisire e le forme e le modalità di fruizione ed utilizzazione delle rimanenti

7 Per gli edifici esistenti ricadenti in aree destinate a pubblici servizi ed in contrasto con la destinazione propria dell'area, in attesa dell'attuazione delle previsioni di P.R.G. sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

8 **Area a servizi Fb**

Nelle aree destinate a servizi pubblici è ammessa la realizzazione di strutture ospedaliere ed altre attrezzature sanitarie di interesse generale, anche in deroga agli indici edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti Norme e dalle tabelle di zona, qualora ciò risulti necessario per il soddisfacimento dei requisiti funzionali, igienico-sanitari e tecnico-impiantistici stabiliti dalle normative di settore. Ad ogni modo tale area dovrà garantire le seguenti norme in termini ambientali e di efficientamento energetico:

a) Monitoraggio delle acque di falda

L'adduzione e la restituzione delle acque dovranno avvenire nel rispetto del bilancio idrogeologico, evitando alterazioni significative della quantità e della qualità della falda. È necessario predisporre e mantenere in esercizio un sistema di monitoraggio piezometrico e qualitativo delle acque di falda, al fine di garantire il rispetto dell'equilibrio idrico e la tutela della risorsa. Ogni utilizzo della risorsa idrica sotterranea è subordinato all'ottenimento delle autorizzazioni previste dalla normativa vigente.

b) Sistemazioni a verde e mitigazione climatica

Le sistemazioni a verde dovranno garantire il miglioramento del microclima locale, la riduzione della radiazione solare sulle superfici impermeabili e il miglioramento della qualità dell'aria. Gli interventi di piantumazione dovranno prevedere specie arboree e arbustive autoctone, con funzione di mitigazione dell'effetto "isola di calore" e di incremento della biodiversità. Le essenze arboree utilizzate dovranno essere coerenti con le caratteristiche pedoclimatiche del sito.

c) Tutela del clima acustico

Dovranno essere adottate misure di mitigazione idonee a garantire il rispetto dei limiti di esposizione sonora stabiliti per le aree sensibili, con particolare riferimento alle strutture circostanti. Le barriere acustiche, ove previste, dovranno privilegiare soluzioni vegetali o integrate con il verde, compatibili sotto il profilo paesaggistico e ambientale.

d) Efficienza energetica ed ex Legge 10

La progettazione degli edifici dovrà conformarsi ai requisiti prestazionali previsti dall'ex Legge 10/1991 e dalla normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici. È fatto obbligo di garantire l'isolamento termico degli elementi opachi e trasparenti, l'impiego di impianti ad alta efficienza e l'integrazione di fonti rinnovabili (fotovoltaico, geotermia o altre tecnologie equivalenti). Le nuove strutture dovranno conseguire livelli prestazionali tali da ridurre in modo significativo le emissioni climalteranti e

garantire la sostenibilità energetica della struttura.

e) Emissioni in atmosfera

Tutti gli impianti previsti nell'area dovranno conformarsi ai limiti e alle prescrizioni stabilite dalla normativa vigente in materia di emissioni in atmosfera. Particolare attenzione dovrà essere posta agli impianti termici, ai gruppi elettrogeni e ai sistemi di ventilazione, che dovranno essere progettati e gestiti in modo da ridurre al minimo le emissioni inquinanti. È necessario predisporre sistemi di controllo e monitoraggio delle emissioni, con periodicità definita dalle autorità competenti, al fine di tutelare la qualità dell'aria interna ed esterna.

ART. 25 - G - AREE PER IMPIANTI SPECIALI URBANI E TERRITORIALI.

1 Sono le aree individuate dal P.R.G. per impianti esistenti o previsti di pubblici servizi di carattere tecnologico e funzionale riferiti all'intero aggregato urbano o a bacini sovracomunali.

2 Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

3 Si richiama in quanto applicabile il comma 7 dell'art. 24 precedente.

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 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 delle strade pubbliche o di uso pubblico, pari a mt. 3.

4 In tutte le altre casistiche non disciplinate al comma 3, 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 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..
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 successivo paragrafi 5.5 e 5.6.
di tipo "C": oltre a quanto sopra indicato e' 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 esclusione previste da leggi di settore e previo conseguimento delle autorizzazione 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.

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 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 risultante da rilievo aggiornato alla data del progetto di intervento. 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 discarica 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.

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 consigliano 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 altre specifiche disposizioni prescritte nelle singole aree normative.

2 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. 29 - AUTORIMESSE E/O CANTINE PRIVATE.

1 La costruzione di autorimesse e/o cantine di cui all'art. 18, 2° comma, lett. e) ed f) del vigente Regolamento Edilizio, è ammessa nel rispetto delle prescrizioni delle presenti norme, ed in particolare quanto previsto agli articoli 11 e 12.

2 Ai fini dell'esclusione del calcolo della superficie utile lorda di cui all'art. 18, 2° comma, lett. e) ed f) del vigente Regolamento Edilizio, i locali destinati ad autorimessa e cantina fuori terra o parzialmente interrati devono possedere le seguenti caratteristiche:

a) altezza in gronda non superiore a mt. 3,00 se realizzati separatamente dall'edificio principale;
b) altezza interna fuori terra di mt. 2,50 negli altri casi; tale limitazione è aumentata della quantità necessaria per il raggiungimento della quota compatibile con la piena di riferimento di cui all'art. 33bis punto 2.1.

3 Le costruzioni di cui al presente articolo dovranno rispettare il rapporto di copertura prescritto nelle varie zone e le distanze da fabbricati e confini previste per la nuova costruzione, fatto salvo il disposto della nota 3 alle tabelle di zona.

4 Sono fatte salve le disposizioni contenute nella legge 24.03.1989 n. 122.

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, 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 conguaglio, 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 conguaglio 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 - BENI CULTURALI AMBIENTALI.

1 Fermi restando i vincoli di cui al Decreto Legislativo 42/2004, gli elaborati grafici del P.R.G. individuano i beni culturali ambientali, di cui all'art. 24 della legge regionale n. 56/1977 e succ. modificazioni; per gli immobili in questione si applicano le norme previste nelle singole aree normative di P.R.G. in cui ricadono purché compatibili con le prescrizioni ed i vincoli specifici di cui all'art. 31-bis, con obbligo per interventi eccedenti la manutenzione o comunque in grado di incidere sui connotati originari di richiedere il parere della Commissione di cui all'art. 91/bis della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.

1bis Elenco edifici vincolati ai sensi Decreto Legislativo n. 42/2004

1 Chiesa di S. Giovanni
2 Chiesa di S. M. Assunta
3 Chiesa di S. M. della Pieve
4 Chiesa di S. Pietro dei Cassinesi
5 Santuario dell'Apparizione
6 Chiesa collegiata di S. Andrea
7 Chiesa Campestre di S. Croce
8 Chiesa Campestre di S. Giuliano
9 Confraternita della Misericordia
10 Palazzo Taffini
11 Torre del Comune
12 Teatro Milanollo
13 Palchi Padronali Teatro Milanollo
14 Palazzo Muratori
15 Casa in P. Santarosa
16 Cascina detta Cascinette Reg. Apparizione
17 Cascina Ciavoletti
18 Cascina Gabriella
19 Convento S. Caterina – ala ovest
20 Castello di Suniglia
21 Castello del Maresco
22 Palazzo Cravetta

2 Il parere di detta Commissione o della Soprintendenza ai Monumenti può comunque essere richiesto dal Sindaco, sentita la C.I.E., su ogni intervento concernente qualsivoglia immobile ricadente nel territorio comunale.

3 Il Sindaco, previo eventuale parere favorevole della Soprintendenza ai monumenti ha facoltà di disporre la esecuzione di opere necessarie per il rispetto dei valori ambientali compromessi da trascuratezza o da incauti interventi, anche per quanto concerne l'illuminazione pubblica e privata od altre opere d'interesse generale, in aree pubbliche.

4 Il P.R.G. individua altresì quale patrimonio di interesse ambientale-architettonico con valore di bene culturale-ambientale i seguenti complessi, di cui alla parte A) delle schede operative costituenti parte integrante dello strumento urbanistico, per i quali si applicano le prescrizioni di cui all'art. 31-bis successivo:

- complessi in territorio extraurbano per i quali il valore di bene culturale-ambientale è esteso all'insieme dell'impianto urbanistico ed edilizio (sezione I):

D0074_01

N. NUCLEO	N. SCHEDA	LOCALITA`	DENOMINAZIONE (denominazione comune)	SEZIONE
7	8	Tetti de Galvagni	S. Giuliano	I
69	89/90	Peschiera	C.na S. Giuseppe	I
15	303	Prato Rondello	(Santuario Sanità)	I
2 26 0	417	Torre dei Cavalli	(Cappella Oropa)	I

- complessi in territorio extraurbano per i quali il valore di bene culturale-ambientale è riconosciuto in parti (sezione II):

D0074_01

N. NUCLEO	N. SCHEDA	LOCALITA`	DENOMINAZIONE (denominazione comune)	SEZIONE
8	9/10	Tetti De Galvagni	C.na Viancina	II
51	65/66	Gajde	V. Cardellini	II
70	85	Peschiera	C.na Peschiera	II
12	111	Croce	C.na Croce	II
2				
76	136/136/137	Cosmera	C.na Cosmera	II
79	149/150/151	Morè	C.na Morè G.o (Morrè)	II
10	164	Canavere	S. Luigi	II
9				
12	181/182	Ceresetta	C.na Maurini	II
0				
11	199/200	Apparizione	/	II
5				
18	232	Suniglia	Cast. di Suniglia	II
3				
28	279/280	Campo Longo	C.na Torrette	II
8				
27	282	Mattione	Cap. Mattione	II
7				
18	309/310	Gorra	Pini (Gorra Grossa)	II
7				
19	314	Gorra	C.na Gorra Soprana	II
1				
25	327	Fornaci	C.na Ciavoletti	II
2				
18	336/337	Pasco Rondello	V. Tolosano	II
4				
22	338/39/40	Palazzo	Palazzo Cavallotta	II
1	/41	Cavallotta	(Palazzo)	
22	349/350/3	Solere	Solere	II
9	51			

D0074_01

N. NUCLEO	N. SCHEDA	LOCALITA`	DENOMINAZIONE (denominazione comune)	SEZIONE
2	354/355/3	Rigrasso	B.ta Rigrasso	II

	56			
83	362/363	Morè	S. Rosalia	II
22	382/383	S. Salvatore	S. Salvatore	II
8				
15	389	Virle	C.na Virle Grosso	II
7				
15	395/396	Maresco	C.na Colombaro	II
4				
21	420/421/4	Palazzo	(Cavallotta)	II
9	22	Cavallotta		
19	442	Maresco	Maresco	II
9				

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 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 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 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 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 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
280	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 Baratà)
84	406	Morè	C.na Cascinone
199	443	Maresco	Maresco

D0074_02

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
11 1	115/116	Revirola	C.na Revirola Piccola
16 2	145/146	Ceresetta	C.na Saracena
10 4	159/160	Canavere Basse	C.na Canavere Basse
15 8	174	/	C.na Coloira
15 9	175	/	C.na Pensè Grosso
17 8	179	Ceresetta	C.na Ceresetta
13 1	189	Basalussa	C.na Ricardina
16 7	206	Braida Bella	Braida Bella
18 1	208	Braida Bella	C.na Barona
17 2	209/210	Braida Bella	S. Grato B.B.
23 1	222/223	Solerette	C.na Solerette
25 7	238	Tetti di Vigna	V. Scarampi
27 5	257/258/259	Priglia	C.na Belvedere
18 9	311	Gorra	C.na Pipino
19	316	Gorra	Cascinetta

0			
26	322/323	Fornaci	C.na S. Scolastica
5		Superiori	
23	324	Fornaci	Bergese (C.na Canbanco)
4		Inferiori	
20	345/346	Leone	C.na Leone Nuovo
4		Cavallotta	
19	348	Gorra	C.na Piumasso
7			
2	352/353	Rigrasso	B.ta Rigrasso
24	367/68/69/70/71	Torre dei	C.na Oropa
3		Cavalli	
24	403/404	Belriguardo	C.na Belriguardo
0			
22	415	Pomerolo	C.na Cappella
5			
22	407/408	Cerea	C.na Sarea
6			
20	419	Cavallotta	(Cavallotta)
9			
19	445/446	Maresco	Prima Maresco (Maresco Vecchia)
9			

ART. 33 - VINCOLI DI INTERVENTO.

1 Il P.R.G. individua topograficamente nelle carte alle varie scale vincoli di intervento, per i quali valgono le prescrizioni dei seguenti commi.

2 Fronti da conservare.

Nei casi individuati, il fronte esistente dovrà essere oggetto di manutenzione o di restauro e risanamento conservativo finalizzati alla conservazione, al ripristino ed alla ricomposizione dei caratteri originari.
È prescritta la conservazione di cornici, lesene o altri elementi figurativi o costruttivi.
È di norma vietata la realizzazione di nuove aperture e la modifica delle esistenti.
In sede di richiesta di intervento dovrà essere prodotta idonea documentazione sia sullo stato di fatto che su tecniche, materiali e colori di progetto.

3 Cortine murarie da conservare.

Nei casi individuati è prescritta la conservazione degli allineamenti stradali esistenti anche in caso di ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia.
Sono vietati l'interruzione della cortina, mediante eliminazione di fabbricati o di muri continui e l'arretramento dei fabbricati costituenti la cortina stessa, fatte salve modeste variazioni, dovute a motivi di sicurezza per il transito.

4 Verde privato inedificabile.

Il P.R.G. individua le aree libere all'interno del tessuto edilizio esistente che devono essere conservate in quanto elementi di caratterizzazione e qualificazione ambientale.
In dette aree sono consentite le colture orticole agricole e la sistemazione a giardino e parco privato.
Gli alberi ad alto fusto esistenti devono essere conservati e fatti oggetto di idonei interventi colturali e manutentivi; possono essere eliminati, con obbligo di reintegrazione, solo in caso di comprovata necessità.
Nelle aree in questione è ammessa la realizzazione di modeste strutture (capanni, gazebi e simili) finalizzati alla loro manutenzione e fruizione, purché realizzati con materiali e disegno idonei e di superficie complessivamente comunque non superiore a 15 mq. ed aventi h. massima non superiore a m. 3; sono altresì ammesse sistemazioni del suolo per il gioco e lo sport di carattere privato, con esclusione di

strutture chiuse in elevazione.
Eventuali autorimesse interrate sono ammesse secondo quanto prescritto nei singoli ambiti normativi sempreché siano ritenute compatibili con lo stato di fatto dell'area e della vegetazione esistente; è data comunque facoltà all'Autorità Comunale, sentita la C.E. di vietare nei singoli casi l'emergere della costruzione dal piano del terreno sistemato.

5 Aree private pertinenziali speciali prive di capacità edificatoria.

Le aree topograficamente individuate quali "aree private pertinenziali speciali prive di capacità edificatoria" rappresentano porzioni della superficie fondiaria delle varie categorie di aree del P.R.G. in cui ricadono, destinate ad area di pertinenza e perciò utilizzabili per tutti gli usi compatibili (corte, piazzale, deposito all'aperto, parcheggio, verde, etc. ...) ma inutilizzabili ai fini edificatori in quanto prive di capacità edificatoria propria.
Tali aree debbono essere conservate inedificate fatto salvo quanto previsto nel comma 4 precedente che si richiama in quanto applicabile.

ART. 33BIS - VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO - TECNICO

1. La variante di P.R.G., denominata "variante 2001" costituisce adeguamento dello strumento urbanistico ai criteri ed alle specifiche tecniche regionali di cui alla circ. 7/LAP dello 08/05/1996, successiva Nota Tecnica Esplicativa pubblicata sul B.U.R. n. 5 dello 02/02/2000 e circ. P.G.R. 08/07/1999 n. 8/PET, al P.S.F.F. approvato con D.P.C.M. in data 24/07/1998 ed al P.A.I. approvato con D.P.C.M. del 24/05/2001.

2. In relazione alla zonizzazione di carattere geologico – tecnico individuata nelle carte geomorfologiche e di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, riportata altresì nelle tavole di progetto di P.R.G., valgono le prescrizioni che seguono.

   Principi di carattere generale

   1. La documentazione progettuale relativa ad ogni intervento, sia pubblico che privato, dovrà contenere gli elaborati di carattere geologico e geotecnico previsti dalla normativa vigente, in particolare dal DM 14/01/08 "Nuove Norme Tecniche per le costruzioni". In sede di redazione degli studi di carattere geologico e idraulico i professionisti dovranno dichiarare di: essere a conoscenza di tutti gli strumenti conoscitivi e degli studi inerenti la pericolosità territoriale attualmente disponibili, con particolar riferimento all'assetto idraulico dei Torrenti Maira, Grana-Mellea e Varaita nel comune di Savigliano; avere conseguentemente individuato le soluzioni tecniche necessarie al fine di garantire condizioni di sicurezza per il progetto presentato.
   2. I nuovi interventi edificatori sono vincolati alla verifica dell'assenza di effetti peggiorativi a carico dell'edificato esistente e delle aree circostanti.
   3. Relativamente alle aree di nuova trasformazione urbanistica previste in P.R.G. dovrà, in sede di progettazione ed attuazione, essere fatto richiamo alle prescrizioni geologico tecniche riportate nelle specifiche schede di area o comparto.
   4. Per interventi che prevedono ampie superfici ad elevata impermeabilizzazione, per le quali possono risultare significative piogge brevi e intense, i progetti dovranno comprendere l'individuazione dei volumi idrici attesi, le modalità d'allontanamento nelle reti idriche di drenaggio urbano fino al ricettore finale, verificando l'adeguatezza delle sezioni idrauliche attraversate. Dovrà sempre essere assicurato il buon governo delle acque

superficiali nonché di quelle meteoriche raccolte dal nuovo edificato; la dispersione non controllata non è mai ammessa.

5. Eventuali scavi e/o riporti devono essere realizzati in modo da garantire la stabilità dei fronti, anche attraverso l'adozione di soluzioni di sostegno (provvisionali o a lungo termine) che prevedano altresì il corretto sistema di drenaggio delle acque d'infiltrazione.

6. Per le opere d'interesse pubblico non altrimenti localizzabili si richiama la DGR 9.12.2015 n. 18-2555 ("Chiarimenti in ordine alle disposizioni applicabili a seguito dell'abrogazione dell'art. 31 della L.R. 56/77 e s. m ed i. …)", richiedente che siano definite dal P.R.G. "le opere d'interesse pubblico non altrimenti localizzabili". Per il territorio di Savigliano queste riguardano essenzialmente:

   - infrastrutture lineari o a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili (acquedotti, gas, fognature, reti elettriche e telefoniche) ricadenti in ambiti distinti a pericolosità e rischio idraulico elevato o molto elevato: Ee, Eb.

Contenuti della Relazione Geologico Tecnica

1. La Relazione geologico-tecnica deve essere redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione di geologo, a norma della Legge n.112/1963 e Legge n.616/1996, seguendo le linee guida riportate nella recente pubblicazione della Fondazione Centro Studi del Consiglio Nazionale Geologi: RACCOMANDAZIONI PER LA REDAZIONE DELLA "RELAZIONE GEOLOGICA" AI SENSI DELLE NORME TECNICHE SULLE COSTRUZIONI. In particolare la Relazione geologico-tecnica dovrà analizzare ed illustrare quanto segue:

- Planimetria di dettaglio dell'area d'intervento estesa ad un intorno significativo ed in scala adeguata.
- Inquadramento geologico e geomorfologico, attraverso elaborati cartografici e descrittivi.
- Eventuali indagini geognostiche che consentano di definire, attraverso la determinazione delle caratteristiche meccaniche dei terreni, la scelta di adeguate tipologie di fondazione. Devono pertanto essere effettuate le indagini sufficienti a descrivere le caratteristiche del volume di terreno interessato direttamente e indirettamente dalle opere in progetto.
- A causa della possibile presenza superficiale del livello di falda sul territorio comunale, la Relazione geologico-tecnica dovrà definire, con sufficiente

grado di precisione, la soggiacenza della falda, le eventuali massime escursioni, le interferenze con scavi ed opere di fondazione, al fine di valutare la necessità d'adeguamento delle quote d'imposta degli edifici e la compatibilità della realizzazione di locali interrati.

- Ai fini dell'azione sismica la relazione geologico-tecnica dovrà definire il corretto profilo stratigrafico del suolo di fondazione (NTC2008) ed il modello geologico e geotecnico del sottosuolo.

2.1 Interventi edilizi ricadenti nelle classi II e II1 settori a moderata pericolosità geomorfologica

Ai sensi della Circolare PGR. n.7/LAP-1996 le Classi II comprendono porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme d'attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 (per quanto riguarda le sole indagini sui terreni) e dal D.M. 14/01/2008, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Le Classi II comprendono porzioni di territorio pianeggianti, prive di reticolo idrografico naturale e di forme morfologiche riattivabili legate alla dinamica fluviale, con presenza di falda libera generalmente compresa tra -3 e -5 m dal p.c. In queste aree la fattibilità di locali interrati o seminterrati dovrà essere attentamente valutata, con misure dirette della soggiacenza della falda idrica e relative sue escursioni stagionali. Ogni nuovo intervento dovrà essere preceduto da uno studio che illustri le caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche, ed individui, ove necessario, le soluzioni di mitigazione a livello di progetto esecutivo. Entro queste aree la relazione geologico-tecnica, *redatta secondo il D.M. 14/01/2008,* è richiesta per le nuove costruzioni, *per ampliamenti di edifici esistenti e per lavori inerenti strutture portanti di edifici esistenti;* si rende quindi necessario, per ogni nuovo intervento, un approfondimento d'indagine di carattere geologico-tecnico, sviluppato secondo le direttive del D.M. 14/01/2008 e ispirato all'individuazione, alla progettazione ed alla realizzazione degli interventi tecnici necessari ad annullare la situazione di moderata pericolosità geomorfologica. Le Classi II comprendono anche aree coinvolgibili da "Scenari di rischio" definito "moderato" e da "scenari di alluvione" definito "con probabilità di alluvione scarsa - Tr500" dalle mappe di pericolosità e rischio pubblicate nella Direttiva alluvioni 2007/60CE, aggiornamento 2015, Tav. 191SE. Per questi motivi, nelle Classi II, è fatto divieto di realizzare (anche mediante cambio di destinazione d'uso) nuovi locali destinati alla residenza al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento (Tr500) desunta dai valori forniti dall'Autorità di Bacino o da studi validati di maggior dettaglio, salvo che si adottino accorgimenti tecnici atti a

garantire la sicurezza dei locali di cui si tratta. Nelle Classi II è fatto divieto di utilizzare i locali situati al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento (Tr500) come deposito di materiali nocivi, pericolosi, insalubri o comunque inquinanti. La norma non si applica nel caso in cui il deposito di cui si tratta debba, per esigenze tecnico-funzionali, essere collocato in piani interrati o su terreni al di sotto della quota compatibile con la piena di riferimento, sempre che, in tal caso, siano assunti tutti i provvedimenti e gli accorgimenti tecnici atti a garantire la sicurezza del deposito stesso.

2.2 Classe III

Comprende aree che presentano caratteri geomorfologici o idraulici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti e sono suddivise nelle seguenti sottoclassi.

2.2.1 Classe III a

Comprende le aree alluvionabili da acque di esondazione ad alta energia, generalmente inedificate o con sporadica presenza di fabbricati.
La delimitazione delle aree in questione coincide con le fasce A o B-Pr del PAI (detto anche secondo P.S.F.F.) e su di esse si applicano gli articoli del Titolo II "Norme per le fasce fluviali", in particolare gli artt. 29 e 39 comma 3.

2.2.2 Classe III a 1

Comprende le aree alluvionabili da acque di esondazione a media energia e bassa energia, generalmente inedificate o con presenza di edifici sparsi isolati.
La delimitazione delle aree in questione coincide, ove indicato nel P.A.I., con la fascia B e su di esse si applicano gli articoli del Titolo II "Norme per le fasce fluviali", in particolare gli artt. 30 e 39 comma 4; la realizzazione di nuove costruzioni per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale è ammessa esclusivamente in assenza di alternative praticabili, purché le quote dei piani terra siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento. La classe IIIa1 comprende inoltre le aree attigue al torrente Varaita classificate B-Pr, in zona Cavallotta, per le quali si applica l'art. 51, comma 2, del PAI.

2.2.3 Classe III b

Comprende le aree alluvionabili, già edificate o contigue ad aree edificate, per eventi della piena di riferimento in assenza degli interventi di realizzazione del limite di progetto e che dunque richiedono interventi di riassetto di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.
Gli interventi consentiti sono normati dall'art. 39, comma 2 e art.31 comma 5 delle Norme del P.A.I. e dalle disposizioni dell'art.4, comma 5 della Deliberazione n.6/2007 del 19/07/2007 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.
In assenza delle opere di riassetto sono consentiti i seguenti interventi, nel rispetto della disciplina delle singole zone di P.R.G.:

a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio – torrentizia;
b) per tutti gli edifici esistenti, la manutenzione ordinaria, straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo; la realizzazione di strutture ed opere pertinenziali non valutabili in termini di volume o S.U.L. (recinzioni, pensiline, tettoie aperte, etc…) e che comunque non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità d'invaso delle aree stesse;
c) per gli edifici residenziali, oltre ai precedenti, la ristrutturazione edilizia anche con aumento volumetrico, comunque contenuto nel 20%;
d) per gli edifici con destinazione diversa da quella residenziale, oltre agli interventi di cui alla lettera b) precedente, la ristrutturazione edilizia, anche con aumenti comunque contenuti nel 20% della S.U.L. esistente.

Gli interventi precedenti sono consentiti al fine di conseguire una più razionale fruizione degli edifici esistenti ed a condizione che non aumentino il carico antropico esistente ed un aumento del rischio, e cioè valutando il grado di pericolo, gli accorgimenti assunti per mitigare il rischio ed il numero di persone insediate o comunque presenti; si intendono, a queste condizioni, perciò ammessi i cambi di destinazione d'uso escludendosi comunque la realizzazione di nuove unità abitative.
Per gli interventi di cui alla lettera b) e c) precedente, non possono essere realizzati nuovi locali abitabili al di sotto della quota di piena di riferimento (Tr 200 desunte rispettivamente da dati validati dell'Autorità di Bacino o dalla Regione Piemonte.

2.2.4. Classi III b a rischio molto elevato

Nelle aree III b considerate a rischio molto elevato e comprendenti le aree B – Pr individuate con Delibera C.I. n. 14/99, estese dal P.R.G. nei pressi della Piscina Comunale, (fatta eccezione per l'area B – Pr località Cavallotta individuata come III a1) e le aree di P.R.G. annotate come I, si applica quanto segue:

- all'esterno dei centri edificati: art. 51, commi 2 e 3 delle Norme di Attuazione del P.A.I.;
- all'interno dei centri edificati: le disposizioni previste per la classe IIIb, di cui al comma 2.2.3 precedente, con esclusione degli incrementi volumetrici o di S.U.L. ivi contemplati.

2.2.5 Classe III b4

Comprende aree già edificate lungo il T. Mellea interessate da esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio con pericolosità elevata. Su di esse si applicano le norme della classe IIIa.

3. Oltre a quanto prescritto nei commi precedenti, si richiama l'art. 38 del P.A.I.

relativamente alla realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico nelle aree ricadenti in fascia A e B.

4. Opere idrauliche in difesa dell'abitato

Il limite della fascia "B di progetto" topograficamente indicata nelle tavole di P.R.G. con la sigla B-Pr, individua le opere idrauliche in difesa dell'abitato di Savigliano, Solere e Cavallotta.

In fregio a dette opere il P.R.G. individua con apposito segno grafico una fascia di rispetto inedificabile avente ampiezza pari a mt. 10.

Con la realizzazione delle opere le fasce di rispetto saranno ridefinite in conformità al tracciato effettivamente eseguito ed analogamente i confini delle classi d'idoneità urbanistica.

5. Prevenzione del rischio sismico

Ai fini della prevenzione del rischio sismico, l'attività urbanistico-edilizia dovrà rispettare le specifiche procedure definite dalla D.G.R. n. 4-3084 del 12/12/2011 e s. m. ed i. relativamente ai comuni sismici in zona 3. Si richiama la documentazione di carattere geologico prodotta in sede di "Variante 2016" di adeguamento sismico.

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.

1 L'esercizio di attività commerciale è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99, della D.C.R. 29.10.1999 nr.563-13414 e s.m.i., in base alle presenti norme di attuazione nonché in base ai "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" nel seguito denominati brevemente "Criteri" approvati dall'Amministrazione Comunale.

2 Il P.R.G. individua nella tavola 4 in scala 1:5.000 le seguenti zone di insediamento commerciale:

- un addensamento commerciale storico rilevante (A1), ubicato nel capoluogo coincidente con la zona centrale dell'abitato, di più antica formazione ed alcune aree immediatamente confinanti con lo stesso;
- un addensamento commerciale urbano forte (A3), nella parte del tessuto residenziale di più recente formazione , ad ovest dell'abitato di più antica formazione, per i tratti evidenziati in cartografia ed una profondità di m.300 (non individuata nell'elaborato grafico);
- un addensamento commerciale urbano minore (o debole) (A4), nella parte del tessuto residenziale di più recente formazione, costituito dal fronte strada di via Mazzini, piazzetta della Pieve e via Paolo Dovo, per i tratti evidenziati in cartografia ed una profondità di m.100 (individuata nell'elaborato grafico);
- n.2 localizzazioni commerciali urbane non addensate (L1), individuate rispettivamente: localizzazione L1/1 lungo via Monte Bianco (SS 20), localizzazione L1/2 lungo via Galimberti;
- n.2 localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate (L2) ai bordi del tessuto residenziale urbano:
    - la localizzazione L2/1 nelle aree prossime a via Alba ed evidenziate in cartografia;
    - la localizzazione L2/2 nelle aree prossime a via Torino ed evidenziate in cartografia.

La compatibilità territoriale delle differenti "tipologie delle strutture distributive" è fissata inderogabilmente nella tabella A) riportata nei "Criteri", art.7.

3 Il riconoscimento e l'individuazione di altre localizzazioni oltre a quanto normato nei precedenti commi, sarà possibile nel rispetto dei suddetti "Criteri" approvati dalla Amministrazione Comunale.

4 Esternamente agli addensamenti ed alle localizzazioni commerciali di cui ai commi 2

e 3 precedenti è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.

5 Per le attività di cui al presente articolo, lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s. m. ed i. è attribuito nella misura percentuale del 90% al parcheggio e nella misura percentuale del 10% al verde come già indicato nel comma 8 dell'art. 3 precedente.
La dotazione delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico è stabilita nella misura prevista dall'art. 21, c. 1, punto 3, L.R. 56/77 e s. m. ed i.
Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. relativamente al parcheggio, si applica il 2° comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. ed i.
L'attuazione di quanto disposto nel presente comma segue le prescrizioni dell'art. 3 precedente.

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

7 Il rilascio del permesso di costruire relativo all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a 2.500 mq. è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del d. lgs. 114/98, purché la superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq. 4.000.

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

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

10 Per i casi previsti nei commi 7, 8, 9 precedenti si richiamano i commi 9 e seguenti dell'art. 26, L.R. 56/77 e s. m. ed i..

11 L'insediamento di attività commerciali, compresi il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle medie strutture superiori a 900 mq. di superficie di vendita e delle grandi strutture sono soggette ad una verifica preventiva favorevole circa l'impatto sulla viabilità, ed alle eventuali soluzioni se sussistono problemi, effettuato dagli Uffici Tecnici Comunali sulla base di una relazione da presentarsi in sede di domanda di autorizzazione.
Le medie strutture con superficie di vendita superiore a 900 mq. e le grandi strutture di vendita devono dimostrare nella presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alle verifiche relative ai parcheggi, la disponibilità di appositi

spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi in attesa di scarico.

ART.33 QUATER- ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

1. L'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è consentito nel rispetto della L.R. 38/2006 e s.m. ed i., della D.G.R. 08.02.2010 n. 85-13268, nonché in base alle presenti norme di attuazione e ai "Criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande" nel seguito denominati brevemente "Criteri".

2. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si possono insediare:
   a) nelle parti del territorio comunale ove il P.R.G.C. ammette la destinazione di commercio al dettaglio che - ai sensi dell'art. 6, c. 1 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-13268 - rende conforme l'insediamento degli esercizi in questione. All'interno di questi ambiti il Comune ha individuato nei propri "Criteri" le realtà minori a rischio desertificazione.
   b) nelle aree e/o negli edifici anche se isolati ove il P.R.G.C. ammette espressamente l'attività di somministrazione.

3. Il fabbisogno di superficie a parcheggio per un esercizio di somministrazione è determinato, in generale, dando applicazione alle seguenti disposizioni normative:
   - art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;
   - art. 2 della L. 122/1989 (cosiddetta "legge Tognoli");
   - art. 8 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-12268 e formule in esso riportate.

   Il procedimento di calcolo del fabbisogno di superficie a parcheggio è definito mediante apposito provvedimento assunto dall'Amministrazione Comunale.
   Per i casi che derogano dall'impostazione generale e che, quindi, comportano la considerazione solo di alcuni dei riferimenti di calcolo sopra indicati o che, al limite, non richiedono la valutazione del fabbisogno di superficie a parcheggio, si richiamano le disposizioni regionali.
   Lo standard della L.R. 56/77 e s.m. relativo ai parcheggi cui occorre far riferimento per gli esercizi in argomento è fissato nella misura del 50% dello standard di cui all'art. 21 della L.R. richiamata.

4. Il soddisfacimento del fabbisogno di aree a parcheggio, o la loro monetizzazione quando ne ricorrano le condizioni, è elemento obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni e dei permessi di costruire e deve essere

dimostrato nei casi di attività soggetta a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). I casi di esclusione dalle verifiche del fabbisogno di parcheggio sono indicati nelle norme regionali.

5. La superficie di riferimento per il calcolo del fabbisogno di parcheggi con le formule di cui all'art. 8 della D.G.R. 08/02/2010, n. 85-13268 è la superficie di somministrazione. La porzione di suolo destinata al servizio dei consumatori e posta all'esterno dell'esercizio (dehor), variamente delimitata, coperta o scoperta, appositamente attrezzata, non è computata ai fini del calcolo del fabbisogno di parcheggi (pur facendo parte della superficie di somministrazione), salvo il caso in cui l'allestimento di tale spazio sia soggetto a permesso di costruire.

6. Il calcolo del fabbisogno di parcheggi per le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande esercitate, nello stesso locale, in abbinamento ad altra attività commerciale o artigianale (es. esercizio di vicinato, pizza al taglio, ecc.) si effettua applicando le disposizioni del presente articolo, limitatamente alla porzione del locale individuata quale superficie destinata alla somministrazione; nel caso in cui il fabbisogno sia riconducibile esclusivamente allo standard previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77, la SUL rilevante ai fini del calcolo dei parcheggi è limitata alla porzione del locale destinata alla somministrazione, comprensiva altresì degli spazi non costituenti superficie di somministrazione purché afferenti, in proporzione, a detta superficie.

7. Negli addensamenti A.1, A.3, A.4 e nelle localizzazioni L.1 il fabbisogno di parcheggio è monetizzabile secondo le procedure e le modalità previste al riguardo dal Comune mediante il provvedimento di cui al comma 3 precedente.

8. Le attività di somministrazione devono svolgersi nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D.Lgs. 42/2004 con le procedure indicate nell'art. 8 dei "Criteri comunali".

9. Per quanto non esplicitato in questo articolo, si fa rimando ai "Criteri comunali".

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 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 attribuiscano 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 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.

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 ricedenti 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 idi 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'aera 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, 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.
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 Quarte del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii..

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

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.

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) <u>Misure di compensazione</u>

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) <u>Norme ambientali di carattere generale</u>

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. 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 1

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
1	R1	1	272.034	/	6.968	21.797	21.126	15.836	65.727	/	/	VEDASI ART. 11				
1	R3	1	799	122	/	/	/	/	/	/	3.500	/	13,5	SUE		39
1	R3	2 1)	1.671	/	/	/	/	/	/	/	8.700	/	12,5	SUE	97	
1	R4	1	46.751	/	/	1.604	/	2.250	3.854	/	/	VEDASI ART. 14				
1	R5	1	3.381	/	/	/	/	/	/	2	6.762	40%	16,5	DIR	75	

1) La capacità edificatoria ammessa è riservata interamente ad edilizia pubblica e a servizi di interesse pubblico; in sede progettuale dovranno essere previste soluzioni tipologiche ed edilizie coerenti con l'ambiente circostante; il nuovo volume dovrà essere preferibilmente articolato mediante corpi a diversa altezza capaci di accostarsi armonicamente ai fabbricati contigui. Il corpo di fabbrica che si accosta all'edificio attiguo non potrà comunque superare l'altezza di quest'ultimo.

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 singoli subordinati 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						GIA' REALIZZATA	DA REALIZZARE
2	R3	8	7.413	/			181	2.730	2)	/	27.000	/	19,2 4)	SUE		300
2	R3	9 1)	2.575	/	945		132	100	1.177 3)	/	3.200	/	10,5	P.C. Conv.		36
2	R 4	1	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. 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. 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						GIA' 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						GIA' 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. 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. 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 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 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						GIA' 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. Conv.	0,15*

1) La SUL massima ammessa è pari a mq. 800, oltre alla quantità necessaria per la realizzazione di autorimesse interrate anche non pertinenziali 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. Conv.		76
3	R 3	5	1.220	(330) 3)	/	/	/	/	/	/	3.500	/	13,5 3)	P.C. 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 è subordinato alla cessione gratuita delle aree destinate a viabilità e parcheggio pubblico.
3) Il rilascio del titolo abilitativo 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						GIA' 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. 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 TERRRITORIALE 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 TERRRITORIALE 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. Conv.	0,60 *

1) Lo standard per le aree pubbliche da cedere è attribuito interamente al verde; il rilascio del titolo abilitativo 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. Conv.	0,4*
5	P 1	9 *	7.557 4)	/	/	/	2.900 4)	60	10,5	P.C. 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 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. Conv.		8
6	R5	3	1.721	66	/	/	/	/	/	1,5*	2.581	45	9	P.C. 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						GIA' 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. 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						GIA' 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. Conv.	1 *

1) il rilascio del titolo abilitativo 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. 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	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

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)	8.606	1.122 1)	(679)	(75)	(754)	50	10,5	P.C. Conv.	0,7*
LEV	P1	4*	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 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. 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. 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. Conv.	0,6*
Ribauto	F.D.	P1	11* - **2)**	7.827	/	/	/	/	60	9	DIR	0,8

	DISTRETTO URBANISTICO	DENOMINAZIONE AREA	N.D' ORDINE	SUPERFICIE TERRRITORIALE 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*

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).