



COMUNE DI FOSSANO

Dipartimento Urbanistica ed Ambiente

Servizio Gestione del Territorio



PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

Testo unico aggiornato alla Variante n. 41 – “BALDINI I”

Progetto

Dipartimento Urbanistica ed Ambiente

Servizio Gestione del Territorio

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO

Il Dirigente

Francesco BALOCCO

Dott. Laura FENOGLIO

Dott. Arch. Alessandro MOLA

BALDINI ISITUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE E SUE VARIANTI TABELLA RIEPILOGATIVA

Il testo che segue è coordinato con le modifiche introdotte dalle varianti approvate riportate nella seguente tabella.

La descrizione sintetica dell'oggetto delle varianti è riportata a mero titolo indicativo e non è esaustiva dei contenuti delle rispettive varianti cui si rimanda per una adeguata conoscenza.

Legenda:

provvedimenti annullati: retinati con colore grigio chiaro.

IN ORDINE NUMERICO			
Denominazione	Descrizione	Estremi approvazione/ adozione/ annullamento	Modifiche alle N.d.A.
Piano Regolatore Generale		Approvazione Delib. G.R. n° 89 – 11618 in data 10.03.1987	SI
Varianti n. 1, 2, 3	Variante generale	Approvazione Delib. G.R. n° 85 - 23508 in data 15.03.1993	SI
Variante n. 4	Inserimento di “area polifunzionale di nuovo impianto” in Fraz. Loreto (Centro Raccoglitore Antichità Fossano)	Approvazione Delib. G.R. n° 118 - 42043 in data 29.12.1994	SI
Variante n. 5	Eliminazione tronco di strada all'interno del Comparto residenziale I e modifica indici nell'ambito del Collegio femminile S. Anna.	Approvazione Delib. G.R. n° 22 - 5786 in data 05.02.1996	SI
Variante n. 6	Variante generale	Approvazione Delib. G.R. n° 8 – 24212 in data 24 .03 1998	SI
Variante n. 7 al P.R.G.C. Variante parziale n. 4	Inserimento di area residenziale ad uso A.T.C. in Via Piano angolo Via Fornace	Approvazione Delib. C.C. n. 18 del 09.03.1999	SI
Variante n. 8 al P.R.G.C. Variante parziale n.1	Ampliamento di area produttiva in Via Centallo	Approvazione Delib. C.C. n. 71 del 20.07.1998	NO
Variante n. 9 al P.R.G.C. Variante strutturale n.1	Variante generale normativa	Approvazione Delibera G.R. n. 28-6639 del 15.07.2002	SI
Variante n. 10 al P.R.G.C. Variante strutturale n.2	Localizzazione struttura sanitaria e completamento villaggio sportivo e n.2 comparti residenziali	Approvazione Delib. G.R. n° 15-4907 in data 28.12.2001	SI
Variante n. 11 al P.R.G.C. Variante parziale n.2	Localizzazione sede “Croce Bianca” in Via Bisalta	Approvazione Delib. C.C. n. 102 del 12.11.98	NO
Variante n. 12 al P.R.G.C. Variante parziale n.3	Introduzione della destinazione d'uso per attività “ricettive ricreative” T.R.R.A. nel Comparto “M”	Approvazione Delib. C.C. n. 101 del 12.11.1998	SI
Modificazione del P.R.G. non costituente variante n. 6	Modifica destinazione per realizzazione di scuola materna in Via della Fornace	Approvazione Delib. C.C. n. 17 del 09.03.1999	SI

Modificazione del P.R.G. non costituente variante n. 6bis	Modifica della delimitazione dell'area oggetto del P.E.C. 30 – Zona residenziale “Belmonte” – Area di nuovo impianto residenziale C-	Approvazione Delib. C.C. n. 33 dell'11.03.1999	NO
Variante n. 13 al P.R.G.C. Variante parziale n.5	Modifiche alle modalità di determinazione delle aree in cessione ed adeguamento di tali indici in alcuni comparti individuati come “Aree a prevalente ristrutturazione urbanistica”	Approvazione Delib. C.C. n. 46 del 12.04.1999	SI
Variante n. 14 al P.R.G.C. Variante parziale n.6	Suddivisione in due distinti comparti del originario “Comparto 23” delle "Aree a prevalente ristrutturazione urbanistica"	Approvazione Delib. C.C. n. 47 del 12.04.1999	SI
Variante n. 15 al P.R.G.C. Variante parziale n.7	Introduzione della destinazione d'uso per attività “ricettive ricreative” T.R.R.A. nel Comparto “O” delle “Aree produttive di riordino”, sito in Via Torino	Approvazione Delib. C.C. n. 48 del 12.04.1999	SI
Modificazione del P.R.G. non costituente variante n. 7	Modifica perimetro area soggetta a S.U.E. in Zona Belmonte	Approvazione Delib. C.C. n. 10 del 14.01.2000	NO
Variante n. 16 al P.R.G.C. Variante parziale n.8	Localizzazione nuova sede "Istituto Figlie della Divina provvidenza" in corso Trento	Annullata Delibera di adozione con Delib. C.C. n. 115 del 13.11.2000.	
Variante n. 17 al P.R.G.C. Variante parziale n. 9	Individuazione comparto "Alfa" in frazione Loreto ed integrazioni destinazioni d'uso ammissibili	Annullata con Delib. C.C. n. 52 del 05.06.2000	
Variante n. 18 al P.R.G.C. – Variante parziale n. 10	Trasformazione del Comparto produttivo di riordino B e C sito in Via del Santuario in "Area produttiva di completamento"	Approvazione Delib. C.C. n. 38 del 24.02.2000	SI
Variante n. 19 al P.R.G.C. – Variante parziale n. 11	Modifiche all'assetto dell'"Area per attività ricettive" in Frazione Cussanio	Approvazione Delib. C.C. n. 88 del 27.07.2000	NO
Variante n. 20 al P.R.G.C. – Variante strutturale n. 3	Specificazioni relative al Comparto n. 24 dei "Tessuti a prevalente ristrutturazione urbanistica "P.zza Dompè	Approvazione Delib. G.R. n° 14-3732 in data 06.08.2001	SI
Variante n. 21 al P.R.G.C. – Variante parziale n. 12	Localizzazione Caserma dei VV.FF. in Via Monviso	Approvazione Delib. C.C. n. 55 del 12.06.2000	SI
Variante n. 22 al P.R.G.C. – Variante parziale n. 13.	Adeguamento del P.R.G.C. a quanto previsto dalla L.R.28/99 (Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte)	Approvazione Delib. C.C. n. 83 del 27.07.2000	SI
Modificazione del P.R.G. non costituente variante n. 8	Modifica tipo di intervento sull'immobile sito in Fraz. Gerbo nf. 53 n. 9	Approvazione Delib. C.C. n. 98 del 02.10.2000	NO
Modificazione del P.R.G. non costituente variante n. 8bis	Modifica alla delimitazione del Comparto “A” Area residenziale di completamento – in Zona Belmonte PEC. N. 34	Approvazione Delib. C.C. n. 112 del 13.11.2000	NO
Variante n. 23 al P.R.G.C. Variante parziale n. 14	Modifiche alle distanze dalle strade nell'ambito dell'area produttiva di completamento ex B ed ex- C; trasformazione del comparto 11 da "Tessuto a prevalente ristrutturazione urbanistica" a Capacità insediativa esaurita; modifiche all'altezza nel comparto 7/a dei "Tessuti a prevalente ristrutturazione urbanistica"	Approvazione Delib. C.C. n. 113 del 13.11.2000	SI
Modificazione del P.R.G. non costituente variante n. 9	Ampliamento ITIS Vallauri	Approvazione Delib. C.C. n. 114 del 13.11.2000	SI
Modificazione del P.R.G.	Modifica della delimitazione del Comparto	Approvazione Delib. C.C.	NO

non costituente variante n. 9bis	n. 23B dei "Tessuti a prevalente ristrutturazione urbanistica" P.E.C. n. 36	n. 36 del 29.06.2001	
Modificazione del P.R.G. non costituente variante n. 10	Realizzazione di strutture ricreative nell'ambito del parco cittadino (Mini-zoo)	Approvazione Delib. C.C. n. 56 del 27.09.2001	SI
Variante n. 24 al P.R.G.C. Variante parziale n. 15	Localizzazione impianto di depurazione in località "Cascina Elioterapica Stura" – Localizzazione tratto di pista ciclabile in Via Santa Lucia	Approvazione Delib. C.C. n. 69 del 30.11.2001	SI
Variante n. 25 al P.R.G.C. Variante strutturale n. 4	Piano Particolareggiato con contestuale Variante n. 25 al P.R.G.C. – "Individuazione di area residenziale in Strada Santo Stefano – Via Cuneo"	Approvazione Delib. G.R. n. 8-9504 del 05/06/2003	SI
Variante n. 26 al P.R.G.C. Variante parziale n. 16	Comparto 21 delle "Aree a prevalente ristrutturazione urbanistica" in Via Camponogara – V.le della Repubblica Suddivisione, in due lotti distinti, del perimetro dell'area soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo; Zona Belmonte – Trasformazione di "Area residenziale a capacità insediativa esaurita" in "Area residenziale di completamento".	Approvazione Delib. C.C. n. 9 del 29.01.2002	SI
Modificazione del P.R.G. non costituente variante n. 11	Realizzazione di fabbricato centro incontri in Frazione Murazzo	Approvazione Delib. C.C. n. 10 del 29.01.2002	SI
Modificazione del P.R.G. non costituente variante n. 12	Modificazione della delimitazione del Piano Esecutivo convenzionato n. 33 "Area produttiva di nuovo impianto per attività ricettive-ricreative – Comparto A in Fraz. Cussanio.	Approvazione Delib. C.C. n. 44 del 29.04.2002	NO
Modificazione del P.R.G. non costituente variante n. 12 (NORMATIVA)	"Riplasmazione di area per parcheggio pubblico ed introduzione di obbligo di convenzione sull'area occupata dalla Ditta BALOCCO S.p.a. Industria Dolciaria in Via Santa Lucia".	Approvazione Delib. C.C. n. 85 del 29 Settembre 2003	SI
Variante n. 27 al P.R.G.C. Variante parziale n. 17	Modifiche all'altezza prevista nel Comparto n. 18 dei "Tessuti a prevalente ristrutturazione urbanistica"	Approvazione Delib. C.C. n. 65 del 26.09.2002	SI
Variante n. 28 al P.R.G.C. Variante parziale n. 18	Comparto B delle Aree residenziali di nuovo impianto in Frazione Piovani – Modifica delimitazione S.U.E. e riorganizzazione delle destinazioni urbanistiche.	Approvazione Delib. C.C. n. 66 del 26.09.2002	SI
Variante n. 29 al P.R.G.C. Variante parziale n. 19	Trasformazione di "Area agricola" in "Area agricola speciale per impianti produttivi ed attrezzature connesse all'attività agricola (E1)" su sito prospiciente Strada Provinciale n. 192 – Tronco Levaldigi – Fossano. Permutazione di destinazione urbanistica fra "Area a verde pubblico" ed "Area residenziale a capacità insediativa esaurita" in Viale Sacerdote. Accorpamento di due differenti aree a destinazione residenziale in unica "Area residenziale di completamento" in Via Santa Lucia.	Approvazione Delib. C.C. n. 31 del 27.03.2003	SI
Variante n. 30 al P.R.G.C. Variante parziale n. 20	Riassetto della S.P. 428 mediante previsione di pista ciclabile e rotatorie.	Approvazione Delib. C.C. n. 48 del 11.06.2003	NO
Variante n. 31 al P.R.G.C. Variante parziale n. 21	Individuazione del Comparto n. 25 delle "Aree a prevalente ristrutturazione urbanistica" (Corso Trento – Viale G. Vallauri).	Approvazione Delib. C.C. n. 83 del 29.09.2003	SI
Variante n. 32 al P.R.G.C. Variante parziale n. 22	Individuazione di impianti sportivi in Fraz. Loreto;	Approvazione con Delib. C.C. n. 113 del 30.12.2003	NO

	Modifica della carta dei vincoli territoriali in Via Coniolo; Individuazione di impianti sportivi in Loc. S. A. Baligio; Riduzione della distanza minima degli edifici dal filo stradale nell'area produttiva di completamento in Fraz. Tagliata (Stabilimento Maina).		
Variante n. 33 al P.R.G.C. Variante parziale n. 23	Individuazione di "Area produttiva di nuovo impianto" in Via Macallè	Approvazione Delib. C.C. n. 102 del 01.12.2003	SI
Variante n. 34 al P.R.G.C. Variante parziale n. 24	<ul style="list-style-type: none"> Comparto 8 delle "Aree a prevalente ristrutturazione urbanistica" - Piazza Romanismo. Riperimetrazione e modifiche ai parametri urbanistici; Comparto 17 delle "Aree a prevalente ristrutturazione urbanistica" - Via San Giuseppe angolo Via Salita Castello. Modifiche all'altezza prevista. 	Approvazione Delib. C.C. n. 46 del 26.04.2004	SI
Variante n. 35 al P.R.G.C. Variante parziale n. 25	Comparto "Alfa" delle "Aree produttive polifunzionali di nuovo impianto" in Fraz. Loreto. Modifica destinazione d'uso.	Adottata Delib. C.C. n. 25 del 31.03.2004	SI
Variante n. 36 al P.R.G.C. Variante parziale n. 26	Trasposizione cartografica del P.R.G.C. vigente, mediante elaborazione grafica digitalizzata.	Adottata Delib. C.C. n. 44 del 26.04.2004	NO
Variante n. 37 al P.R.G.C. Variante parziale n. 27	Adeguamento del P.R.G.C. alla L.R. 12 Novembre 1999 n. 28 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D. Lgs. 31 Marzo 1998 n. 114". Modifica alla "Tabella della Compatibilità Territoriale dello sviluppo".	Adottata Delib. C.C. n. 45 del 26.04.2004	SI
Variante n. 38 al P.R.G.C. Variante parziale n. 28	Trasformazione di area agricola in "Area a capacità insediativa esaurita", mediante contestuale regressione di analoga area residenziale in area a "Parco privato".	Approvazione Delib. C.C. n. 56 del 29/05/2006	NO
Variante n. 39 al P.R.G.C. Variante parziale n. 29	Adeguamento della rete infrastrutturale dell'"Area produttiva di nuovo impianto" - Comparto A sita in Via Villafalletto - Via S. Chiara alle prescrizioni del P.R.G.C. adottato.	Approvazione Delib. C.C. n. 84 del 31/07/2006	NO
Variante n. 40 al P.R.G.C. Variante parziale n. 30	Ridistribuzione dell'area a parcheggio lungo la strada principale in Loc.tà Maddalene.	Approvazione Delib. C.C. n. 116 dell' 08/11/2006	SI
Variante n. 41 al P.R.G.C. Variante parziale n. 31	<ul style="list-style-type: none"> Comparto 18 - P.d.R. n. 12 "Tessuti a prevalente ristrutturazione urbanistica". Aumento dell'altezza massima dei fronti della costruzione relativa ai fabbricati di Via S. Giuseppe - Via Salita Salice; Trasformazione di "Area residenziale a capacità insediativi esaurita" in area a destinazione "Tessuti a prevalente ristrutturazione urbanistica" in Via Creusa; Art. 4.4.22 delle Norme di Attuazione. Modifica della matrice delle distanze per gli interventi ammessi in zona agricola; Comparto 21A - P.E.C. n. 15 "Tessuti a prevalente ristrutturazione urbanistica". Riduzione della quota di destinazione complementare alla residenziale. 	Approvazione Delib. C.C. n. 50 dell' 28/05/2008	SI

IN ORDINE CRONOLOGICO

Denominazione	Descrizione	Estremi approvazione/ adozione/ annullamento	Modifiche alle N.d.A.
Piano Regolatore Generale		Approvazione Delib. G.R. n° 89 - 11618 in data 10.03.1987	SI
Varianti n. 1, 2, 3	Variante generale	Approvazione Delib. G.R. n° 85 - 23508	SI

		in data 15.03.1993	
Variante n. 4	Inserimento di "area polifunzionale di nuovo impianto" in Fraz. Loreto (Centro Raccogliatore Antichità Fossano)	Approvazione Delib. G.R. n° 118 - 42043 in data 29.12.1994	SI
Variante n. 5	Eliminazione tronco di strada all'interno del Comparto residenziale I e modifica indici nell'ambito del Collegio femminile S. Anna.	Approvazione Delib. G.R. n° 22 - 5786 in data 05.02.1996	SI
Variante n. 6	Variante generale	Approvazione Delib. G.R. n° 8 - 24212 in data 24.03.1998	SI
Variante n. 8 al P.R.G.C. Variante parziale n.1	Ampliamento di area produttiva in Via Centallo	Approvazione Delib. C.C. n. 71 del 20.07.1998	NO
Variante n. 12 al P.R.G.C. Variante parziale n.3	Introduzione della destinazione d'uso per attività "ricettive ricreative" T.R.R.A. nel Comparto "M"	Approvazione Delib. C.C. n. 101 del 12.11.1998	SI
Variante n. 11 al P.R.G.C. Variante parziale n.2	Localizzazione sede "Croce Bianca" in Via Bisalta	Approvazione Delib. C.C. n. 102 del 12.11.98	NO
Modificazione del P.R.G. non costituente variante n. 6	Modifica destinazione per realizzazione di scuola materna in Via della Fornace	Approvazione Delib. C.C. n. 17 del 09.03.1999	SI
Variante n. 7 al P.R.G.C. Variante parziale n. 4	Inserimento di area residenziale ad uso A.T.C. in Via Piano angolo Via Fornace	Approvazione Delib. C.C. n. 18 del 09.03.1999	SI
Modificazione del P.R.G. non costituente variante n. 6bis	Modifica della delimitazione dell'area oggetto del P.E.C. 30 - Zona residenziale "Belmonte" - Area di nuovo impianto residenziale C-	Approvazione Delib. C.C. n. 33 dell'11.03.1999	NO
Variante n. 13 al P.R.G.C. Variante parziale n.5	Modifiche alle modalità di determinazione delle aree in cessione ed adeguamento di tali indici in alcuni comparti individuati come "Aree a prevalente ristrutturazione urbanistica"	Approvazione Delib. C.C. n. 46 del 12.04.1999	SI
Variante n. 14 al P.R.G.C. Variante parziale n.6	Suddivisione in due distinti comparti del originario "Comparto 23" delle "Aree a prevalente ristrutturazione urbanistica"	Approvazione Delib. C.C. n. 47 del 12.04.1999	SI
Variante n. 15 al P.R.G.C. Variante parziale n.7	Introduzione della destinazione d'uso per attività "ricettive ricreative" T.R.R.A. nel Comparto "O" delle "Aree produttive di riordino", sito in Via Torino	Approvazione Delib. C.C. n. 48 del 12.04.1999	SI
Modificazione del P.R.G. non costituente variante n. 7	Modifica perimetro area soggetta a S.U.E. in Zona Belmonte	Approvazione Delib. C.C. n. 10 del 14.01.2000	NO
Variante n. 18 al P.R.G.C. - Variante parziale n. 10	Trasformazione del Comparto produttivo di riordino B e C sito in Via del Santuario in "Area produttiva di completamento"	Approvazione Delib. C.C. n. 38 del 24.02.2000	SI
Variante n. 17 al P.R.G.C. Variante parziale n. 9	Individuazione comparto "Alfa" in frazione Loreto ed integrazioni destinazioni d'uso ammissibili	Annullata con Delib. C.C. n. 52 del 05.06.2000	
Variante n. 21 al P.R.G.C. - Variante parziale n. 12	Localizzazione Caserma dei VV.FF. in Via Monviso	Approvazione Delib. C.C. n. 55 del 12.06.2000	SI
Variante n. 22 al P.R.G.C. - Variante parziale n. 13.	Adeguamento del P.R.G.C. a quanto previsto dalla L.R.28/99 (Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte)	Approvazione Delib. C.C. n. 83 del 27.07.2000	SI
Variante n. 19 al P.R.G.C. - Variante parziale n. 11	Modifiche all'assetto dell'"Area per attività ricettive" in Frazione Cussanio	Approvazione Delib. C.C. n. 88 del 27.07.2000	NO
Modificazione del P.R.G. non costituente variante n. 8	Modifica tipo di intervento sull'immobile sito in Fraz. Gerbo nf. 53 n. 9	Approvazione Delib. C.C. n. 98 del 02.10.2000	NO
Modificazione del P.R.G.	Modifica alla delimitazione del Comparto	Approvazione Delib. C.C.	NO

non costituente variante n. 8bis	“A” Area residenziale di completamento – in Zona Belmonte PEC. N. 34	n. 112 del 13.11.2000	
Variante n. 23 al P.R.G.C. Variante parziale n. 14	Modifiche alle distanze dalle strade nell'ambito dell'area produttiva di completamento ex B ed ex- C; trasformazione del comparto 11 da "Tessuto a prevalente ristrutturazione urbanistica" a Capacità insediativa esaurita; modifiche all'altezza nel comparto 7/a dei "Tessuti a prevalente ristrutturazione urbanistica"	Approvazione Delib. C.C. n. 113 del 13.11.2000	SI
Modificazione del P.R.G. non costituente variante n. 9	Ampliamento ITIS Vallauri	Approvazione Delib. C.C. n. 114 del 13.11.2000	SI
Variante n. 16 al P.R.G.C. Variante parziale n.8	Localizzazione nuova sede "Istituto Figlie della Divina provvidenza" in corso Trento	Annullata Delibera di adozione con Delib. C.C. n. 115 del 13.11.2000.	
Modificazione del P.R.G. non costituente variante n. 9bis	Modifica della delimitazione del Comparto n. 23B dei “Tessuti a prevalente ristrutturazione urbanistica” P.E.C. n. 36	Approvazione Delib. C.C. n. 36 del 29.06.2001	NO
Variante n. 20 al P.R.G.C. – Variante strutturale n. 3	Specificazioni relative al Comparto n. 24 dei "Tessuti a prevalente ristrutturazione urbanistica "P.zza Dompè	Approvazione Delib. G.R. n° 14-3732 in data 06.08. 2001	SI
Modificazione del P.R.G. non costituente variante n. 10	Realizzazione di strutture ricreative nell'ambito del parco cittadino (Mini-zoo)	Approvazione Delib. C.C. n. 56 del 27.09.2001	SI
Variante n. 24 al P.R.G.C. Variante parziale n. 15	Localizzazione impianto di depurazione in località "Cascina Elioterapica Stura" – Localizzazione tratto di pista ciclabile in Via Santa Lucia	Approvazione Delib. C.C. n. 69 del 30.11.2001	SI
Variante n. 10 al P.R.G.C. Variante strutturale n.2	Localizzazione struttura sanitaria e completamento villaggio sportivo e n.2 comparti residenziali	Approvazione Delib. G.R. n° 15-4907 in data 28.12.2001	SI
Variante n. 26 al P.R.G.C. Variante parziale n. 16	Comparto 21 delle “Aree a prevalente ristrutturazione urbanistica” in Via Camponogara – V.le della Repubblica Suddivisione, in due lotti distinti, del perimetro dell’area soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo; Zona Belmonte – Trasformazione di “Area residenziale a capacità insediativa esaurita” in “Area residenziale di completamento”.	Approvazione Delib. C.C. n. 9 del 29.01.2002	SI
Modificazione del P.R.G. non costituente variante n.11	Realizzazione di fabbricato centro incontri in Frazione Murazzo	Approvazione Delib. C.C. n. 10 del 29.01.2002	SI
Modificazione del P.R.G. non costituente variante n. 12	Modificazione della delimitazione del Piano Esecutivo convenzionato n. 33 “Area produttiva di nuovo impianto per attività ricettive-ricreative – Comparto A in Fraz. Cussanio.	Approvazione Delib. C.C. n. 44 del 29.04.2002	NO
Variante n. 9 al P.R.G.C. Variante strutturale n.1	Variante generale normativa	Approvazione Delibera G.R. n. 28-6639 del 15.07.2002	SI
Variante n. 27 al P.R.G.C. Variante parziale n. 17	Modifiche all’altezza prevista nel Comparto n. 18 dei “Tessuti a prevalente ristrutturazione urbanistica”	Approvazione Delib. C.C. n. 65 del 26.09.2002	SI
Variante n. 28 al P.R.G.C.	Comparto B delle Aree residenziali di nuovo	Approvazione Delib. C.C.	SI

Variante parziale n. 18	impianto in Frazione Piovani – Modifica delimitazione S.U.E. e riorganizzazione delle destinazioni urbanistiche.	n. 66 del 26.09.2002	
Variante n. 29 al P.R.G.C. Variante parziale n. 19	Trasformazione di "Area agricola" in "Area agricola speciale per impianti produttivi ed attrezzature connesse all'attività agricola (E1)"su sito prospiciente Strada Provinciale n. 192 – Tronco Levaldigi – Fossano. Permutazione di destinazione urbanistica fra "Area a verde pubblico" ed "Area residenziale a capacità insediativa esaurita" in Viale Sacerdote. Accorpamento di due differenti aree a destinazione residenziale in unica "Area residenziale di completamento" in Via Santa Lucia.	Approvazione Delib. C.C. n. 31 del 27.03.2003	SI
Variante n. 25 al P.R.G.C. Variante strutturale n. 4	Piano Particolareggiato con contestuale Variante n. 25 al P.R.G.C. – “Individuazione di area residenziale in Strada Santo Stefano – Via Cuneo”	Approvazione Delib. G.R. n. 8-9504 del 05.06.2003	SI
Variante n. 30 al P.R.G.C. Variante parziale n. 20	Riassetto della S.P. 428 mediante previsione di pista ciclabile e rotatorie.	Approvazione Delib. C.C. n. 48 del 11.06.2003	NO
Variante n. 31 al P.R.G.C. Variante parziale n. 21	Individuazione del Comparto n. 25 delle “Aree a prevalente ristrutturazione urbanistica” (Corso Trento – Viale G. Vallauri).	Approvazione Delib. C.C. n. 83 del 29.09.2003	SI
Modificazione del P.R.G. non costituente variante n. 12	“Riplasmazione di area per parcheggio pubblico ed introduzione di obbligo di convenzione sull’area occupata dalla Ditta BALOCCO S.p.a. Industria Dolciaria in Via Santa Lucia”.	Approvazione Delib. C.C. n. 85 del 29.09.2003	SI
Variante n. 33 al P.R.G.C. Variante parziale n. 23	Individuazione di “Area produttiva di nuovo impianto” in Via Macallè	Approvazione Delib. C.C. n. 102 del 01.12.2003	SI
Variante n. 32 al P.R.G.C. Variante parziale n. 22	Individuazione di impianti sportivi in Fraz. Loreto; Modifica della carta dei vincoli territoriali in Via Coniolo; Individuazione di impianti sportivi in Loc. S. A. Baligio; Riduzione della distanza minima degli edifici dal filo stradale nell’area produttiva di completamento in Fraz. Tagliata (Stabilimento Maina).	Approvazione con Delib. C.C. n. 113 del 30.12.2003	NO
Variante n. 34 al P.R.G.C. Variante parziale n. 24	<ul style="list-style-type: none"> • Comparto 8 delle “Aree a prevalente ristrutturazione urbanistica”- Piazza Romanismo. Riperimetrazione e modifiche ai parametri urbanistici; • Comparto 17 delle “Aree a prevalente ristrutturazione urbanistica” – Via San Giuseppe angolo Via Salita Castello. Modifiche all’altezza prevista. 	Approvazione Delib. C.C. n. 46 del 26.04.2004	SI
Variante n. 35 al P.R.G.C. Variante parziale n. 25	Comparto “Alfa” delle “Aree produttive polifunzionali di nuovo impianto” in Fraz. Loreto. Modifica destinazione d’uso.	Adottata Delib. C.C. n. 25 del 31.03.2004	SI
Variante n. 36 al P.R.G.C. Variante parziale n. 26	Trasposizione cartografica del P.R.G.C. vigente, mediante elaborazione grafica digitalizzata.	Adottata Delib. C.C. n. 44 del 26.04.2004	NO
Variante n. 37 al P.R.G.C. Variante parziale n. 27	Adeguamento del P.R.G.C. alla L.R. 12 Novembre 1999 n. 28 “Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del D. Lgs. 31 Marzo 1998 n. 114”. Modifica alla “Tabella della Compatibilità Territoriale dello sviluppo”.	Adottata Delib. C.C. n. 45 del 26.04.2004	SI
Variante n. 38 al P.R.G.C.	Trasformazione di area agricola in “Area a	Approvazione Delib. C.C.	NO

Variante parziale n. 28	capacità insediativa esaurita”, mediante contestuale regressione di analoga area residenziale in area a “Parco privato”.	n. 56 del 29/05/2006	
Variante n. 39 al P.R.G.C. Variante parziale n. 29	Adeguamento della rete infrastrutturale dell’”Area produttiva di nuovo impianto” – Comparto A sita in Via Villafalletto – Via S. Chiara alle prescrizioni del P.R.G.C. adottato.	Approvazione Delib. C.C. n. 84 del 31/07/2006	NO
Variante n. 40 al P.R.G.C. Variante parziale n. 30	Ridistribuzione dell’area a parcheggio lungo la strada principale in Loc.tà Maddalene.	Approvazione Delib. C.C. n. 116 dell’ 08/11/2006	SI
Variante n. 41 al P.R.G.C. Variante parziale n. 31	<ul style="list-style-type: none"> • Comparto 18 – P.d.R. n. 12 “Tessuti a prevalente ristrutturazione urbanistica”. Aumento dell’altezza massima dei fronti della costruzione relativa ai fabbricati di Via S. Giuseppe – Via Salita Salice; • Trasformazione di “Area residenziale a capacità insediativi esaurita” in area a destinazione “Tessuti a prevalente ristrutturazione urbanistica” in Via Creusa; • Art. 4.4.22 delle Norme di Attuazione. Modifica della matrice delle distanze per gli interventi ammessi in zona agricola; • Comparto 21A - P.E.C. n. 15 “Tessuti a prevalente ristrutturazione urbanistica”. Riduzione della quota di destinazione complementare alla residenziale. 	Approvazione Delib. C.C. n. 50 dell’ 28/05/2008	SI

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Art. 1.1.1. - Elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fossano, redatto ai sensi della legge regionale 5/12/1977 n. 56 e successive integrazioni e modifiche, è costituito dai seguenti elaborati:

Relazioni illustrative e normative

- Norme di attuazione
- 0 Sintesi
- 1 Popolazione
- 2 Agricoltura
- 3 Residenza e servizi
- 4 Riuso edilizio
- 5 Beni culturali e ambientali
- 6 Viabilità e trasporti
- 7 Industria e terziario
- 8 Assetto idrogeologico
- 9 Analisi della soglia
- Relazione geologica

Cartografia di progetto:

- Tav. A = aree per la progettazione della superstrada Cuneo-Asti:
proposta "A"
- Tav. B = aree per la progettazione della superstrada Cuneo-Asti:
proposta "B"
- da Tav. 1.1.1 a Tav. 1.1.7 : zonizzazione concentrico
- da Tav. 1.2.1 a Tav. 1.2.16 : centri frazionali
- da Tav. 1.3.1 a Tav. 1.3.12 : aree del territorio libero
- Tav. 1.4 : Centro storico e tessuti di vecchio impianto di valore ambientale
- da Tav. 1.5.1 a Tav. 1.5.3 : carta dei vincoli territoriali
- da Tav. 1.6.1 a Tav. 1.6.3 : spandimenti agronomici
- da Tav. 1.7.1 a Tav. 1.7.3 : carta del rischio idrogeologico
- da Tav. 1.8.1 a Tav. 1.8.3 : carta della vulnerabilità agli inquinamenti.
- Tavv. 1.9.0, 1.9.00 e Tav. 1.11.5 : classificazione delle zone di insediamento commerciale

Cartografia dello stato di fatto:

- Tav. 2.1 : concentrico
- Tav. 2.2 : centri frazionali
- da Tav. 2.3.1 a Tav. 2.3.12 : aree del territorio libero
- Tav. 2.4.1 : analisi del sistema fognario nell'urbano

- Tav. 2.5.1 : S. Antonio; a) sovrapposizione catasti (1840-1982)
b) a destinazione d'uso
- Tav. 2.5.2 : S. Antonio; carta delle proprietà (fonte U.T.E.)
- Tav. 2.6 : strumenti urbanistici vigenti
- Tav. 2.7.1 e Tav. 2.7.2 : classificazione del territorio agricolo per lo spandimento agronomico dei liquami, omogeneizzazione al catastale
- Tav. 2.8.1 e Tav. 2.8.2 : analisi morfologica
- Tav. 2.9.1 e Tav. 2.9.2 : carta della rete irrigua
- Tav. 2.10.1 e Tav. 2.10.2 : carta della permeabilità superficiale
- Tav. 2.11.1 e Tav. 2.11.2 : carta della permeabilità profonda
- Tav. 2.12.1 e Tav. 2.12.2 : carta delle isofreatiche.

Art. 1.1.2 - Applicazione ed efficacia del P.R.G.

1. In tutto il territorio comunale la disciplina urbanistica è regolata dalle prescrizioni del presente P.R.G. aventi efficacia a tempo indeterminato.

2. Dalla data di adozione del presente P.R.G. si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della legge regionale n. 56/77.

3. Le prescrizioni del P.R.G. sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari o utenti degli immobili.

4. Le delimitazioni e gli assetti dei centri frazionali, riportati sulle tavole di Piano in scala 1:2.000, prevalgono, in caso di difformità cartografiche, rispetto a quelli riportati sulle tavole in scala 1:5.000, fatta eccezione per quanto attiene alla individuazione di vincoli e fasce di rispetto per i quali prevale l'indicazione più restrittiva.

Art. 1.1.3 - Deroghe alle presenti norme.

1. Ai sensi dell'art. 16 della legge 6/8/1967 n. 765 deroghe alle presenti norme possono essere concesse dal Sindaco, previa Deliberazione del Consiglio Comunale, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse Pubblico, fatta salva la osservanza dell'art. 3 della Legge 21/12/55 n. 1357.

2. Ogni deroga non compresa tra le sopraddette costituisce variante al P.R.G., per essa si procederà nei modi e termini di legge.

Art. 1.1.4 - Adeguamento al P.R.G. di opere ed edifici esistenti.

1. Le opere e gli edifici esistenti che contrastino con norme del presente P.R.G. potranno soltanto subire trasformazioni che li adeguino ad esse, ovvero essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non eccedenti il mantenimento tecnico-funzionale, nonché il consolidamento della struttura con esclusione di interventi di miglioria.

2. Procedure coattive potranno essere messe in atto nei casi, nei modi e nei limiti di legge.

3. Ai sensi dell'art. 31 comma 11 della Legge 17 agosto 1942 numero 1150 l'entrata in vigore del presente P.R.G. comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le sue previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati al momento dell'adozione del presente P.R.G. (29 giugno 1983) e vengano ultimati entro tre anni dalla data di inizio.

TITOLO II° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

CAPO I

Art. 2.1.1 – Generalità.

1. Le norme che disciplinano l'edificazione e l'urbanizzazione nell'ambito del territorio comunale fanno ricorso ai parametri ed indici di seguito definiti.

2. Per l'applicazione delle disposizioni in materia di oneri di urbanizzazione e di contributo riferito al costo di costruzione, o nei casi di edilizia residenziale fruente di contributo dello Stato, si fa ricorso a specifici parametri definiti dalle disposizioni regionali o statali in materia, di cui i principali sono riportati di seguito.

Art. 2.1.2 - Parametri urbanistici – Definizioni.

a) - St = Superficie territoriale

1. Area a destinazione omogenea di zona comprendente le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche se non indicate nella planimetria, che sia necessario reperire nel corso dell'attuazione.

2. La St è misurata al lordo della nuova viabilità prevista dal Piano Regolatore e al netto delle strade pubbliche esistenti interne all'area.

b) - Sf = Superficie fondiaria

1. La superficie fondiaria, è la porzione di territorio suscettibile di utilizzazione edificatoria al netto delle infrastrutture o spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G. e dall'eventuale S.U.E.

2. In particolare viene definita come area catastale di proprietà al netto delle aree per infrastrutture o a spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G.C.

b bis) – Superficie fondiaria asservita

E' la maggiore delle quantità di area risultanti dal rapporto fra le seguenti entità ed i rispettivi indici:

- somma delle superfici coperte costruite o costruende e rapporto massimo di copertura (R/C); ($Sc : R/C$)
- somma dei volumi costruiti o costruendi e indice di fabbricabilità (densità) fondiaria; (Volume dell'edificio : I.f.)
- somma delle superfici utili lorde (SUL) costruite o costruende ed indice di utilizzazione fondiaria (U.f.); ($SUL : U.f.$)

c) - Superficie per opere di urbanizzazione primaria art. 51 L.R. 56/77

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).

d) - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria art. 51 L.R. 56/77

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
- c) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
- d) edifici per il culto;
- e) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie e sportive;
- f) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

e) - Superficie per opere di urbanizzazione indotta art. 51 L.R. 56/77

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) parcheggi in superficie, in soprassuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
- b) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale;
- c) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
- d) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
- e) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
- f) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
- g) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno;
- h) reti di telecomunicazione telematiche.

f) – Ut = indice di utilizzazione territoriale

La massima superficie utile lorda (SUL), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (St) (mq/mq.)

g) – Uf = indice di utilizzazione fondiaria

La massima superficie utile lorda (SUL), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) (mq/mq) non utilizzata precedentemente per la realizzazione di altro edificio. Il conteggio si effettua con l'applicazione degli indici vigenti al momento del rilascio della concessione.

h) – It = indice di fabbricabilità (densità) territoriale

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St (mc/mq.).

i) – If = indice di fabbricabilità (densità) fondiaria

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro, di sup. fondiaria Sf. (mc/mq) non utilizzata precedentemente per la realizzazione di altro edificio. Il conteggio si effettua con l'applicazione degli indici vigenti al momento del rilascio della concessione.

l) - Superficie minima di intervento

Area minima talvolta richiesta per gli interventi sia mediante S.U.E. che diretti.

Art. 2.1.3 - Definizioni delle espressioni utilizzate dalle presenti norme.

a) - SUL - Superficie utile lorda

1. Superficie utile lorda relativa ad edifici destinati a funzioni residenziali o ad esse assimilabili:

essa è definita come la somma delle superfici, misurate al lordo delle murature, di tutti i piani destinati alla residenza ed alle funzioni ad essa assimilabili, con esclusione delle superfici relative ai porticati, alle logge e balconi.

2. Superficie utile lorda relativa ad edifici destinati ad attività produttive previste in zone industriali, commerciali, artigianali e agricole:

essa è definita come la somma delle superfici, misurate al lordo delle murature, di tutti i piani, fuori ed entroterra, comprese le superfici coperte da tettoie. Nella superficie utile produttiva sono comprese anche le destinazioni residenziali ammesse dalle norme di zona.

3. Superficie utile lorda relativa ai servizi pubblici e di uso pubblico, nonché alle attrezzature e servizi di interesse generale ed impianti speciali:

si intende la somma delle superfici coperte di ciascun piano, fuori ed entroterra.

b) - Sc = Superficie coperta:

area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dai muri perimetrali e dal filo esterno delle pilastrature per le superfici esterne non costituenti volumi, con esclusione delle parti aggettanti di larghezza inferiore a metri 1,50.

b bis) - S.v. = Superficie di vendita:

area all'interno dell'edificio destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi. Essa si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando l'area che costituisce superficie utile lorda ai sensi della precedente lettera a). Non può essere considerata superficie di vendita quella all'esterno dell'edificio.

c) - R/C = Rapporto massimo di copertura:

rapporto percentuale massimo tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) riferito a tutte le opere edificate.

d) - Volume dell'edificio:

1. A tale volume si fa riferimento per la verifica del volume massimo ammesso.

2. Il volume degli edifici è costituito dal volume geometrico del solido emergente; la determinazione del volume si effettua considerando tutte le parti chiuse da muratura o con altro materiale per l'altezza, reale media, determinata secondo la lettera f) del presente articolo.

e) - Volume residenziale o per funzioni accessorie alla residenza:

1. A tale volume si fa riferimento per il conteggio degli oneri di urbanizzazione e per il computo delle quantità minime di parcheggi privati.

2. E' definito come la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano per l'altezza convenzionale di m. 3,00, ovvero per l'altezza reale netta, qualora sia maggiore di m. 3,00.

3. Per i sottotetti, anche qualora privi della totalità dei requisiti di agibilità, il volume residenziale è costituito dalle porzioni aventi altezza media di m. 2,40 e minima di m. 1,60 per i vani ad uso abitativo e altezza media di m.2,20 e minima di m.1,40 per gli spazi accessori e di servizio. L'altezza virtuale da considerare per il calcolo del volume è di m. 3,00 ovvero l'altezza reale media, qualora sia maggiore di 3.00.

4. Vengono conteggiate nel volume residenziale le autorimesse, fatta eccezione per la quota corrispondente alla misura di 1 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale.

5. Non vengono conteggiati nel volume residenziale:

- le parti interrato o seminterrate, fino ad un massimo di m. 1,00, misurato dal piano marciapiede all'estradosso della soletta, quando non abbiano caratteristiche abitabili;
- i volumi sottotetto privi in ogni loro parte delle caratteristiche indicate al comma 3 del presente punto e) e quelli privi di idonea scala di accesso.

e bis) - Volume abitativo

1. A tale volume si fa riferimento per la verifica dei requisiti di agibilità.

2. I requisiti igienico sanitari di tale definizione sono fissati dalle vigenti leggi e, per quanto in esse specificamente disposto, dai regolamenti edilizi comunali.

f) - H = Altezza dell'edificio:

1. Le definizioni di altezza sono le seguenti:

H 1) Altezza massima:

•—L'altezza massima di ciascun fronte dell'edificio è data dalla differenza di quota, misurata in metri, tra la quota media della linea di spiccatto e la più elevata delle seguenti quote:

- estradosso dell'ultimo solaio orizzontale;
- filo superiore della linea di gronda in progetto, con il limite di pendenza del 50 % e con l'aggetto massimo di metri 1,00.

•—Qualora la pendenza della falda sia superiore al 50%, l'altezza computata come sopra indicato, viene aumentata dell'eccedenza determinata dall'incremento oltre il 50%, valutata al colmo.

•—La linea di spiccatto è data dalla più elevata fra le quote di intersezione del piano del marciapiede corrispondente al terreno naturale preesistente o del terreno sistemato con il piano di ogni singolo fronte della costruzione. La modifica del profilo naturale del terreno, finalizzata al risanamento, è consentita nella misura massima di m.1,00 (uno). Modifiche di maggiore

entità, adeguatamente motivate, sono possibili solo nell'ambito di aree individuate dal P.R.G.C. come soggette a S.U.E.-

H 2) L'altezza media dell'edificio:

1. E' costituita dalla media delle altezze di ciascun fronte, valutate come indicato al punto precedente.

2. Nel computo delle altezze non vengono considerate:

- le altezze dei frontespizi;
- l'aumento determinato dalla riduzione dello sporto del tetto;
- l'eventuale ribassamento per accessi ad autorimesse interrato.

g) - Altezza media dei piani sottotetto:

E' il rapporto tra il volume interno del piano sottotetto e la sua superficie misurata al netto delle murature perimetrali.

h) - Distanza tra edifici:

1. La distanza è misurata dal perimetro esterno dei volumi. L'aggetto massimo di cornicioni, balconi, pensiline, ecc. non può superare i metri 1,50.

2. Aggetti maggiori determineranno incremento della distanza, in misura pari alla differenza con m. 1,50.

i) - Distanza dai confini di proprietà:

1. È la distanza misurata dal perimetro esterno dei volumi e delle strutture.

2. L'aggetto massimo di cornicioni, balconi, pensiline, scale esterne, ecc. non può superare i metri 1,50.

3. Aggetti maggiori determineranno incrementi della distanza, in misura pari alla differenza con m. 1,50.

l) - Distanza dai confini con le aree pubbliche:

1. La distanza è misurata dal perimetro esterno dei volumi e delle strutture.

2. L'aggetto massimo di cornicioni, balconi, pensiline, ecc. non può superare i metri 1,50.

3. Aggetti maggiori determineranno incremento della distanza, in misura pari alla differenza con m. 1,50.

m) - Ciglio stradale:

Come disposto dal D.M. 1404 del 02/04/1968.

n) - Filo stradale:

È così definito:

- a) limite della proprietà, quando essa delimita le aree private da quelle pubbliche, con recinzioni o altro;
- b) bordo esterno della banchina laterale.

o) - Confine stradale:

È la linea di separazione fra la proprietà della strada e quella dei fondi limitrofi.

Art. 2.1.4 - Particolari parametri.

a) S.u.a = Superficie utile abitabile

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 10/5/1977 n. 801, è la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

b) S.n.r. = Superficie non residenziale.

1. Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 10/5/1977 n. 801 è la superficie delle parti di un edificio residenziale destinate a servizi ed accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte finestre.

2. Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi quando lo strumento urbanistico ne prescrive l'uso pubblico;
- d) logge e balconi.

c) Superficie complessiva.

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 10 maggio 1977 n. 801 è costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Sua) e dal 60% del totale delle superfici non residenziali (Snr).

d) Altezza virtuale.

Ai sensi dell'articolo 43 della legge 5 agosto 1978 n. 457 va calcolata come rapporto tra il volume totale vuoto per pieno di un edificio residenziale e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni comprese nell'edificio stesso.

Art. 2.1.5 - Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona.

1. All'esterno delle aree del centro storico e delle aree di vecchio impianto, di valore ambientale, negli interventi di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, di ampliamento e di sopraelevazione, la distanza minima dai confini deve essere pari alla metà della altezza del fabbricato, con un minimo di m. 5,00;—

2. Sono consentite distanze inferiori a quelle indicate nel 1° comma del presente articolo, purché venga prodotto atto notarile di assenso del proprietario confinante registrato e trascritto, nel rispetto della distanza tra pareti finestrate dei fabbricati.

3. Tale minimo potrà essere ridotto a ml. 0,00:

- se preesiste parete a confine non finestrata;
- quando la sopraelevazione sia impostata su fabbricato legittimo ed effettuata in aderenza sopra la verticale di costruzione preesistente;
- se l'intervento è inserito in strumenti urbanistici esecutivi;
- in concessioni unitarie di più corpi di fabbrica;
- per i manufatti adibiti all'erogazione dei pubblici servizi (energia elettrica, telefonia, gas, telematica), con altezza massima di m. 3,00 purché la parete a confine sia cieca;

potrà, inoltre, essere ridotto a ml. 3,00, quando a confine siano esistenti aree a verde pubblico, aree a verde di arredo o parcheggi pubblici previo assenso del Consiglio Comunale.

4. Nelle aree di vecchio impianto di valore ambientale, eventuali sopraelevazioni, nel rispetto dei vincoli urbanistici, sono ammesse, nel rispetto delle disposizioni del Consiglio Comunale.

5. Per i volumi completamente interrati è ammessa l'edificazione a confine.

Art. 2.1.6 - Distanze minime tra fabbricati.

1. All'esterno delle aree dei centri storici e delle aree di vecchio impianto di valore ambientale, negli interventi di demolizione e ricostruzione, nuove costruzioni, ampliamento e sopraelevazione, è prescritta, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10 metri; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a metri 12.

2. Nelle aree totalmente o parzialmente edificate qualora esistano in proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G. la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze minime di ml. 10 tra pareti finestrate, purché il nuovo edificio non superi i 10 ml. in altezza.

3. Nelle aree di vecchio impianto di valore ambientale, eventuali sopraelevazioni potranno avvenire nel rispetto di quanto disposto dal Consiglio Comunale, con un minimo di m. 10 tra pareti finestrate.

4. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a metri 12.

Art. 2.1.7 - Distanze minime dalle strade.

1. Nelle aree urbanizzate ed urbanizzande all'esterno dei centri storici e delle aree di vecchio impianto di valore ambientale, le distanze minime degli edifici dal filo stradale esistente o di progetto debbono corrispondere a:

- 5 ml. per strade di larghezza inferiore a ml. 7 e per la viabilità minore a fondo cieco;
- 7,5 ml. per strade di larghezza comprese tra ml. 7 e ml. 15;
- 10 ml. per strade di larghezza superiore a ml. 15.

2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al presente articolo nel caso di edifici che formino oggetto di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata.

3. Distanze maggiori in funzione di un migliore allineamento, se già non topograficamente definite, potranno essere prescritte dal Sindaco in sede di rilascio della Concessione Edilizia.

4. Dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni del D.L. 30.04.1992 n.285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16.12.1992 n.495 (Regolamento di Esecuzione e di Attuazione) nonché delle loro successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2.1.8 - Dotazione di area verde privata.

1. In tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, nelle aree esterne al centro storico e alle aree di antico impianto di valore ambientale, dovrà essere prevista la sistemazione a verde privato secondo i seguenti parametri:

ZONE	AREA A VERDE PRIVATO
a prevalente destinazione d'uso residenziale	Non inferiore al 30 % della S.F.A.
Produttive, industriali e terziarie	Non inferiore al 20% della S.F.A.

2. Nelle aree a ristrutturazione urbanistica la Giunta comunale, verificata l'impossibilità tecnica di tale prescrizione, potrà autorizzare un'incidenza inferiore di quanto previsto come minimo. In tal caso la differenza dovrà essere monetizzata.

3. Nelle sole aree a destinazione produttiva, industriale e terziaria, è considerata area a verde anche quella scoperta, realizzata con pavimentazione permeabile ed almeno una essenza di alto fusto, preferibilmente autoctona, ogni 100 mq., così come definita dall'articolo 892 del Codice Civile. Tale area può coincidere con la superficie destinata a parcheggio privato di cui all'art.2.1.9 delle presenti Norme di Attuazione.

4. Si intende con pavimentazione permeabile quella realizzata con materiale terroso, ghiaioso nonché quella realizzata con elementi traforati all'uopo predisposti, che consentano la reversibilità del terreno.

Art. 2.1.9 - Parcheggi privati

1. Nei casi di edificazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione con contestuale mutamento d'uso di edifici a destinazione finale residenziale, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ad un metro quadro di superficie netta di calpestio ogni dieci metri cubi di volume dell'edificio calcolato secondo quanto previsto dall'art. 2.1.3 e) delle Norme di Attuazione.

2. Nel caso di destinazioni diverse dalla residenza, la percentuale di 1 mq ogni 10 mc. di volume, di cui alla norma sopra citata, si applica considerando il volume teorico derivante dalle singole superfici utili lorde moltiplicate per l'altezza convenzionale di m.3,00.

3. Nell'area di centro storico e nelle aree dei tessuti di vecchio impianto di valore storico ambientale, la Giunta Comunale in considerazione di oggettive impossibilità tecniche di reperimento della suddetta quantità di aree, sentita la Commissione Igienico Edilizia, può consentire la deroga dall'obbligo di reperimento delle superfici a parcheggio privato, in caso di:

- ampliamento determinato da sopraelevazioni pari o inferiori a 40 cm.;
- ristrutturazione con contestuale mutamento d'uso.

4. Il mutamento d'uso, con o senza opere, di superfici destinate a parcheggio privato, sarà consentita solo in presenza di altre analoghe quantità di aree ugualmente fruibili non già utilizzate a tale scopo.

5. Le autorimesse realizzate ai sensi dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n.122, sono considerate tali qualora realizzate nel raggio circostante metri 100 dal fabbricato principale e sono soggette a vincolo di pertinenzialità con atto registrato e trascritto.

6. Le officine di riparazione di autoveicoli dovranno comunque essere dotate di una superficie a parcheggio privato pari a 2 volte la superficie utile lorda dell'intero esercizio comprensivo delle superfici accessorie (magazzino, uffici e servizi).

TITOLO III° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I

Art. 3.1.1 - Programma pluriennale di attuazione del P.R.G.

1. L'attuazione del P.R.G. avviene sulla base di programmi pluriennali di attuazione, di cui gli articoli 33, 34, 35, 36 e 37 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Il P.P.A. potrà senza che ciò costituisca variante al P.R.G.:

- a) individuare nuovi comparti a strumento urbanistico esecutivo, anche dove il P.R.G. preveda l'intervento diretto;
- b) nelle aree previste a S.U.E., definire i modi di attuazione tra quelli previsti dalla L.R. 56/77, quando non specificati in sede di P.R.G..

Art. 3.1.2 - Modi di attuazione del P.R.G.

1. Il Piano Regolatore Generale definisce le parti di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e le parti in cui la concessione è subordinata alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

2. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli indicati all'art. 32 della L.R. n. 56/77.

Art. 3.1.3 - Individuazione delle zone di recupero.

1. Il P.R.G. individua le parti del territorio comunale come zone di recupero, ai fini e per gli effetti della L. 457/78, art. 27.

2. Tali zone sono:

- a) le aree del centro storico;
- b) le aree dei tessuti di vecchio impianto di valore ambientale;
- c) le aree dei tessuti di vecchio impianto a prevalente ristrutturazione urbanistica;
- d) le aree a capacità insediativa esaurita di tipo A sottoposte a vincoli conservativi;

Art. 3.1.4 - Individuazione di nuove aree per l'edilizia economica e popolare

1. Il P.R.G. individua nuove aree da destinare all'edilizia economica e popolare nelle aree residenziali.

2. Tali aree potranno anche essere individuate in sede di P.P.A. o con formazioni di P.E.E.P..

CAPO II - TIPI DI INTERVENTO

Art. 3.2.1. - Definizione dei tipi di intervento.

1. Con riferimento specifico alle singole aree, la presente norma individua i seguenti tipi di intervento:

- a) - manutenzione ordinaria;
- b) - manutenzione straordinaria;
- c) - restauro e risanamento conservativo;
- d) - ristrutturazione edilizia;
- e) - demolizione e ricostruzione;
- f) - ampliamento;
- g) - nuova edificazione;
- h) - ristrutturazione urbanistica.

2. Gli interventi sugli immobili vincolati, secondo quanto disposto dall'art. 24 della L.R. 56/77, dovranno essere limitati al restauro e risanamento conservativo.

3. Gli immobili per i quali siano previsti topograficamente interventi conservativi devono attenersi alle prescrizioni contenute nel presente titolo, a prescindere dalla zona urbanistica nella quale ricadono.

Art. 3.2.2 - Interventi di manutenzione ordinaria.

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

2. Il tipo di intervento prevede:

- a) riparazione, pulitura e tinteggiatura degli infissi esterni; è pure ammessa la sostituzione dei serramenti purché siano costruiti con la medesima foggia e con gli stessi materiali;
- b) riparazione e tinteggiatura degli intonaci e degli altri elementi esterni dei fabbricati;
- c) riparazione dei tetti, senza la sostituzione della qualità del materiale di copertura, ma compresa la sostituzione della piccola orditura; riparazione e sostituzione di gronde e pluviali;
- d) riparazione di pavimentazioni, gradinate e altre sistemazioni esterne.

Art. 3.2.3 - Interventi di manutenzione straordinaria.

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

2. Il tipo di intervento prevede:

- 1) il rifacimento totale di intonaci, di tetti, delle pavimentazioni, gradinate e sistemazioni esterne;
- 2) il consolidamento e la sostituzione di elementi strutturali degradati, sia orizzontali che verticali, nella misura massima del 30%.
- 3) le modifiche interne alla distribuzione, collocazione di nuovi impianti tecnologici ed igienici;
- 4) modifiche alle aperture sull'esterno, alle parti aggettanti ed agli altri elementi di facciata degli edifici non compresi tra quelli individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77.

3. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

4. Nel presente tipo di intervento sono pure previste le opere concernenti lavori di scavo e riempimento, per la posa di cavi e condotte di vario genere, compresa la collocazione di serbatoi per combustibile.

Art. 3.2.4 - Restauro e risanamento conservativo.

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica e strutturale dell'edificio e permette il suo completo recupero.

2. Tali interventi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili.

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

4. Il tipo di intervento prevede:

- a. la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei lavori originali, mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti: su questi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;

- b. il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- c. possibilità di traslare strutture orizzontali per adeguamento delle altezze interne degli ambienti o di sostituirle, quando non più recuperabili, nella misura massima del 30%, sempre che non sia impedito da vincoli e norme di qualsiasi genere; tale possibilità è limitata alle parti degradate con esclusione di quelle di particolare pregio;
- d. il consolidamento di murature portanti, interne ed esterne, la loro sostituzione, nella misura massima del 30%, senza che venga modificata la posizione originaria; tali operazioni possono riguardare solo le parti degradate;
- e. gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono avvenire mediante l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- f. nel caso di interventi su fabbricati rurali ed annessi colonici, questi, devono avvenire nel rispetto delle norme di cui agli artt. 4.2.1 - 4.2.5 e 4.5.2 e nel rispetto degli elementi strutturali e tipologici dell'ambiente rurale.

5. Tutti gli interventi dovranno avvenire senza modifiche agli allineamenti e alle altezze preesistenti con l'eliminazione degli elementi deturpanti.

6. Gli edifici individuati cartograficamente sono sottoposti ad interventi di risanamento conservativo.

7. Qualora lo stato di conservazione degli stessi non ne consentisse il recupero, potranno essere ammessi altri tipi di intervento, previa adeguata perizia statica e documentazione idonea.

8. Tali modifiche dovranno rispettare le procedure di cui all'art. 17, comma 7° della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 3.2.5 - Ristrutturazione edilizia.

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

2. L'intervento consente quindi l'esecuzione di tutte le operazioni che risultano necessarie per il raggiungimento degli obiettivi progettuali, al di sotto del limite per cui si giungerebbe invece alla demolizione e ricostruzione.

3. Esso quindi rappresenta l'intervento più pesante ammissibile su edifici esistenti, da utilizzare per il recupero di fabbricati per i quali non è permessa o non è conveniente, dal lato economico, la sostituzione.

4. L'intervento deve comunque avvenire nel rispetto delle norme particolari per il centro storico, delle altezze massime, ecc...

5. E' comunque ammessa la sopraelevazione per adeguare le altezze libere dei vari piani ai minimi regolamentari, quando non sia specificatamente vietato.

Art. 3.2.6 - Demolizione e ricostruzione

1. Sono gli interventi che comportano la demolizione e la successiva ricostruzione dell'edificio sia nel caso di rifacimento fedele dei volumi preesistenti quanto nel caso di volumi differenti.

2. L'intervento viene considerato di demolizione e ricostruzione, anche quando sia previsto il mantenimento di strutture verticali ed orizzontali nella percentuale, valutata a superficie, non maggiore al 20 %.

Art. 3.2.7 - Ampliamento

Sono gli interventi volti ad aumentare il volume dei fabbricati esistenti in senso verticale od orizzontale, anche nei casi di volumi interrati.

Art. 3.2.8 - Nuova edificazione

Sono gli interventi di edificazione di nuovi fabbricati a qualunque uso destinati in qualsiasi parte del territorio comunale.

Art. 3.2.9 - Ristrutturazione urbanistica.

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

TITOLO IV° - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

CAPO I - ZONA PUBBLICA E DI USO PUBBLICO

Art. 4.1.1 – Descrizione.

1. La zona pubblica o di uso pubblico si divide in:
 - aree destinate a servizi pubblici di interesse comunale;
 - aree per attrezzature e servizi di interesse generale;
 - aree per attrezzature ed impianti speciali;
 - aree destinate alla mobilità.

2. Su tali aree si interviene per intervento diretto.

3. E' richiesto il ricorso agli strumenti urbanistici esecutivi nel caso in cui specifiche leggi di settore richiedano indici di utilizzazione superiore ovvero nei casi opportunamente riportati in cartografia.

4. Aree pubbliche di interesse comunale e generale, possono essere concesse in diritto di superficie a tempo determinato a Enti o privati che si impegnino con apposita convenzione alla realizzazione delle finalità previste nel P.R.G. per dette aree e all'uso pubblico delle opere concesse.

5. Sono compresi nel presente capo anche i servizi che svolgono funzioni di pubblica utilità, abilitati dalle leggi vigenti, convenzionati all'uso pubblico.

Art. 4.1.2. - Aree destinate a servizi pubblici di interesse comunale.

1. Sono le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di spazi pubblici e attrezzature per attività collettive nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77.

2. Esse si suddividono in:
 - aree per l'istruzione dell'obbligo e l'educazione prescolastica;
 - aree per attrezzature civili;
 - aree per attrezzature religiose;
 - aree a verde attrezzato;
 - aree a verde pubblico;
 - aree a verde di arredo;
 - aree per parcheggi pubblici.

3. La realizzazione di tali servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge o indirettamente come condizione apposta al rilascio della concessione ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

4. Fatti salvi i disposti del successivo quinto comma, lettera e), del presente articolo, le aree destinate ad attrezzature pubbliche sono edificabili secondo le norme di cui alle leggi del settore, la localizzazione attribuita alle aree potrà essere variata solo mediante S.U.E., e la destinazione d'uso delle aree stesse potrà essere modificata solo nel rispetto delle procedure legislativamente fissate (es. L. 1/1978).

5. In ogni caso e salvo maggiori vincoli di tipo architettonico-ambientale, per intervento diretto non potranno essere superati i seguenti limiti:

a) Aree per l'istruzione

Comprendono le aree per la scuola elementare e la scuola media dell'obbligo, l'asilo nido e la scuola materna, le attrezzature connesse e le pertinenze a verde:

- Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 0,6 mq./mq.
- parcheggi inerenti le costruzioni = 10 mq./100 mq.
- H (altezza massima) = ml. 10,50
- Distanza dai confini = 0,50 H, con un minimo di ml. 5,00.

b) Aree per attrezzature civili e religiose

Comprendono le aree per attrezzature di interesse culturale, sociale, amministrativo, per lo spettacolo l'associazionismo ed il commercio, i servizi religiosi, ecc.:

- Uf = 0,6 mq./mq.
- parcheggi inerenti le costruzioni = 20 mq./100 mq. per attrezzature civili
- parcheggi inerenti le costruzioni: = 10 mq./100 mq. per attrezzature religiose
- H (altezza massima) = ml. 10,50
- Distanza dai confini = 0,50 H, con un minimo di ml. 5,00.

c) Aree per il verde di arredo

Sono inedificabili, fatte salve concessioni in precario per distributori di benzina; le aree a verde di arredo potranno anche essere destinate al miglioramento della viabilità, a parcheggi pubblici ed alla formazione di nuclei elementari di verde.

d) Aree a parco per il gioco e la ricreazione (verde pubblico)

- Uf = 0,01 mq./mq. (U.f. = 0.019 mq./mq. per il parco cittadino Mini Zoo; 0.09 mq./mq. per il fabbricato da realizzarsi nell'area individuata in cartografia come "centro incontro" in Fraz. Murazzo)

- concessione in precario per chioschi ed attrezzature di ristoro e ritrovo.

Le abitazioni agricole e quelle civili esistenti possono essere mantenute solo con interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

e) Aree a verde attrezzato

Sono ammesse esclusivamente strutture pubbliche di tipo sportivo o ricreativo:

- per gli impianti coperti:
 - Uf = 0,1 mq./mq.
 - parcheggi inerenti le costruzioni = 0,5 mq./mq. di S.U.
 - H = 10,50 ml.
 - Distanza dai confini = 1 H, con un minimo di ml. 5,00.
- per gli impianti scoperti la superficie a parcheggi andrà dimensionata in funzione dell'utenza prevista.

f) Aree per parcheggi pubblici

Le aree per parcheggi pubblici, di estensione superiore a 100 mq., dovranno essere convenientemente sistemate a verde alberato nella misura di 10 mq./100 mq..

In caso di strutture coperte o interrato valgono i seguenti parametri:

- R/C = 0,6 mq./mq.
- numero di piani non superiore a 2
- Distanza dai confini > 0,5 H, con un minimo di ml. 5,00.

Le aree per servizi, quando previsto dalle presenti norme, sono monetizzabili secondo valori fissati dall'Amministrazione Comunale.

Art. 4.1.3. - Aree per attrezzature e servizi di interesse generale.

1. Sono le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di spazi pubblici e attrezzature di livello extra comunale da riservare alla istruzione superiore dell'obbligo, nonché ad attrezzature sociali e sanitarie ed a parchi.

2. In caso di intervento diretto di nuova costruzione varranno i seguenti indici e parametri:

a.1) attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo

Uf	= 0,60 mq./mq.
Parcheggi	= 15 mq./100 mq. di S.U.
Altezza massima	= 10,5 ml.
Distanza dai confini	= 0,5 H, con un minimo di ml. 5,00.

a.2) attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo (Plesso scolastico Istituto Tecnico Statale in Via San Michele)

Uf	= 1,09 mq./mq. come da progetto pr.22639 in data 21.09.2000
Parcheggi	= 15 mq./100 mq. di S.U.
Altezza massima	= 10,5 ml.
Distanza dai confini	= 0,5 H, con un minimo di ml. 5,00.

b) attrezzature ospedaliere, sanitarie, sociali e assistenziali

1) attrezzature ospedaliere e sanitarie

Uf	= 0,40 mq./mq.
Parcheggi	= 40 mq./100 mq. di S.U.
Altezza massima	= 15,50 ml.
Distanza dai confini	= 1,0 H, con un minimo di ml. 5,00.

1.1) area per attività sanitaria – Comparto Via Piano

L'edificazione è subordinata a S.U.E. esteso all'intero Comparto. Gli interventi potranno essere realizzati per lotti mentre gli obblighi correlati alle cessioni delle aree ed alla esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere contestuali o precedenti alla attuazione dello S.U.E.

Nell'ambito del Comparto valgono i seguenti parametri:

- I.t. = 0,37 mq./mq.(riferentesi a Superficie Territoriale comprendente l'area in Cessione S.1);
- U.f. = 0,50 mq./mq.;
- R/C = 0,40 mq./mq.;
- Aree in cessione = aree "S1", "S3", ed "S4"; tali aree sono prescrittivamente definite dalla cartografia;
- Altezze massime:
 - quota destinata ad attività ospedaliera: 7,50 con possibilità di realizzare il 30 % dei volumi con altezza massima pari a 10,50. Tale altezza deve essere verificata su tutti i lati;
 - quota residenziale qualora realizzata in corpi autonomi: 7,50 m.;
 - quota terziario-ricettiva: 12,00 m.;
- Dotazione di area a verde privato : 30 % della S.F.;
- Distanza dai confini di zona: 20 m.;
- Distanza minima dalla viabilità pubblica esterna all'area = 20 m.;
- Distanza dal Canale di Bra m.10,00 fatto salvo l'esito delle verifiche idrologiche;
- Distanza dall'elettrodotto FF.SS.: l'edificazione sull'area dovrà tenere conto della presenza dell'elettrodotto FF.SS. applicando la normativa specifica vigente al momento del rilascio della concessione edilizia. Lo spostamento eventuale dell'elettrodotto, previo assenso da parte dell'ente proprietario, non è soggetto a Variante o modifica al P.R.G.C. ed è a carico dei proponenti lo S.U.E.
- Quota a destinazione residenziale massima realizzabile: mq.1.333. La suddetta quota deve comunque essere contenuta nella proporzione del 5 % del volume della S.U.L. della attività ospedaliera. Almeno il 50% della S.U.L. complessiva di ogni lotto residenziale di intervento dovrà essere composta di unità aventi superfici utile abitabile inferiore a 95 mq.

Quota a destinazione terziaria ricettiva massima: mq. 7.000 di S.U.L.. La suddetta quota deve comunque essere contenuta nella proporzione del 25 % della S.U.L. della attività ospedaliera.

L'istanza di concessione edilizia relativa alla quota destinata ad uso residenziale sarà accoglibile all'esecuzione di una quota del 30 % del correlato lotto ad attività ospedaliera.

L'istanza di concessione edilizia relativa alla quota destinata ad uso terziario ricettivo sarà accoglibile solo successivamente al rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale della concessione afferente il correlato lotto ad attività ospedaliera.

La relazione geologica di corredo alla Variante n.10 – Variante strutturale n.2 al P.R.G.C. riporta la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" con la relativa classificazione. Ad essa si rimanda per l'applicazione delle seguenti prescrizioni:

Classe I

- *rispetto del D.M. 11/3/1988 in fase di progettazione esecutiva;*
- *nelle zone in fregio al margine superiore di scarpata, entro una fascia di 20 metri sia previsto un sistema di cabalette di regimazione per le acque meteoriche o altri presidi volti ad impedire il ruscellamento.*

Classe II a

- *rispetto del D.M. 11/3/1988;*
- *gli interventi siano condizionati a verifiche di stabilità che attestino il conseguimento di un fattore di sicurezza pari o superiore ad 1,3;*
- *l'impianto di essenze arboree in zona di scarpata o limitrofa al Canale Naviglio deve essere tale da minimizzare il rischio di caduta accidentale dell'essenza stessa entro il Canale ed evitare il rischio che l'apparato radicale ne scalzi la sponda;*
- *siano rivegetate mediante inerbimento o arbusti autoctoni le aree acclivi interessate da interventi che ne degradino il manto di copertura entro le modalità e i limiti descritti al punto precedente;*
- *divieto di eseguire tagli verticali o subverticali non protetti da adeguate opere di sostegno adeguatamente drenate;*
- *in una fascia in fregio al Naviglio di Bra per 5 metri a monte e 10 metri a valle dalla sponda (intesa come limite esterno della sezione bagnata), su terreno in pendenza, ogni eventuale sbancamento di terreno deve essere subordinato alla costruzione di opere di rinforzo della sponda corrispondente;*
- *divieto assoluto di interventi che comportino la copertura del canale Naviglio o la modificazione in senso restrittivo della sezione idraulica esistente; sono ammessi ponticelli di attraversamento da mantenere in condizioni di perfetta efficienza mediante pulizia periodica, almeno semestrale, della luce del ponte.*
- *sia mantenuta una fascia transitabile attorno al canale Naviglio tale da consentirne periodiche ispezioni.*

Classe II b

- *rispetto del D.M. 11/3/1988;*
- *predisposizione di sistema di canalizzazioni o tombinature atte a mitigare l'effetto di modesti allagamenti derivanti dall'eventuale tracimazione del Canale Naviglio di Bra sugli insediamenti previsti;*
- *non è ammessa la realizzazione di piani interrati;*
- *i piani terreno delle edificazioni siano predisposti su rilevato con altezza media di almeno metri 0.8 rispetto al piano di campagna sistemato;*
- *in una fascia in fregio al Naviglio di Bra per 5 metri a monte e 10 metri a valle dalla sponda (intesa come margine esterno della sezione bagnata) ogni eventuale sbancamento di terreno deve essere subordinato alla costruzione di opere di rinforzo della sponda corrispondente;*
- *divieto assoluto di interventi che comportino la copertura del canale Naviglio o la modificazione in senso restrittivo della sezione idraulica esistente; sono ammessi ponticelli di attraversamento da mantenere in condizioni di perfetta efficienza mediante pulizia periodica, almeno semestrale, della luce del ponte.*
- *sia mantenuta una fascia transitabile attorno al canale Naviglio tale da consentirne periodiche ispezioni.*

Con riferimento all'art.8 c.3 della Legge 26 ottobre 1995 n.447 è fatto obbligo, in sede di S.U.E., di produrre una valutazione previsionale del clima acustico dell'area interessata dalla realizzazione della costruzione.

2) attrezzature sociali e assistenziali	
Uf.	= 1,00 mq./mq.
Altezza massima	= 14,00 ml.
Distanza dai confini	= 0,5 H, con un minimo di ml. 5,00.
Rapporto di copertura R/C	= 0,40 mq./mq.
Parcheggi	= 20 mq./100 mq di S.U.

Per le localizzazioni nel centro storico valgono le norme del Piano Particolareggiato.

c) aree a parco urbano e extra-comunale

In esse l'intervento si attua previo Piano Particolareggiato di pubblica iniziativa realizzato anche per sub-comparti.

Il P.P. stabilirà le quote da pubblicizzare, quelle da mantenere ad uso produttivo agricolo e quelle da destinare a servizi privati di uso pubblico e di pubblica utilità.

Nelle aree a parco potranno essere previste, nel rispetto della L.R. 31/8/1979 n. 54, attrezzature per campeggi.

Le potenzialità ricettive, i tipi di utilizzo ed eventuali altri parametri saranno fissati in sede di un'apposita contestuale variante al P.R.G..

A fine intervento la superficie a verde produttivo, ornamentale o natura, al lordo dei pedonali e delle aree di sosta, non potrà essere inferiore all'80% della superficie totale.

Nelle more della formazione del P.P. in dette aree è possibile intervenire, per le strutture agricole, solo sull'esistente con opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Sono inoltre ammessi modesti ampliamenti delle strutture esistenti per adeguamenti igienico-sanitari e funzionali, nel rispetto delle norme delle aree agricole normali con il tetto massimo di 150 mq. per i fabbricati di servizio e di 100 mq. per le stalle per bovini, con esclusione degli allevamenti suinicoli ed avicoli.

Le abitazioni agricole e quelle civili esistenti sono assoggettate alle seguenti norme:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- destinazione a residenza delle parti rustiche tradizionali esistenti, indipendentemente dal rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria;
- realizzazione di fabbricati per il ricovero attrezzi da giardino o comunque pertinenze dell'abitazione, di altezza massima di mt. 3,50, nel rispetto dei limiti e dei rapporti suddetti.

Tali fabbricati devono tipologicamente armonizzare con l'esistente e con l'ambiente, essere coperti con coppi ed essere costruiti in unico corpo con il fabbricato principale.

Tutti i fabbricati dovranno rispettare la tradizione locale delle aree rurali, sia per le tipologie e le architetture, quanto per i materiali impiegati (mattoni, calce, legno, coppi, ecc.).

Art. 4.1.4 - Aree per attrezzature ed impianti speciali.

1. Sono le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti l'erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile e sociale di livello variabile da locale a sovracomunale.

2. In caso di intervento diretto si applicano i seguenti indici e parametri massimi:

- Uf = 0,50 mq./mq.
- H Max = 10,50 ml.
- parcheggi = 1 mq./10 mq. di S.U. o maggiori in relazione all'utenza prevista.
- distanza dai confini = 0,5 H, con un minimo di ml. 5,00.

3. I manufatti relativi alle cabine di trasformazione ENEL e alle centrali SIP, di altezza massima pari a m. 3,00, potranno essere edificati a confine, fatto salvo il rispetto di vincoli architettonico-ambientale, geomorfologici e stradali.

4. Nelle aree di rispetto stradale per i manufatti di cui al comma precedente è consentita la facoltà di deroga da parte del Sindaco per le distanze dalle strade, purché il manufatto in elevazione non pregiudichi la visibilità negli incroci e nelle curve.

5. In prossimità e sui lotti interessati dalle strutture aeroportuali esistenti, il rilascio delle concessioni edilizie dovrà essere subordinato alla verifica del rispetto delle disposizioni vigenti in materia di traffico aereo.

6. Può essere concessa, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, che verifichi l'impossibilità o inopportunità della cessione in relazione alla morfologia e alla organizzazione funzionale dell'area, la monetizzazione parziale o totale.

7. Nelle aree destinate ad attività estrattive e allo smaltimento dei rifiuti, individuate sulle tavole di progetto in scala 1:5.000, si applicano le seguenti prescrizioni:

a) Discariche.

Sono ammesse le attività e le attrezzature funzionali allo smaltimento dei rifiuti per ogni tipo di discarica in relazione alle singole autorizzazioni regionali.

b) Aree soggette all'attività di cava.

In tali aree sono consentite le attività estrattive secondo le modalità delle autorizzazioni concesse. E' vincolante il Piano di Recupero Ambientale presentato ed approvato dalla Regione e dal Comune. Al termine del periodo di attività autorizzata, la destinazione d'uso finale di queste aree sarà quella indicata nel Piano di Recupero Ambientale.

c) Depuratore in località "Cascina Elioterapica Stura" (adiacente a località detta "La Ghinga").

Fatto salvo quanto previsto all'articolo 5.1.4, l'impianto dovrà essere realizzato prevedendo una fascia piantumata circostante di almeno 10 mt. realizzata con essenze arboree preferibilmente autoctone. Gli edifici dovranno risultare tipologicamente congruenti con il contesto rurale circostante e le vasche dovranno essere rifinite con coloritura adeguata all'ambiente.

Gli elaborati esecutivi dovranno essere corredati da studio teso a dimostrare la compatibilità dell'intervento rispetto al piano stralcio delle fasce fluviali ed alla sua precisa definizione e saranno sottoposti alla procedura prevista dalla L.R. 14.02.1998 n. 40 trattandosi di intervento inserito nell'allegato B1 n. 17 del citato dispositivo normativo.

Eventuali interferenze dell'opera con l'adiacente discarica di inerti dovranno essere sottoposte a nullaosta da parte del competente Settore Tutela Ambientale della Provincia di Cuneo.

Art. 4.1.5 - Aree destinate alla mobilità

1. Esse riguardano:

- Aree destinate alla viabilità.

Tali aree sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico. Esse indicano nelle aree urbanizzate ed urbanizzande e nei centri frazionali l'intera zona nella quale sarà ricavata la viabilità, nei rimanenti casi il tracciato viario riportato sulle tavole di P.R.G. ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona di rispetto senza che ciò comporti varianti al P.R.G.

- Aree destinate alle ferrovie.

Tali aree sono destinate alla conservazione e all'allestimento dei servizi ferroviari compresi tutti gli accessori funzionali alla rete, al trasporto e al personale.

Per gli interventi nelle aree destinate alle ferrovie si applicano i disposti di cui all'art. 25 della L. 17.5.1985 n. 210; non dovranno inoltre essere applicate le disposizioni fissate nel precedente art. 4.1.1, 2° comma.

- Aree destinate ad interscambio e parcheggi.

2. Tali aree possono essere destinate alla realizzazione di stazioni per autolinee ed attrezzature tecnico-funzionali connesse al servizio, nonché di strutture di servizio per l'autotrasporto.

TITOLO IV – CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

CAPO II° – ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

Art. 4.2.1 - Aree residenziali: definizioni e criteri generali.

1. Le aree residenziali si suddividono in:

- Aree del centro storico art. 4.2.2
- Aree dei tessuti di vecchio impianto di valore storico ambientale art. 4.2.3
- Aree dei tessuti a prevalente ristrutturazione urbanistica. art. 4.2.4
- Aree a capacità insediativa esaurita di tipo A e B art. 4.2.5
- Aree di completamento art. 4.2.6
- Aree di nuovo impianto art. 4.2.7
- Area residenziale Belmonte art. 4.2.8
- Area residenziale a parco privato art. 4.2.9

2. In esse sono previste le funzioni residenziali nonché le attività di servizio compatibili del settore terziario in genere e dell'artigianato di servizio o comunque non molesto e del commercio nei limiti previsti dall'articolo 4.6.1 delle presenti Norme.

3. Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- le industrie;
- i laboratori per l'artigianato che producono odori o rumori molesti, autocarrozzerie;
- gli istituti di pena;
- i depositi che non occupino scantinati;
- gli esercizi di vendita all'ingrosso;
- i macelli, le stalle, gli allevamenti ed ogni altro impianto che presenti caratteristiche igieniche in contrasto col carattere residenziale delle zone;
- le attività insalubri in genere (I classe);
- le attività ricreative TRRA (Ricettive ricreative ad alta richiesta di standard) quali sale da ballo, discoteche e similari.

4. E' ammessa la costruzione di fabbricati per ricovero attrezzi da giardino nei limiti imposti negli specifici articoli.

5. Negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, l'Amministrazione Comunale potrà imporre la formazione di porticati e percorsi pedonali di uso pubblico.

6. Per l'edificazione e l'ampliamento di edifici residenziali e di attività terziarie ed artigianali compatibili con la residenza, dovranno essere cedute o convenzionate all'uso pubblico, aree per attrezzature e servizi nella misura minima di seguito indicata, in riferimento alle differenti destinazioni d'uso. In caso di difformità fra la seguente tabella e le specifiche tabelle di zona prevalgono le tabelle di zona :

R (Residenziale)	10 mq/75 mc di volume residenziale
T.R.R. (ex T.R.) (ricettive ricreative: cinema, teatri, bar, pub, ristoranti, palestre)	100 mq./100 mq. SUL
T.R.A (ex T.T.A.) (ricettive alberghiere) T.R.C. (ricettive camping) -	50 mq./100 mq. SUL
TCD (ex T.C.) (commercio al dettaglio)	100 mq./100 mq. di SUL fatto salvo, per gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 400 mq., ove insediabili in conformità con l'art. 4.6.1 delle Norme di Attuazione, il rispetto dell'art.25 della Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n.563-13414 con oggetto "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa , in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998 n.114" pubbl. sul B.U.R.P. n.46 del 18.11.1999.
quota di superfici accessorie (servizi, depositi, etc.) connesse funzionalmente al commercio al dettaglio di vicinato, per gli interventi nel "Centro Storico" e nei "Tessuti di vecchio impianto di valore storico-ambientale"	50 mq./100 mq. SUL
TD (direzionali pubbliche e/o private)	50 mq./100 mq. SUL
T.A.S. (ex T.A.) (artigianali di servizio)	20 mq./100 mq. SUL
Tdep. (depositi)	20 mq./100 mq. della SUL

7. L'atto inerente la cessione o il convenzionamento ad uso pubblico delle aree a servizi, debitamente registrato e trascritto, dovrà riportare, oltre alla quantità complessiva dell'area da cedere, anche le singole quantità riferite alle relative destinazione d'uso del fabbricato da cui sorge l'obbligo di cessione. Dovrà inoltre essere specificato quanto riportato nel comma successivo.

8. Il mutamento della destinazione d'uso con o senza l'esecuzione di opere, comporta sempre la cessione della maggiore quantità di aree ad uso pubblico dovuta dalla nuova destinazione, nelle quantità indicate dalle presenti norme o, se maggiori, dalle disposizioni vigenti statali e regionali.

9. In caso di ampliamento, gli adempimenti richiesti (verifiche, cessioni aree) verranno riferiti alle sole porzioni aggiunte. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, gli adempimenti di cui sopra risulteranno dalla somma di quelli riferiti alla parte da ristrutturare e di quella in ampliamento.

10. Nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione, saranno dovute le cessioni di aree per l'intera quota, considerando l'intervento come "nuova edificazione".

11. Solo nel caso in cui le aree da dismettere o da assoggettare ad uso pubblico non presentino caratteristiche di idoneità urbanistica, sarà possibile la monetizzazione degli spazi pubblici, sempreché sia dimostrata la presenza o la realizzazione di altre attrezzature in zona, nella misura minima fissata dall'art. 21 L.R. 56/77 e delle presenti norme, che non siano già a supporto degli insediamenti esistenti o previsti. L'istituto della monetizzazione è precluso per esercizi commerciali aventi superfici di vendita superiore a 250 mq.

12. Per le attività commerciali al dettaglio che trattano merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata, è consentito distinguere la superficie di vendita da considerarsi propriamente destinata al dettaglio (TCD) da quella da considerarsi, ai fini della presente norma, deposito (T.Dep.). Tali superfici devono essere fisicamente delimitate mediante pareti continue. Il collegamento potrà avvenire direttamente purché con apertura provvista di infisso di dimensione non superiore a m.2,00. L'individuazione della superficie considerata Terziario Deposito (T.Dep) avverrà previa stipula di atto di impegno al mantenimento d'uso registrato e trascritto. L'eventuale successivo mutamento di destinazione d'uso sarà possibile solo nel caso di disponibilità della necessaria quantità di aree, computata secondo le norme vigenti al momento del rilascio della nuova concessione edilizia. E' esclusa la possibilità di monetizzazione.

13. Fra i prodotti che possono fruire delle agevolazioni di cui al comma precedente si elencano a titolo esemplificativo:

- Automobili
- Cicli e motocicli
- Mobili
- Legname grezzo
- Materiale per edilizia

14. In caso di promiscuità di destinazioni fra terziario commerciale al dettaglio ed altra attività le rispettive superfici devono essere fisicamente delimitate mediante pareti continue. Il collegamento potrà avvenire direttamente purché con aperture provviste di infisso e con una dimensione massima totale di m.4,00 purché inferiore al 25% dello sviluppo della parete confinante. E' sempre consentita una apertura di dimensione massima di due metri.

15. Le attività relative al commercio all'ingrosso sono considerate, agli effetti della cessione di aree pubbliche e della verifica degli indici edificatori, Terziario Deposito (T.dep.).

Art. 4.2.1 bis - Realizzazione di verande

1. Si intende con il termine veranda la chiusura di balconi e logge esistenti con strutture e vetro o materiali plastici trasparenti, siano esse mobili o fisse.

2. Al di fuori del centro storico e dei tessuti di vecchio impianto di valore storico-ambientale, la realizzazione delle verande è possibile, anche in deroga agli indici edificatori, previo il rispetto delle norme di sicurezza, igiene e decoro architettonico, come di seguito indicato:

- a) l'inserimento della veranda deve rispettare i criteri di decoro della facciata; in particolare la ringhiera deve essere sostituita da parapetto o dalla struttura della veranda medesima ;
- b) l'incremento volumetrico unitario deve essere inferiore al 20% dell'unità immobiliare di cui il balcone risulta pertinenza, con un limite massimo di 30 mc.;
- c) non vengano eliminate le chiusure interposte tra le verande ed i locali interni che su di essa si affacciano;

- d) la superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non sia inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale stesso ;
- e) la superficie finestrata della veranda, apribile verso l'esterno, non sia inferiore ad 1/6 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali apribili sulla medesima. Nel caso che i locali apribili sulla veranda abbiano altre aperture dirette all'esterno, si può detrarre dalla superficie dei pavimenti dei locali la quota parte di essa alla cui aerazione ed illuminazione provvedono le suddette aperture dirette all'esterno;
- f) deve realizzarsi la separazione strutturale del volume della veranda sotteso a servizi igienici rispetto al volume degli altri locali di abitazione permanente;
- g) il volume ricavato con la veranda deve essere privo di utilizzatori relativi all'impianto termico, gas ed idraulico;
- h) gli impianti tecnologici presenti nel volume, di cui non sia espressamente vietata l'installazione, devono rispondere alla vigente normativa in materia di sicurezza;
- i) le cucine ed i locali con posto di cottura che si aprono sulle verande, siano muniti di un adeguato impianto di aspirazione forzata sfociante sul tetto mediante canna autonoma di ventilazione;

3. Qualora l'istanza sia riferita ad un edificio plurifamiliare, l'intervento dovrà riguardare la facciata nel suo complesso ed essere effettuato unitariamente dalla totalità dei proprietari, previa presentazione di delibera condominiale.

4. Le verande legittimamente realizzate, in contrasto di quanto disposto nel presente articolo, sono da considerarsi superfetazioni e dovranno pertanto essere eliminate, in occasione di intervento che ecceda la manutenzione ordinaria.

5. Il presente articolo consente la deroga dagli indici solo per le costruzioni eseguite in precedenza all'adozione delle presenti norme (20 luglio 1998); le verande da realizzare su edifici costruiti successivamente saranno computate nel volume dell'edificio calcolato ai sensi dell'articolo 2.1.3 lett.d) ed e) delle presenti norme.

Art. 4.2.2 - Aree del Centro Storico

1. Nelle aree del Centro Storico il P.R.G., ove non diversamente precisato, si attua attraverso Piano Particolareggiato.

2. Il P.R.G. individua le aree ed i volumi da destinarsi a servizi pubblici di interesse comunale e generale, nonché le aree per attrezzature ed impianti speciali, mentre per i restanti edifici è prevista la destinazione d'uso a funzioni residenziali e ad attività compatibili.

3. Nell'area su cui insiste l'ex Cinema Teatro Astra si prevedono le seguenti destinazioni, insediabili autonomamente o congiuntamente:

- Aree destinate a servizi pubblici di interesse comunale;
- Residenziale;

da definirsi attraverso il Piano Particolareggiato del Centro Storico.

4. Nell'ambito del parcheggio sotterraneo individuato in Piazza Vittorio Veneto, anche in deroga a quanto previsto dall'art.4.1.2 delle N.d.A. e con valore prevalente rispetto alle indicazioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico, valgono i seguenti parametri:

- R/C = 0,6 mq./mq. rispetto alle superfici del lotto catastale interessato, così come individuato in cartografia;
- numero di piani non superiore a 4.

5. Tale destinazione è compatibile con tutte quelle assentibili nelle aree residenziali e loro pertinenze secondo quanto previsto dall'art.4.2.1, nella percentuale massima del 25 % della SUL dell'intera struttura, fatto salvo il rispetto degli obblighi di cessione o convenzionamento di aree ad uso pubblico secondo quanto previsto dal comma 6 dell'art.4.2.1 delle presenti Norme e del reperimento di spazi per parcheggi privati.

6. I parcheggi privati dovranno essere reperiti nella misura prevista dall'art. 2.1.9 delle presenti Norme.

Art. 4.2.3 - Tessuti di vecchio impianto di valore storico-ambientale.

1. Il Piano Regolatore Generale individua le parti del tessuto esterno al Centro Storico, di vecchio impianto nelle quali prevalgono le esigenze conservative e per le quali è prevista l'attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo. In presenza di interventi assimilabili alla ristrutturazione urbanistica si dovrà operare con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero.

2. Aggregazioni di più ambiti o loro suddivisione possono essere previste in sede di P.P.A. o in sede di studio dello strumento urbanistico esecutivo, con delibera di Consiglio Comunale senza che ciò comporti variante al Piano Regolatore Generale.

3. Gli ambiti minimi previsti, in sede di eventuale suddivisione, dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- comprendere tutte Unità Immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica;
- essere estesi a tutto l'insieme edilizio caratterizzato da un unico momento costruttivo o comunque con evidente continuità tipologica;
- comprendere tutti i corpi di fabbrica costituenti in origine un ambito funzionale definito ed unitario (residenza, volumi tecnici ammessi, magazzini, etc.).

4. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà operare prevalentemente con gli interventi conservativi di cui all'art. 24, L.R. 56/77 prevedendo la demolizione delle superfetazioni e del tessuto incongruo, ovvero per quest'ultimo potrà proporre diverse soluzioni plani volumetriche a parità di cubatura. È inoltre ammesso il riutilizzo delle parti rustiche tradizionali esistenti, purché originariamente coperte e chiuse su almeno tre lati con esclusione del portico antistante stalla e fienile (detto anche "pendizzo") che dovrà essere sempre lasciato completamente libero con esclusione dei volumi specialistici, quali stalle moderne, portici moderni, bassi fabbricati, ecc..., che dovranno essere demoliti.

5. La eventuale sostituzione di quelle parti che, per l'avanzato stato di degrado, non possono essere recuperate, deve avvenire attraverso uno studio dettagliato del nuovo volume e del suo inserimento nel tessuto esistente. Tale studio deve essere contenuto nello strumento urbanistico esecutivo.

6. Nelle more dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo sui volumi topograficamente definiti e per tutti gli altri sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, non è ammesso nessun intervento per le superfetazioni ed i volumi precari al di fuori della demolizione senza ricostruzione.

7. I parcheggi privati dovranno essere reperiti nella misura prevista dall'art. 2.1.9 delle presenti Norme.

Art. 4.2.4 - Tessuti a prevalente ristrutturazione urbanistica.

1. Il P.R.G. individua le parti del tessuto urbano esistente da sottoporre ad interventi anche integrali di ristrutturazione urbanistica. In essi si interviene previo strumento urbanistico esecutivo.

2. Gli interventi conservativi topograficamente definiti, potranno subire variazioni a seguito delle determinazioni assunte dallo S.U.E.; Tale norma è riferita solo agli edifici che non presentano le caratteristiche di pregio storico artistico ed ambientale di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 ovvero classificati come tali dal piano.

3. L'indice di densità territoriale, l'altezza massima, le aree di cessione per opere di urbanizzazione sono definiti nella tabella allegata.

4. L'indice attribuito ai singoli comparti viene applicato al netto delle aree per la viabilità pubblica esistente.

5. Le distanze dalle strade o da altri spazi pubblici saranno stabilite dallo S.U.E. il quale potrà prevedere costruzioni a confine del comparto in aderenza a pareti cieche preesistenti.

6. Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi, per gli edifici esistenti gli interventi conservativi topograficamente definiti senza aumenti di volumetria o interventi di manutenzione, senza variazione di destinazione d'uso; non è ammesso nessun intervento per le superfetazioni e i volumi precari fatta eccezione della demolizione senza ricostruzione.

7. Il perimetro individuato dal P.R.G. può essere modificato, mediante suddivisione o accorpamento di più comparti, in sede di P.P.A. o in sede di S.U.E., senza che ciò comporti variante al P.R.G., nel rispetto delle procedure di cui all'art. 17 - comma 7° L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

8. Le aree di cessione per le attività terziarie o artigianali previste all'art. 4.2.1, possono essere monetizzate o reperite all'esterno del comparto nella misura massima del 50% di quanto stabilito per le singole destinazioni d'uso. In questo caso l'Amministrazione Comunale provvederà a definire gli ambiti urbani ove procedere alla realizzazione delle attrezzature. Tale facoltà è preclusa per gli esercizi commerciali, ove insediabili, in conformità con l'art. 4.6.1 delle Norme di Attuazione, aventi superficie di vendita superiore ai 250 mq.

9. Le aree a parcheggio ed i fili di fabbricazione dei comparti, eventualmente visualizzati nella cartografia di P.R.G. hanno valore puramente propositivo e potranno essere modificati attraverso lo strumento urbanistico esecutivo o a seguito della approvazione di progetto esecutivo di opera pubblica da parte dell'Amministrazione. Comunque i parcheggi e le aree in cessione dovranno essere reperiti nella misura cartografata e mai inferiore a quella stabilita.

10. Fatta eccezione per i comparti 19 e 24, nella realizzazione degli interventi vale l'indice territoriale assegnato e la misurazione catastale eseguita al momento della formazione dello S.U.E..

11. I parcheggi privati dovranno essere reperiti nella misura prevista dall'art. 2.1.9 delle presenti Norme.

Art. 4.2.4.bis - Aree a prevalente ristrutturazione urbanistica: parametri.

NUMERO COMPARTI	S.T. AL NETTO DELLA VIABILITA' PUBBL. ESISTENTE CIRCA	I.T.	MC. TOTALI COSTRUIBILI	CESSIONI		H. MAX.	PARCHEGGI PRIVATI	AREE PRIVATE A VERDE
				AREE PER LA MOBILITA' (strade)	AREE PER OPERE DI URB. RESIDENZA mq./75 mc.			
1 ⁽²⁾	1210	5	6050	come da progetto + quelle Visualizz. in cartografia di P.R.G.C. + pedonali e ciclabili lungo i canali a cielo libero	5	17.65	Come da Legge 24/3/89 n.122	minim. 0.3 della S.f. asservita art.2.1.8
2	1100	3	3300		5	11		
3	1200	3	3600		5	11		
4	1500	3	4500		10	11		
5	1670	3	5010		10	11		
6	2020	3	6060		5	11		
7/a ⁽⁷⁾	2460	5	12300		5	11 ⁽⁴⁾		
7/b	950	5	4750		5	11		
8 ⁽⁷⁾	4492	3,84	17250,50		5	11 ⁽⁸⁾		
9	4100	4	16400		5	11		
10	1360	3	4080		10	11		
11 ⁽³⁾	1650	3	4950		5	11		
12	4190	3	12570		10	11		
13	1500	3	4500		10	11		
14	1000	3	3000		5	11		
15	1860	3	5580		10	11		
16 ⁽²⁾	3000	4	11900		5	12.5		
17 ⁽⁷⁾	1750	3	5250		5	11 ⁽⁹⁾		
18 ⁽⁷⁾	4000	4	16000		5	(6)		
19 ⁽²⁾	960	/	3400		10	13		
20	2600	1.5	3900		10	13		
21	37400	2	74800		10	20		
21/a	24.123							
21/b	13.277							
21 tot.	37400	2	74800		10	20		
22	6600	1.7	11220		10	13		
23/a	18400							
23/b	29300							
23 tot.	47700	3	143100	10	(1)			
24	5900	/	6500 ⁽⁵⁾	10	16			
25	3092	1.94	6000	10	12.50			
26 ⁽¹⁰⁾	1818	1.5	2727	10	12.50			

- (1) La sagoma degli edifici non potrà superare la quota della Piazza Vittorio Veneto, ivi comprese le strutture tecnologiche necessarie per il collegamento con la Piazza.
- (2) Il comparto ha avuto attuazione e per tanto è trasformato in area C.I.E.
- (3) Il comparto è trasformato in area C.I.E.
- (4) Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di m.12.50 per singole parti del filo di gronda. Tali interruzioni orizzontali, di dimensione massima m.2,50, dovranno essere in percentuale massima del 30% rispetto al filo di gronda totale dell'edificio e/o sua proiezione estesa anche ai frontespizi e/o timpani. Tali aperture dovranno essere distanti fra loro almeno una volta e mezza la larghezza della discontinuità limitrofa maggiore (es. in caso di utilizzo della larghezza massima consentita: 2,50 x 1,5 = 3,75 ml.). Altezza massima del colmo sull'intera copertura: 14.75 m. I bordi dei frontespizi e/o timpani non vengono

considerati filo di gronda ai fini del calcolo dell'altezza solo se relativi a tamponature prive di aperture con superficie maggiore di 50 cmq.

- (5) Al netto degli edifici esistenti, con esclusione di quelli contraddistinti dall'asterisco in planimetria. In sede di redazione del S.U.E. per l'attuazione degli interventi previsti nel comparto 24, si valuterà l'opportunità di adottare soluzioni progettuali che consentano la conservazione della facciata, su Piazza Dompè, dell'antico fabbricato già a destinazione produttiva, anche eventualmente integrandola nel fronte di nuova edificazione.
- (6) Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di m. 12.50 fatti salvi i volumi che si affacciano su Via Salita del Salice e sul primo (metri 10) di Via San Giuseppe, per i quali è prescritta un'altezza massima di metri 12.10 per una profondità di manica, rispetto alla sagoma planimetrica massima, di almeno metri 6 su Via Salita Salice e di almeno metri 4,25 su Via San Giuseppe. L'altezza di mt. 12.10 è generata dal computo dell'altezza virtuale del sottotetto (mt. 2.50) sommata a quella del fronte (mt. 9.60).
- (7) I comparti 7/a rispetto a Via Matteotti, il comparto 18 lungo tutto il fronte strada di Via San Giuseppe e Via Salita Salice, il comparto 8 rispetto a Piazza Romanisio, il Comparto 17 lungo tutto il fronte di Via San Giuseppe e Via Salita Castello sono tenuti a realizzare un porticato di larghezza minima di m. 4.25.
- (8) Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di mt. 12,50 fatti salvi i volumi che si affacciano su Piazza Romanisio, per i quali è prescritta un'altezza massima di mt. 11,00 per una profondità di manica, di almeno metri 10,00.
- (9) Nel comparto è possibile raggiungere l'altezza massima di mt. 12,50 fatti salvi i volumi che si affacciano su Via Salita Castello e sul primo tratto (10 metri) di Via San Giuseppe, per i quali è prescritta un'altezza massima di mt. 11,00 per una profondità di manica, di almeno metri 12,00.
- (10) Ogni facciata in progetto non dovrà essere cieca e dovrà essere impostata su criteri adeguati di composizione architettonica. Nel comparto si dovrà realizzare un edificio con altezza degradante verso via Marconi; la volumetria di fabbricato verso via Marconi dovrà avere altezza massima di 9,50 metri per un fronte di gronda su via Creusa di almeno 10 metri. L'altezza massima, riferita al piano di campagna nella quota più bassa esistente sul lato nord del lotto, è pari a 15,50.

Nei comparti n. 21 - 22 - 23 è stabilita nella misura del 40% la quantità di edilizia economica e popolare. Sono previste, inoltre, le seguenti destinazioni d'uso:

- comparto n. 23: 85% di residenza
- 15% di attività commerciali-direzionali-ricettive
- comparto n. 21: 95% di residenza
- 5% di attività compatibili con la residenza.
- Tutti i parametri non indicati verranno definiti in sede di S.U.E..

Le "aree per la mobilità (strade)" sono da considerarsi comprese in quelle computate in relazione al volume edificabile nei vari comparti nelle quantità indicate nella tabella per ogni abitante "aree per opere di urb.residenza mq./75mc".

Qualora la superficie indicata graficamente sulle tavole di P.R.G. sia maggiore di quella computata in base al volume, come indicato al punto precedente, la cessione dovrà essere commisurata a quest'ultima maggiore quantità.

Art. 4.2.5. - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita.

1. Sono aree prevalentemente di impianto recente da sottoporre ad interventi di conservazione ed adeguamento edilizio, nonché di riqualificazione ambientale e di miglioramento dell'accessibilità.

2. La viabilità pedonale, le aree di arredo urbano ed i parcheggi previsti nel presente Piano, possono subire variazioni, all'interno di strumenti urbanistici esecutivi o nell'attuazione di comparti, senza costituire variante al P.R.G. semprechè siano rispettate le quantità prefissate e sia dimostrato il miglioramento dell'assetto urbano.

3. I parcheggi privati dovranno essere reperiti nella misura prevista dall'art. 2.1.9 delle presenti Norme.

A) Sugli edifici esistenti al netto di superfetazioni e precari, che dovranno essere demoliti congiuntamente agli interventi previsti, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

a) manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento anche in corpi separati, demolizione e ricostruzione;

1) gli interventi di cui alla lettera a) devono avvenire nel rispetto dell'indice fondiario di 1,5 mc./mq., dell'altezza massima di m 7,50 e del rapporto di copertura di 0,5 mq./mq.;

2) aumenti volumetrici sugli edifici esistenti strettamente necessari per l'esecuzione di servizi igienici e tecnologici o per l'adeguamento delle altezze libere dei locali ai minimi regolamentari sono comunque ammessi, anche quando venga superato l'indice di utilizzazione fondiaria e l'altezza massima; tale aumento non potrà comunque superare il 20% del volume residenziale esistente;

3) i volumi dei sottotetti e di altri locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione contenuti nel volume esistente, aventi caratteristiche residenziali ed igienico-sanitarie adeguate, possono essere recuperati a tale fine, anche in deroga agli indici di utilizzazione fondiaria.

b) eventuali costruzioni da realizzare nella superficie libera dei lotti potranno essere eseguite, sempre nel rispetto della utilizzazione fondiaria di 1,5 mc./mq. e dell'altezza massima di m. 7,50 computando gli interi volumi esistenti sul lotto ed il volume in progetto.

I lotti liberi non edificati non possono essere utilizzati.

c) variazione di destinazione d'uso a residenza civile delle residenze agricole per l'intero volume costituito dalla parte propriamente residenziale e dalle parti rustiche tradizionali esistenti, purché originariamente coperte e chiuse su almeno tre lati con esclusione del portico antistante stalla e fienile (detto anche "pendizzo") che dovrà essere sempre lasciato completamente libero, indipendentemente al rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria con esclusione dei volumi specialistici, quali stalle moderne, portici moderni, bassi fabbricati, ecc..., che dovranno essere demoliti. Eventuali ulteriori aumenti volumetrici o l'eventuale sostituzione del fabbricato attraverso la demolizione ricostruzione dovranno essere contenuti nei limiti di utilizzazione fondiaria di 1,5mc./mq., calcolata sulla superficie del lotto di pertinenza;

d) esecuzione di autorimesse totalmente interrato;

- d bis) realizzazione di autorimessa fuori terra, a servizio di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme (20 luglio 1998), per una SUL massima di mq.80, nel rispetto del rapporto di copertura di 0,5 mq/mq, del rapporto di 1 mq ogni 10 mc. di volume residenziale e dell'altezza massima, misurata all'imposta del tetto, di m.3,50.; le autorimesse fuoriterra dovranno essere ricavate senza soluzione di continuità con il fabbricato preesistente, oppure, nel caso in cui si dimostri l'impossibilità di tale soluzione, potranno essere edificate ad una distanza minima di m. 5,00 dal fabbricato preesistente;
- e) esecuzione di fabbricati per ricovero attrezzi da giardino o comunque pertinenze dell'abitazione nel rispetto dei limiti di cui alla lettera a) p.1, della distanza dai confini di m. 5,00 e dell'altezza massima di m. 3,50, misurata all'imposta del tetto; tali fabbricati devono tipologicamente armonizzare con l'esistente e con l'ambiente, essere coperti con lo stesso materiale del fabbricato principale ed essere costruiti in unico corpo col fabbricato principale o alla distanza minima di m. 5,00;
- f) sistemazione del suolo comprese le recinzioni.

4. Negli ampliamenti residenziali dovranno essere cedute le aree a verde per il gioco, lo sport e parcheggi in ragione di 10 mq./75 mc. di ampliamento, con i criteri previsti per le aree residenziali di completamento.

5. Per le attività compatibili vale quanto previsto all'art. 4.2.1.

6. I nuovi impianti di artigianato di servizio non potranno superare i 200 mq. di superficie utile lorda, l'altezza massima di m. 7,50 ed il rapporto di copertura massimo di 0,50 mq./mq..

7. Gli impianti esistenti potranno ampliarsi nel rispetto del 20% dell'esistente e dei limiti del rapporto di copertura e dell'altezza massima di cui al punto precedente.

8. La tipologia degli edifici, sia per i nuovi interventi che per gli ampliamenti, dovrà armonizzare con l'edilizia residenziale e con l'ambiente circostante.

9. In caso di demolizione e ricostruzione dovranno essere attuate le previsioni di arretramento previste dal P.R.G. o prescritte in sede di rilascio della concessione.

10. Gli edifici per i quali siano stati individuati topograficamente interventi conservativi saranno sottoposti alle prescrizioni di cui agli artt. 3.2.4, 3.2.5.

11. Le aree a capacità insediativa esaurita di tipo A comprendono aree attualmente destinate alla vendita di carburanti per autotrazione, che vengono confermate.

12. L'efficacia del titolo abilitativo relativo a qualsivoglia intervento edilizio da realizzarsi sui mappali siti in Maddalene FG. 64 nn. 13, 71, 72, 73, 155, è condizionato alla previa demolizione del fabbricato insistente sull'area prevista a parcheggio pubblico sito sul mappale 13 in fregio alla frontestante strada.

B) Aree a capacità insediativa esaurita di tipo "B"

1. Sono quelle occupate da attività produttive o commerciali ad esse assimilabili.

2. Tali attività sono confermate in quanto non nocive e moleste e, di conseguenza compatibili con la residenza.

3. Sui manufatti esistenti sono ammissibili solo interventi manutentivi, senza aumenti di volume.

4. Eventuali interventi edificatori potranno solo essere di tipo residenziale, con indice fondiario di 1,5 mc./mq., con altezza massima di m.7,50 e rapporto di copertura massimo di 0,5 mq./mq.; si applicano inoltre tutte le altre disposizioni della capacità insediativa esaurita di tipo A.

Art. 4.2.6 - Aree residenziali di completamento

1. Comprendono le aree, formate da lotti liberi o insufficientemente edificati, totalmente o parzialmente urbanizzate, in genere intercluse nel tessuto edificato o in stretta connessione spaziale per le quali non siano prevedibili significativi incrementi nelle dotazioni infrastrutturali rispetto a quanto si rende necessario per la definitiva urbanizzazione dell'area esistente già insediata.

2. In tali aree il P.R.G. si attua per concessione diretta, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi previsti dal Programma Pluriennale di Attuazione.

Classi di destinazione d'uso	Funzioni residenziali ed attività compatibili con la residenza
Lotto minimo	400 mq
I.f. R/C – rapporto di copertura max	Vedi cartografia 0,5 della S.f.
H. max	Vedi cartografia
Distanze minime da confini, da altri edifici, da strade	Vedi art. 2. 1. 5 , 2. 1. 6 , 2. 1. 7
Parcheeggi privati	1 mq./ 10mc. di volume residenziale per att.compatibili L. 24.03.1989 n.122
Cessione di aree per opere di urbanizzazione	10 mq. / 75mc. Residenziali e art. 4. 2. 1.
Aree private a verde	8 mq./ 75mc. residenziali, con un minimo del 30% della superficie fondiaria asservita (art. 2. 1. 8.)

3. E' ammessa l'esecuzione di fabbricati per ricovero attrezzi da giardino o comunque pertinenze dell'abitazione, per una S.U.L. max. di 5 mq. ogni 100 mc. di volume residenziale,

nel rispetto del rapporto di copertura massimo di 0,5 mq./mq., della distanza dai confini di m. 5,00 e dell'altezza massima di 3,50, misurata all'imposta del tetto.

4. Tali fabbricati devono tipologicamente armonizzare con l'esistente e con l'ambiente, essere coperti con lo stesso materiale del fabbricato principale ed essere costruiti in unico corpo col fabbricato principale o alla distanza minima di m. 5,00.

5. La cessione di aree per opere di urbanizzazione, potrà essere concessa, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, anche su aree esterne al lotto, previste a servizi nel P.R.G., ovvero in tutto o in parte monetizzata.

6. L'altezza massima degli edifici prevista potrà essere ridotta in sede di rilascio della concessione edilizia quando si riscontri la necessità di un migliore inserimento ambientale dei volumi, in relazione alla morfologia del sito e all'altezza degli edifici circostanti.

7. Per le attività compatibili vale quanto previsto all'art. 4.2.1.

8. I nuovi impianti di artigianato di servizio non potranno superare i 200 mq. di superficie utile lorda, l'altezza massima di m. 7,50 ed il rapporto di copertura massimo di 0,5 mq./mq.

9. La tipologia degli edifici dovrà armonizzare con l'edilizia residenziale e con l'ambiente circostante.

10. Segue tabella dei lotti di completamento indicate nelle tavole di Piano.

11. Le superfici fondiari indicate nella tabella non sono vincolanti, in quanto ricavate graficamente e, di conseguenza, il volume massimo ammesso risulterà dall'applicazione dell'indice fondiario per la superficie reale.

ELENCO LOTTI DI COMPLETAMENTO

Tavola N.	Ubicazione	Superf. Fond. Mq	Indice fond mc/mq.	Volume mc	Note
1. 1. 2	Via Marene	11.500	0.6	6.900	(1)
1. 1. 3	Via S. Lucia	3.020	1.2	3.624	
“ “ “	Via S. Lucia	2.563	1.35	3.466	
“ “ “	Viale Regina Elena	430	1.2	516	
“ “ “	Viale Regina Elena	1.840	1.2	2.208	
“ “ “	Via S.Michele/str.Boschetti	11.000	1.0	11.000	(2)
“ “ “	Via S.Michele	540	1.2	648	
“ “ “	Via S.Michele (ex comp.E)	14.000	1.0	14.000	
“ “ “	Via Piano	635	1,5	953	(5)
1. 1. 4	Via Bongioanni	832	1.2	998	
“ “ “	Via Bongioanni/Via Oreglia	3.520	1.2	4.224	
“ “ “	Via Oreglia/Via Macallè	1.600	1.2	1.920	
“ “ “	Via Macallè	1.560	1.2	1.872	
“ “ “	Via Centallo	440	1.2	528	
“ “ “	Via Macallè	5.160	1.2	6.192	
“ “ “	Via Macallè	1.800	1.2	2.160	
1. 1. 5	Via Cottolengo/Via S.Giuseppe	480	1.2	576	
“ “ “	Via Marene	3.000	2.5	7.500	
“ “ “	Via Marene	840	1.2	1.008	
“ “ “	Via Marene (ex comp. 20)	940	1.2	1.128	
“ “ “	Via Marene	1.250	1.2	1.500	
“ “ “	Via Marene	2.000	1.2	2.400	
“ “ “	Via Monviso	2.350	1.2	2.820	
“ “ “	Via Tasso/Via Monviso	1.518	1.2	1.821	
“ “ “	Via Orfanotrofio/Via Novara	560	1.2	672	
“ “ “	Via Alba (lotto I.A.C.P.)	2.100	5.0	10.500	
“ “ “	Via Salmour	1.520	1.2	1.824	(2)
“ “ “	Corso Trento	1.960	1.2	2.352	
“ “ “	Via S. Michele	1.200	1.2	1.440	
“ “ “	Via Monte Pasubio	3.800	1.2	4.560	
“ “ “	Via Frascaea	1.600	1.2	1.920	
“ “ “	Via Santa Marta	6.500	3.0	19.500	(3)
“ “ “	Via Piano	1.780	2.8	4.984	(3) (4)
1. 1. 6	Via Cuneo	1.800	1.2	2.160	
“ “ “	Via Cuneo	1.380	2.5	3.450	E.R.P. (6)
“ “ “	Via Centallo	8.400	1.2	10.080	
“ “ “	Via Macallè	950	1.2	1.140	
“ “ “	Via Macallè	920	1.2	1.104	
1. 1. 7	Via Salmour	7.100	1.2	8.520	
“ “ “	Via Savona	1.680	1.2	2.016	
“ “ “	Via Savona	760	1.2	912	
T O T A L E		114.890	-	154.189	-

(1) - Area soggetta a strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.).

(2) - Area soggetta a convenzionamento ex. art. 49 L.R. 56/77, 5° comma.

(3) - Area adibita ad edilizia sovvenzionata.

(4) L'intervento dovrà essere inserito realizzando, compatibilmente con il rispetto delle vigenti norme, il massimo riguardo alle vedute ed alle possibilità di insolazione dei fabbricati preesistenti.

(5) Gli interventi edilizi sono soggetti alla preventiva cessione dell'area contraddistinta con la lettera "S5"; tale area è prescrittivamente definita dalla cartografia.

(6) - L'area è riservata ad Edilizia Residenziale Pubblica per locazione permanente e l'intervento dovrà essere effettuato realizzando il massimo riguardo rispetto all'impatto paesistico .

Art. 4.2.6 bis - Zona residenziale Belmonte.

1. Gli interventi previsti nell'area residenziale "Belmonte" sono soggetti alla seguente norma:

- a) le aree individuate come "capacità insediativa esaurita" di tipo A applicano l'art. 4.2.5. delle presenti norme, ad esclusione delle attività compatibili con la residenza, che sono espressamente vietate; l'indice fondiario da calcolare sull'intero lotto, al lordo dell'edificio esistente, non può superare 0,8 mc./mq.;
- b) le aree di "completamento" applicheranno i seguenti parametri:
 - indice fondiario: 0,5 mc./mq.
 - rapporto di copertura massimo: 0,5 mq./mq.
 - altezza massima: 7,50 mt.

2. Qualsiasi intervento, ad eccezione di quelli manutentivi, è subordinato a formazione di strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) esteso all'intera zona, al fine di consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti.

3. In tutti gli interventi soggetti a rilascio di concessione edilizia dovranno essere cedute le aree a verde per il gioco, lo sport e parcheggi in ragione di 10 mq./75 mc., con i criteri previsti per le aree residenziali di completamento.

4. Le nuove aree introdotte con la variante "6" applicheranno invece gli indici e i parametri indicati nelle singole tabelle di zona.

TABELLE DI ZONA

ZONA RESIDENZIALE DI BELMONTE

AREE RESIDENZIALI									
INDIVIDUAZIONE AREA E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	SUPERFICIE. mq 1*	R/C mq/mq	I.T mc/mq 3*	2*	H max. m.	VOLUME MAX. INTERO COMPARTO mc. 2*	ABITANTI INSEDIABILI N.	CESSIONE AREE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
AREA DI COMPLETAMENTO "A" RESIDENZA	10'900	0.4	0.5		07.50	5'450	45	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI QUOTA OBBLIGATORIA DI 15mq/100mc. E' AMMESSA LA MONETIZZAZIONE DELLE QUOTE NON NECESSARIE A GIUDIZIO DELL'AMM. COMUNALE	OBBLIGO DI S.U.E. OBBLIGO REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE DI P. R. G. E DI S.U.E. PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ PER APPART. E 30 MQ. PER EDIFICIO
AREA DI COMPLETAMENTO "B" RESIDENZA	1'300	0.4	0.5		07.50	650	5	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI QUOTA OBBLIGATORIA DI 15 mq/100 mc. E' AMMESSA LA MONETIZZAZIONE DELLE QUOTE NON NECESSARIE A GIUDIZIO DELL'AMM. COMUNALE.	AREA UTILIZZABILE ATTRAVERSO CONCESSIONE SINGOLA. PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ PER OGNI APPARTAMENTO E 30 MQ. PER OGNI EDIFICIO
AREA DI NUOVO IMPIANTO "C" RESIDENZA	19'500	0.4	0.4		07.50	7'800	65	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI QUOTA OBBLIGATORIA DI 15 mq/100 mc. E' AMMESSA LA MONETIZZAZIONE DELLE QUOTE NON NECESSARIE A GIUDIZIO DELL'AMM. COMUNALE.	OBBLIGO DI S.U.E. OBBLIGO REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE DI P. R. G. E DI S.U.E. PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ PER APPART. E 30 MQ. PER EDIFICIO. DISTANZA DI RISPETTO DA AREA CIRCONVALLAZIONE SUPERSTRADALE E STRADA PER BRA M.20
AREA A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA LOTTO "D" RESIDENZA	7'814	0.4	/		07.50	VOLUME ESISTENTE mc 5000 ca. 4*	41	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI QUOTA OBBLIGATORIA DI 15 mq/100 mc.	OBBLIGO DI S.U.E. ESTESO ALL'INTERO COMPARTO COMPRENDE I LOTTI "D" - "E" NONCHE' IL LOTTO "F" PER ATTIVITA' TERZIARIE. REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE DI P.R.G. E DI S.U.E.
AREA DI NUOVO IMPIANTO LOTTO "E" RESIDENZA	22'880	0.4	0.6		07.50	13'728	114		PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ PER APPART. E 30 MQ. PER EDIFICIO

E' vietata la realizzazione di nuovi accessi sulla Strada Statale

DEDUZIONI PER QUOTE GIA' INSERITE IN P.R.G..		
SUPERFICIE 1.300 mq	VOLUME 650 mc.	ABITANTI 5

1* In sede attuativa verrà considerata la superficie reale.

2* Le verifiche ed i conteggi andranno riferiti alle superfici reali.

3* Si considerano tutti i volumi fuori terra, a qualunque uso destinati, compresi quelli delle autorimesse.

4* In sede attuativa verrà considerato il volume reale.

AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE									
INDIVIDUAZIONE AREA	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	SUPERFICIE mq 1*	R/C mq/mq	AREA COPRIBILE MAX. INTERO COMPARTO. mq. 2*	U.F. mq/mq	S.U.L. MAX. INTERO COMPARTO mq. 2*	H. MAX. m.	CESSIONE AREE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
AREA DI NUOVO IMPIANTO LOTTO "F"	ATTIVITA' RICETTIVA, RICREATIVA, ALBERGHIERA.	14'600	0.4	5'840	0.5	7'300	07.50	50% DELLA S.U.L. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI QUOTA OBBLIGATORIA 50% S.U.L.	OBBLIGO DI S.U.E. ESTESO ALL'INTERO COMPARTO COMPRENDETE ANCHE I LOTTI "D" E "E" PER ATTIVITA' RESIDENZIALI. OBBLIGO REALIZZAZIONE OPERE DI P.R.G. E DI S.U.E. PARCHEGGI PRIVATI 15% DI S.F. AREA VERDE 40% DI S.F. E' VIETATO L'INSEDIAMENTO DI DESTINAZIONI INCOMPATIBILI CON LA RESIDENZA PER QUANTO RIGUARDA L'INQUINAMENTO ACUSTICO, O IN ALTERNATIVA, OBBLIGO DI ADOZIONE DI PROVVEDIMENTI ATTI AD ELIMINARLO.

QUOTA RESIDENZIALE: 50% della S.U.L. totale con max. 180 mq. per un'abitazione e 250 mq per due
- H. max. 7,50 m.

1* In sede attuativa verrà considerata la superficie reale.

2* Le verifiche ed i conteggi andranno riferiti alle superfici reali.

E' vietata la realizzazione di nuovi accessi sulla Strada Statale.

Art. 4.2.7 - Aree residenziali di nuovo impianto.

1. Comprendono aree prevalentemente inedificate, dove si rende opportuna la composizione morfologica dell'intervento, oltre che necessaria la realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale.

2. L'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.

3. Nella formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono da rispettare i seguenti parametri:

N° comparti	B	F	G	H	I	L	M (1)(4)	N (3)(5)	O (6)
I.T.	0,5	0,8	0,5	0,8	2,5	1,0	0,35	0,4	1,2
R/C – Sup. coperta max	0,4 della S.f.								0,5 della S.f.
% E.E.P.	-	-	-	-	100	100	-	-	(7)
Viabilità	Come da Progetto								
Aree per opere di urbaniz. per resid.	$\frac{10}{75}$	$\frac{10}{75}$	$\frac{10}{75}$	$\frac{10}{75}$	$\frac{10}{75}$	$\frac{10}{75}$	Viabilità e pista ciclabile (2)	-	(8)
Distanza minima dagli edifici e dai confini Distanza minima da strade esterne al comparto	Vedi art. 2. 1. 5 - 2. 1. 6 - 2. 1. 7 da definire in sede di S. U. E.								
H. max	10,50	10,50	7,50	7,50	10,50	7,50	7,50	7,50	7,50 (9)
Parcheggi privati Aree a verde privato	1 mq./10 mc. di volume residenziale per att. compatibili L.24.03.1989 n.122 8 mq./75mc.res.con un minimo del 30% della sup. fond. asservita (art.2. 1. 8)								
Cessioni o convenzioni ad uso per terz.	come da S. U. E.								

(1) I muri di contenimento dovranno essere rivestiti in laterizio facciavista o pietra. Nell'area S 2 è da escludere categoricamente ogni forma di impermeabilizzazione del terreno. Lo strumento urbanistico dovrà contenere indagini geotecniche, geomorfologiche, idrogeologiche ed idrologiche con particolare riguardo alla prevenzione dei dissesti e delle esondazioni, anche in relazione all'area in cessione S6. Le aree acclivi dovranno essere rivegetate dopo l'esecuzione di eventuali opere che degradino il manto vegetale. Il S.U.E. è obbligatoriamente sottoposto alla cessione delle aree S2 (lungo Viale della Repubblica) ed S6 (Lungo il Canale di Bra); tali aree sono prescrittivamente definite dalla cartografia .

(2) viabilità e pista ciclabile saranno oggetto di specifico progetto esecutivo e, a prescindere dalla individuazione cartografica, dovranno essere correttamente inserite nel contesto evitando la realizzazione di muri di contenimento verticali di altezza eccessiva. La viabilità interna al lotto residenziale dovrà consentire l'accesso all'area a verde pubblico compresa fra il comparto M ed il Comparto H delle aree residenziali di nuovo impianto, nel rispetto del Codice della Strada.

(3) La superficie territoriale da considerare per l'applicazione degli indici urbanistici e per la determinazione dell'area in cessione esclude il mappale n.16 già edificato che potrà mantenere la propria volumetria prevedendo interventi compresi fino alla demolizione e ricostruzione. Il S.U.E. è obbligatoriamente sottoposto alla cessione del 60% della S.T. come precedentemente specificata. Con riferimento all'art.8 c.3 lett.e) della Legge 26 ottobre 1995 n.447, trattandosi di insediamento prossimo ad impianto sportivo è fatto obbligo, in sede di S.U.E., di produrre una valutazione previsionale del clima acustico dell'area interessata.

(4) La relazione geologica di corredo alla Variante n.10 – Variante strutturale n.2 al P.R.G.C. riporta la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" con la relativa classificazione. Ad essa si rimanda per l'applicazione delle seguenti prescrizioni:

Classe I: rispetto del D.M 11/3/1988 in fase di progettazione esecutiva; nelle zone in fregio al margine superiore di scarpata, entro una fascia di 20 metri sia previsto un sistema di canalette di regimazione per le acque meteoriche o altri presidi volti ad impedire il ruscellamento.

Classe II b: rispetto del D.M. 11/3/1988; predisposizione di sistema di canalizzazioni o tombinature atte a mitigare l'effetto di modesti allagamenti derivanti dall'eventuale tracimazione del Canale Naviglio di Bra sugli insediamenti previsti; non è ammessa la realizzazione di piani interrati; i piani terreno delle edificazioni siano predisposti su rilevato con altezza media di almeno metri 0.8 rispetto al piano di campagna sistemato; in una fascia in fregio al Naviglio di Bra per 5 metri a monte e 10 metri a valle dalla sponda (intesa come margine esterno della sezione bagnata) ogni eventuale sbancamento di terreno deve essere subordinato alla costruzione di opere di rinforzo della sponda corrispondente; divieto assoluto di interventi che comportino la copertura del canale Naviglio o la modificazione in senso restrittivo della sezione idraulica esistente; sono ammessi ponticelli di attraversamento da mantenere in condizioni di perfetta efficienza mediante pulizia periodica, almeno semestrale, della luce del ponte.

(5) La relazione geologica di corredo alla Variante n.10 – Variante strutturale n.2 al P.R.G.C. riporta la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" con la relativa classificazione. Ad essa si rimanda per l'applicazione delle seguenti prescrizioni:

Classe I: rispetto del D.M 11/3/1988 in fase di progettazione esecutiva.

(6) Gli eventuali muri di contenimento dovranno essere o rivestiti in laterizio facciavista o pietra. Le aree acclivi interessate da interventi che ne degradino il manto di copertura dovranno essere rivegetate mediante inerbimento o arbusti autoctoni. La relazione geologica di corredo alla Variante n.25 – Variante strutturale n.4 al P.R.G.C. riporta la "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" con la relativa classificazione. Ad essa si rimanda per l'applicazione delle seguenti prescrizioni:

Classe I: rispetto del D.M 11/3/1988 in fase di progettazione esecutiva;

Classe II a: rispetto del D.M. 11/3/1988 in fase di progettazione esecutiva; gli interventi siano condizionati a verifiche di stabilità che attestino il conseguimento di un fattore di sicurezza pari o superiore a 1,3; divieto di eseguire tagli verticali o subverticali non protetti da adeguate opere di sostegno adeguatamente drenate; nelle zone in fregio al margine superiore di scarpata, a monte di nuovi interventi edificatori, nella fascia considerata sia previsto un sistema di canalette di regimazione per le acque meteoriche o altri presidi volti ad impedire il ruscellamento nella citata scarpata;

Classe II c: rispetto del D.M. 11/3/1988 in fase di progettazione esecutiva; siano previste, per ogni lotto di intervento edificatorio, indagini in situ geoidrologiche specifiche atte a rilevare il livello della superficie della falda freatica puntuale e la ricerca storica sul trend evolutivo della stessa; divieto di realizzazione di piani interrati; i piani terreno delle edificazioni siano predisposti su rilevato con altezza media di almeno metri 1.00 rispetto al piano di campagna

(7) L'intervento sull'area è sottoposto a convenzione ai sensi degli articoli 7 ed 8 della L.28 gennaio 1977 n.10

(8) Il S.U.E. è obbligatoriamente sottoposto alla cessione dell'area S7 ed S8 ; tali aree sono prescrittivamente definite dalla cartografia.

(9) Nel comparto in questione l'accesso da viabilità pubblica o ad uso pubblico verso autorimesse semi interrate in causa della pendenza naturale del terreno è da considerarsi, ai soli fini della verifica della altezza massima ai sensi dell'art.2.1.3 lett.f) ultimo comma, *ribassamento per accessi ad autorimesse interrate*.

4. Per le attività compatibili vale quanto previsto dall'art. 4.2.1.

5. La tipologia degli edifici dovrà armonizzare con l'edilizia residenziale e con l'ambiente circostante.

6. E' ammessa l'esecuzione di fabbricati per ricovero attrezzi da giardino o comunque pertinenze dell'abitazione, per una S.U.L. max. di 5 mq. ogni 100 mc. di volume residenziale, nel rispetto del rapporto di copertura di 0,4 mq./mq., della distanza dai confini di m. 5,00 e dell'altezza massima di m. 3,50, misurata all'imposta del tetto.

7. Tali fabbricati devono tipologicamente armonizzare con l'esistente e con l'ambiente, essere coperti con lo stesso materiale del fabbricato principale ed essere costruiti in unico corpo col fabbricato principale o alla distanza minima di m. 5,00.

Art. 4.2.8 - Aree residenziali a parco privato.

1. Le aree a parco privato sono destinate alle funzioni residenziali e al mantenimento e miglioramento della dotazione di verde ornamentale privato.

2. Gli edifici esistenti possono subire interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza modifica del rapporto di copertura.

3. Sono inoltre ammesse variazioni di destinazione d'uso a residenza e ad attività con essa compatibili, nonché la creazione di nuovi volumi, purché siano contenuti nella sagoma dell'edificio medesimo, e la copertura di superfici accessorie esistenti (scale esterne, terrazze, ecc.) alla data di adozione delle presenti norme (20 luglio 1998).

4. Per le aree di cessione, si fa riferimento alle prescrizioni dell'art.4.2.1 delle N.d.A.

5. I parcheggi privati dovranno essere reperiti nella misura prevista dall'art. 2.1.9 delle presenti Norme.

6. Nelle aree di pertinenza possono essere costruiti garages nella misura di 25 mq. per unità abitativa al lordo dell'esistente, purché le aperture siano sistemate con infissi in legno, venga comunque garantito l'inserimento ambientale dei nuovi manufatti, vengano realizzati in soluzione completamente interrata.

7. Per gli edifici, non compresi in aree soggette a vincolo paesistico ambientale, possono essere concesse autorimesse fuori terra secondo le prescrizioni di cui al punto d) art. 4.2.5, per una superficie massima di 25 mq..

CAPO III° – ZONE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E TERZIARIE

Art. 4.3.1. Definizioni e criteri generali.

1. Il Piano Regolatore individua le aree a destinazione d'uso produttiva e ne disciplina gli interventi attribuendo le classi di destinazione d'uso ed i tipi di intervento e stabilendo i modi di attuazione.

2. Le destinazioni d'uso produttive di tali aree riguardano le seguenti attività.

- (I) industriali
- (A) artigianali produttive
- (T) terziarie in genere che possono essere suddivise in:

T.R.A. (ex T.T.A.)	ricettive alberghiere
T.R.C. (ex T.T.C.)	ricettive campings
T.R.R. (ex T.R.)	ricettive ricreative
T.R.R.A.	ricettive ricreative ad alta richiesta di standard: discoteche, dancing, etc.
T.C.D. (ex T.C.)	commerciali al dettaglio nei limiti previsti dall'articolo 4.6.1 delle presenti Norme.
T.C.I. (ex T.C.)	commerciali all'ingrosso
T.D.	direzionali pubbliche e/o private
T.A.S. (ex T.A.)	artigianali di servizio
T Dep.(ex D.)	depositi esposizione
(R)	residenziale annessa agli impianti

3. La S.U.L. produttiva comprende come funzioni accessorie, ad eccezione delle attività direzionali (TD) ed i depositi (T Dep.) (ex D), anche la residenza del titolare e/o del custode.

4. Ai fini dell'ammissibilità degli interventi le aree produttive si suddividono in:

- aree produttive esistenti confermate	art. 4.3.2
- aree produttive di completamento	art. 4.3.3
- aree produttive di riordino	art. 4.3.4
- aree polifunzionali di nuovo impianto	art. 4.3.5
- aree produttive di nuovo impianto	art. 4.3.6
- aree produttive di nuovo impianto per attività ricettive ricreative	art. 4.3.7
- tessuti produttivi incongrui.	art. 4.3.8

5. Per le aziende a rischio di incidente rilevante si applica quanto previsto dal D. Lgs. 17.08.1999 n. 334 e del D.M.LL.PP. 09.05.2001 e s.m. e i.

6. Per le attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali al dettaglio non sarà ammessa in alcun caso la monetizzazione delle aree di cessione o da convenzionare.

7. Nell'ambito degli interventi di nuovo impianto ricadenti nelle aree a destinazione produttiva prospicienti la S.S. n. 28 dovrà essere prevista una viabilità di servizio, parallela alla Statale, che consenta di limitare il numero degli accessi su tale asse stradale.

8. Per le attività commerciali al dettaglio che trattano merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata, si applica quanto previsto all'articolo 4.2.1 comma 12 delle presenti norme; in caso di promiscuità di destinazioni fra terziario commerciale al dettaglio ed altre attività si applica quanto previsto all'articolo 4.2.1 comma 14.

9. L'atto inerente la cessione o il convenzionamento ad uso pubblico delle aree a servizi, debitamente registrato e trascritto, dovrà riportare, oltre alla quantità complessiva dell'area da cedere, anche le singole quantità riferite alle relative destinazioni d'uso del fabbricato da cui sorge l'obbligo di cessione. Dovrà inoltre essere specificato quanto riportato nel comma 8 art.4.2.1.

10. In relazione alle determinazioni inerenti le edificazioni a destinazione commerciale, qualora vi sia contrasto fra la presente norma ed i dispositivi legislativi nazionali e regionali, saranno applicati quelli gerarchicamente superiori, senza necessità di Variante.

11. Il mutamento della destinazione d'uso, con o senza l'esecuzione di opere, comporta sempre la cessione della maggiore quantità di aree ad uso pubblico dovuta dalla nuova destinazione, nelle quantità indicate dalle presenti norme o, se maggiori, dalle disposizioni vigenti statali e regionali e tutte le verifiche richieste dalle presenti norme.

12. In caso di ampliamento, gli adempimenti richiesti (verifiche, cessioni aree) verranno riferiti alle sole porzioni aggiunte. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, gli adempimenti di cui sopra risulteranno dalla somma di quelli riferiti alla parte da ristrutturare e di quella in ampliamento.

13. Nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione saranno dovute le cessioni di aree per l'intera quota, considerando l'intervento come "nuova edificazione".

14. I parcheggi privati dovranno essere reperiti nella misura prevista dall'art. 2.1.9 delle presenti Norme.

Art. 4.3.2 - Aree produttive esistenti confermate.

1. Il P.R.G. individua le aree insediate da impianti produttivi delle quali si conferma la destinazione, all'interno delle classi di destinazione d'uso riconosciute.

2. In esse sono ammessi interventi di ristrutturazione di adeguamento tecnologico e funzionale ed ampliamento nei limiti di seguito riportati.

3. Si interviene per concessione diretta.

4. Nell'area sono assentibili le seguenti destinazioni d'uso: industriali (I), artigianali (A-T.A.S. – ex T.A.), terziario commerciali al dettaglio ed all'ingrosso (T.C.D. e T.C.I. – ex T.C.), depositi (T Dep – ex D.), ricettive-alberghiere (T.R.A.), ricettive ricreative (T.R.R. – ex T.R.), terziarie direzionali (T.D.) e residenziale (R) nei limiti di cui al presente articolo ed all'art. 4.3.1 comma 3.

5. Si applicano i seguenti parametri:
per le attività del settore industriale e per il terziario commerciale all'ingrosso ed al dettaglio nei limiti previsti dall'articolo 4.6.1 delle presenti Norme, direzionale, artigianale, i depositi ed il terziario ricettivo alberghiero

- R.C. = max 0,65 per mq. di S.f.;
- U.F. = max 1,00 mq./mq. di S.f.;

per le attività terziarie ricreative

- R.C. = max 0,20 per mq. di S.f.;
- U.F. = max 0,25 mq./mq. di S.f.;

6. Nel caso in cui tali rapporti siano già stati raggiunti alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G. (29 giugno 1983) è consentito l'ampliamento, in deroga agli indici di U.F., del 20% della SUL esistente con U.F. max di 1,0 mq./mq..

7. Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti parametri:

- H max = metri 12. Tale altezza è derogabile per particolari esigenze di lavorazione o stoccaggio nel rispetto del volume max. realizzabile sul lotto.
- Distanza dai confini pari all'altezza dell'edificio, diminuita di mt. 5,00 con un minimo di mt. 5,00;
- Sup. max ad abitazione = 50% della SUL totale con un massimo di 180 mq. di superficie utile lorda per una abitazione e un max. di 250 mq. di superficie utile lorda per due unità abitative, fatti salvi valori maggiori se già presenti;
La superficie fondiaria minima per la realizzazione della quota abitativa è pari a mq. 1000 per l'abitazione di 180 mq. e pari a mq. 1400 per n.2 unità abitative di 250 mq.

8. Le quote delle aree in cessione o da convenzionare ad uso pubblico, fatta salva la dotazione minima del 10% della S.F. di cui all'art.21 L.R.56/77, sono le seguenti:

R (Residenziale)	10 mq/75 mc di volume residenziale
I (Industriale)	10 mq./100 mq. SUL
A (Artigianale)	10 mq./100 mq. SUL
T.R.R. (ex T.R.) (ricettive ricreative: cinema, teatri, bar, pub, ristoranti, palestre)	100 mq./100 mq. SUL
T.R.A. (ex T.T.A.) (ricettive alberghiere) T.R.C. (ex T.T.A.) (ricettive camping)	50 mq./100 mq. SUL

TCD (terziario commerciale al dettaglio)	100 mq./ 100 mq. di SUL fatto salvo, per gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 400 mq., ove insediabili in conformità con l'art. 4.6.1 delle Norme di Attuazione, il rispetto dell'art.25 della Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n.563-13414 con oggetto "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998 n.114", pubbl. sul B.U.R.P. n.46 del 18.11.1999
TD (direzionali pubbliche e/o private)	50 mq./100 mq. SUL
T.A.S. (ex T.A.) (artigianali di servizio)	20 mq./100 mq. SUL
T dep. (ex D) (depositi e commercio all'ingrosso)	20 mq./100 mq. SUL

9. Ove il P.R.G. non preveda specifiche localizzazioni di aree per servizi, o le preveda solo in parte, può essere concessa, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la monetizzazione delle stesse, o della quota parte mancante; possono essere in alternativa cedute aree in proprietà a specifica destinazione a servizi nel P.R.G.. Tale possibilità è preclusa agli esercizi terziari commerciali al dettaglio aventi superficie di vendita superiore ai 250 mq., ove insediabili ai sensi dell'articolo 4.6.1 delle presenti Norme.

10. In presenza di segnalato rischio idrogeologico, i progetti dovranno essere accompagnati da relazione geologico-tecnica, atta ad individuare le eventuali cautele da adottare nell'edificazione.

11. I fabbricati residenziali esistenti, per quanto non previsto nel presente articolo, applicheranno integralmente il disposto dell'art. 4.2.5 delle presenti norme (aree residenziali a capacità insediativa esaurita di tipo A).

12. Il rilascio del primo permesso di costruire riguardante l'area di pertinenza della ditta Balocco Dolciaria S.p.a. sita in Via Santa Lucia , successivo all'approvazione della Modificazione n. 12 avvenuta con Deliberazione del C. C. n. 85 del 29 Settembre 2003, è condizionato alla stipula di convenzione ai sensi dell'articolo 49 comma 5 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. volta alla realizzazione, a carico del richiedente, del tratto di strada in adiacenza al lato nord del lotto e delle sistemazioni pubbliche previste sul lato ovest.

Art. 4.3.3 - Aree produttive di completamento.

1. Il P.R.G. individua le aree, edificate o libere, nelle quali operare interventi di nuova edificazione e di ampliamento dell'esistente per concessione diretta, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi previsti nel presente P.R.G. e in sede di P.P.A.

2. Si interviene per concessione diretta.

3. Nell'area sono assentibili le seguenti destinazioni: industriali (I), artigianali (TAS - ex T.A.), terziario commerciale all'ingrosso (T.C.I. - ex T.C.), terziario commerciale al dettaglio (T.C.D. - ex T.C.) nei limiti previsti dall'articolo 4.6.1 delle presenti Norme, depositi (T.Dep. - ex D.), ricettive-alberghiere (T.R.A. - ex T.T.A.), ricettive ricreative (T.R.R. - ex T.R.), terziarie direzionali (T.D.) e residenziale (R) nei limiti di cui al presente articolo ed all'art. 4.3.1 comma 3 ;

4. Si applicano i seguenti parametri:

- Sm = 1000 mq.; i comparti ex B ed ex C sono assoggettati a tale prescrizione solo in riferimento a lotti venduti o frazionati successivamente al 14.01.2000, data di adozione della Variante n. 18;
- R.C. = max 0,65 per mq. di Sf;
- U.F. = max 1,00 mq./mq. di S.f.;
- H max = metri 12. Tale altezza è derogabile per particolari esigenze di lavorazione o stoccaggio nel rispetto del volume max. realizzabile sul lotto;
- Distanza minima dalle strade pubbliche e da altri edifici mt. 10; nei comparti ex B ed ex C la distanza minima dalle strade pubbliche interne è pari a m.5,00 fatto salvo il rispetto dell'art.2.1.7 delle N.d.A.;
- Distanza dai confini pari all'altezza dell'edificio, diminuita di mt. 5,00 con un minimo di mt. 5,00;
- Sup. max ad abitazione = 50% della SUL totale con un massimo di 180 mq. per una abitazione e un max. di 250 mq. per due unità abitative; le suddette unità abitative dovranno formare un'unica unità architettonica con l'edificio principale e con essa armonizzare tipologicamente. La superficie fondiaria minima per la realizzazione della quota abitativa è pari a mq. 1000 per l'abitazione di 180 mq. e pari a mq. 1400 per n.2 unità abitative di 250 mq.;

5. Le quote delle aree in cessione o da convenzionare ad uso pubblico, fatta salva la dotazione minima del 10% della S.F. di cui all'art.21 L.R.56/77, sono le seguenti:

R (Residenziale) annesso agli impianti	10 mq/75 mc di volume residenziale
I (Industriale)	10 mq./100 mq. di S.f. asservita
A (Artigianale)	10 mq./100 mq. di S.f. asservita
T.R.A (ex T.T.A.)(ricettive alberghiere) T.R.C. (ex T.T.A.) (ricettive camping) T.R.R. (ex.T.R.) (ricettive ricreative: cinema, teatri, bar, pub, ristoranti, palestre)	50 mq./100 mq. di S.f. asservita
TC	
terziario commerciale al dettaglio (TCD)	100mq./ 100 mq.% di SUL fatto salvo, per gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 400 mq., ove insediabili in conformità con l'art. 4.6.1 delle Norme di Attuazione, il rispetto dell'art.25 della Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n.563-13414 con oggetto "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in

	sede fissa , in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998 n.114", pubbl. sul B.U.R.P. n.46 del 18.11.1999
terziario commerciale all'ingrosso (TCI)	20 mq./100 mq. di S.f. asservita
TD	
Direzionali:	
Istituti bancari	100 mq./100 mq. SUL
Altre attività	50 mq./100 mq. SUL
T.A.S. (artigianali di servizio)	20 mq./100 mq. di S.f. asservita
T dep. e T.C.I. (depositi)	20 mq./100 mq. di S.f. asservita

6. Le aree di cessione possono essere reperite tra le aree in proprietà contigue il lotto di pertinenza a specifica destinazione d'uso a servizi nel P.R.G. La monetizzazione sarà ammessa solo se il piano può garantire la presenza di aree per servizi (esistenti o da realizzare) in quantità tali da soddisfare l'art. 21 della L.R. 56/77; tale possibilità è preclusa per gli esercizi terziari commerciali al dettaglio aventi superficie di vendita superiore ai 250 mq..

7. In presenza di segnalato rischio idrogeologico, i progetti dovranno essere accompagnati da relazione geologica – tecnica, atta ad individuare le eventuali cautele da adottare nell'edificazione.

8. Non sono ammesse attività produttive nocive o inquinanti.

9. I fabbricati residenziali esistenti, per quanto non previsto nel presente articolo, applicheranno integralmente il disposto dell'art. 4.2.5 delle presenti norme (aree residenziali a capacità insediativa esaurita di tipo A).

Art. 4.3.4 - Aree produttive di riordino.

1. Il P.R.G. individua le aree nelle quali in presenza di attività produttive da confermare e potenziare, prevalga la necessità di una razionalizzazione dell'organizzazione morfologica dell'area e di un rilevante intervento infrastrutturale.

2. In esse si interviene mediante strumento urbanistico esecutivo.

3. Sulle residenze esistenti, non legate alle attività produttive, si potranno effettuare gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo e ristrutturazione edilizia. E' inoltre ammesso l'ampliamento, per adeguamenti igienico-sanitari e funzionali, per un volume max. di 150 mc., nel rispetto del rapporto di copertura di 0,3 mq./mq., con indice fondiario di 0,4 mc./mq. e h. max. di 7,50 mt., considerando solo le aree di pertinenza in proprietà al momento di adozione delle presenti norme. La verifica andrà effettuata computando i volumi esistenti e in progetto.

4. Le attività produttive esistenti nelle more di approvazione dello S.U.E. potranno applicare la norma dell'art. 4.3.2 solo per ampliamento su aree contigue, in proprietà alla data di approvazione del Progetto Preliminare di Variante n. 3 al P.R.G. e già asservite all'attività stessa.

5. Lo S.U.E. potrà comunque prevedere una diversa destinazione per i fabbricati esistenti entro le destinazioni d'uso previste all'ottavo comma del presente articolo.

6. Al netto delle aree non produttive eventualmente confermate dallo S.U.E., valgono i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

—U.T. max = 1,00 mq./mq. di S.t.;

—R/C. = max. 0,65 mq./mq.;

—H max =metri 12. Tale altezza è derogabile per particolari esigenze di lavorazione o stoccaggio nel rispetto del volume max. realizzabile sul lotto.

—Per ciascuna unità produttiva la SUL max residenziale non potrà superare il 50% della SUL complessiva con un max di 180 mq. per unità abitativa e un max. di 250 mq. per 2 unità abitative; Le suddette unità abitative dovranno formare un'unica unità architettonica con l'edificio principale e con essa armonizzare tipologicamente. La superficie fondiaria minima per la realizzazione della quota abitativa è pari a mq. 1000 per l'abitazione di 180 mq. e pari a mq. 1400 per n.2 unità abitative di 250 mq.;

—Distanze minime da aree residenziali = m.10;

—Distanze minime dai confini = metà della altezza del fabbricato, con un minimo di m. 5,00;

—Cessione di aree per la viabilità, come da progetto. Le aree per la viabilità potranno essere meglio specificate in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

—Cessione di aree per opere di urbanizzazione, compresa la viabilità interna alle aree per parcheggio e di manovra, pari a un minimo del 20% di St, è fatto comunque salvo il rispetto dei parametri della tabella;

R (Residenziale) annesso agli impianti	10 mq/75 mc di volume residenziale
T.R.A (ricettive alberghiere) T.R.C. (ricettive camping) T.R.R. (ricettive ricreative: cinema, teatri, bar, pub, ristoranti, palestre)	50 mq./100 mq. SUL
T.R.R.A. (Ricettive ricreative ad alta richiesta di standard: discoteche, dancing)	200 mq./100 mq. SUL (il 50% di tale quantità potrà essere derogata qualora sia già presente in zona adiacente una superficie pubblica a parcheggio il cui utilizzo non sia funzionalmente contrastante con l'attività prevista. La valutazione di tale circostanza spetta discrezionalmente alla Giunta Comunale sentita la Commissione Edilizia).
terziario commerciale al dettaglio (TCD)	100% della SUL fatto salvo, per gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 400 mq., ove insediabili in conformità con l'art.4.6.1 delle Norme di Attuazione, il rispetto dell'art.25 della Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n.563-13414 con oggetto "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998 n.114", pubbl.sul B.U.R.P. n.46 del 18.11.1999
TD	
Direzionali:	
Istituti bancari	100 mq./100 mq. SUL
Altre attività-	50 mq./100 mq. SUL
T.A.S. (artigianali di servizio)	Compreso nel 20 % di S.T
T dep. e T.C.I. (depositi e commercio all'ingrosso)	Compreso nel 20 % di S.T

7. Per un miglioramento qualitativo degli insediamenti previsti lungo le strade di maggior percorrenza, e per effettive esigenze segnalate dalle categorie interessate, si ritiene di consentire, per non obbligare, le attività commerciali e direzionali sul fronte delle predette strade.

8. Le destinazioni d'uso ammissibili nei comparti individuati, al netto delle attività produttive esistenti sono:

COMPARTO A - SOPPRESSO
COMPARTO B - SOPPRESSO
COMPARTO C - SOPPRESSO
COMPARTO D - SOPPRESSO
COMPARTO E - SOPPRESSO
COMPARTO F - SOPPRESSO

COMPARTO G

—Industria
—Artigianato

- Terziario Commerciale al dettaglio fino a 250 mq. di superficie di vendita
- Terziario Commerciale all'ingrosso
- Artigianato di servizio
- Depositi
- Terziario direzionale

COMPARTO H

- Industria
- Artigianato
- Terziario Commerciale al dettaglio fino a 250 mq. di superficie di vendita
- Terziario Commerciale all'ingrosso
- Artigianato di servizio
- Depositi

COMPARTO I - SOPPRESSO

COMPARTO L - SOPPRESSO

COMPARTO M

- Industria
- Artigianato
- Terziario Commerciale al dettaglio
- Terziario Commerciale all'ingrosso
- Artigianato di servizio
- Depositi
- Terziaria direzionale
- Ricettiva alberghiera
- Ricettiva ricreativa
- Ricettive ricreative ad alta richiesta di standard

COMPARTO N

- Industria
- Artigianato
- Terziario Commerciale al dettaglio
- Terziario Commerciale all'ingrosso
- Terziario Direzionale e Ricettivo
- Artigianato di servizio
- Depositi

COMPARTO O

- Industria
- Artigianato
- Terziario Commerciale al dettaglio fino a 250 mq. di superficie di vendita
- Terziario Commerciale all'ingrosso
- Terziario Direzionale e Ricettivo
- Artigianato di servizio
- Depositi
- Ricettive ricreative ad alta richiesta di standard

COMPARTO P

- Ricettive alberghiere
- Ricettive campeggi
- Cinema teatri dancing
- Ricettive ricreative ad alta richiesta di standard

9. Nei comparti, C, M, N O e P non sono ammesse attività produttive nocive o inquinanti.

10. In tutti i comparti potranno essere previste attrezzature ed impianti speciali, per quelli già esistenti si applica la norma relativa nelle aree in proprietà.

11. I comparti individuati possono subire suddivisioni o modifiche ai perimetri unicamente in presenza di strumenti di iniziativa pubblica.

12. In caso di scomposizione di comparti con S.U.E. di iniziativa privata, il 1° S.U.E. dovrà contenere uno studio preliminare dell'intero comparto da suddividere e proporre le adeguate indicazioni ed obblighi che il Consiglio Comunale valuterà con l'approvazione del 1° S.U.E. stesso, vincolanti per l'intero comparto ed atti a garantire il coordinamento delle singole iniziative e la equa ripartizione dei carichi infrastrutturali (viabilità e servizi) all'interno dell'intero ambito produttivo.

13. Anche in caso di suddivisione dei comparti, lo S.U.E. dovrà preliminarmente analizzare lo stato di fatto dell'intero comparto con particolare riferimento alle esigenze delle attività produttive già insediate.

14. La monetizzazione sarà ammessa solo se il piano può garantire la presenza di aree per servizi (esistenti o da realizzare) in quantità tali da soddisfare l'art. 21 della L.R. 56/77; tale possibilità è preclusa per gli esercizi terziari commerciali al dettaglio aventi superficie di vendita superiore ai 250 mq..

15. In presenza di segnalato rischio idrogeologico, i progetti dovranno essere accompagnati da relazione geologico-tecnica, atta ad individuare le eventuali cautele da adottare nell'edificazione. Tale indagine è comunque obbligatoria in caso di interventi nel comparto P.

TABELLE DI ZONA

AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO IN VIA MONDOVI' - COMPARTO "N"

AREE PRODUTTIVE									
INDIVIDUAZIONE AREA	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	SUPERFICIE mq 1*	R/C mq/mq	AREA COPRIBILE MAX. INTERO COMPARTO. mq. 2*	U.T. mq/mq	S.U.L. MAX. INTERO COMPARTO mq. 2*	H. MAX m.	CESSIONE AREE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
AREA DI RIORDINO COMPARTO "N"	-INDUSTRIE -ARTIGIANATO PRODUTTIVO E DI SERVIZI -DEPOSITI -TERZIARIO COMMERCIALE DIREZIONALE E RICETTIVO ALBERGHIERO	208'000	0.65	135'200	01.00	208'000	12 3*	V.6° comma art. 4.3.4 N.T.A.	OBBLIGO DI P.I.P. O PREVIA APPROVAZIONE C.C. DI S.U.E. OBBLIGO REALIZZAZIONE STRADA B-C-F FRA SS.N.28 E VIA DI S. STEFANO. SISTEMAZIONE CON BITUMATURA STRADE E-D-C. SUL FRONTE DELLA SS. N.28 SONO AMMESSE SOLO ATTIVITA' COMMERCIALI.I

QUOTA RESIDENZIALE: Art. 4.3.3. N.T.A.: 50% della S.U.L. totale con max. 180 mq. per un'abitazione e 250 mq per due - H. max. 7,50 m.

1* In sede attuativa verrà considerata la superficie reale.

2* Le verifiche ed i conteggi andranno riferiti alle superfici reali.

3* tale altezza è derogabile per particolari esigenze di lavorazione o stoccaggio, nel rispetto del volume max. realizzabile sul lotto.

N.B.: Le strutture agricole e residenziali, comprese nel comparto, con area di pertinenza da prevedere in fase di S.U.E., non hanno l'obbligo di partecipare allo strumento attuativo.

AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO IN VIA SALMOUR (EX I.C.A.) COMPARTO "P"

AREE PRODUTTIVE									
INDIVIDUAZIONE AREA	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	SUPERFICIE mq 1*	R/C mq/mq	AREA COPRIBILE MAX. INTERO COMPARTO. mq. 2*	U.T. mq/mq	S.U.L. MAX. INTERO COMPARTO mq. 2*	H. MAX m.	CESSIONE AREE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
AREA DI NUOVO IMPIANTO COMPARTO "P"	<ul style="list-style-type: none"> • Ricettive alberghiere • Ricettive campeggi • Cinema teatri dancing 	21800	0.3	6.540	0,6	13.080	m.4,50 con deroga a m.7,50 per una percentuale massima del 50% della S.C., riferita alle singole concessioni edilizie	20% DI S.T. NELL'AREA COSI' COMPUTATA E' COMPRESA LA VIABILITA' PUBBLICA DI P.R.G.	OBBLIGO DI S.U.E. Parcheggi interni: 20% della S.T. per le attività ricettive alberghiere, 100% della Superficie coperta per le attività ricreative.

1* In sede attuativa verrà considerata la superficie reale.

2* Le verifiche ed i conteggi andranno riferiti alle superfici reali.

Qualora l'area sia interessata dall'insediamento di un campeggio, questo dovrà essere del tipo A, così come descritto dall'art.2 della L. R. n.54/79.

Gli interventi dovranno essere caratterizzati da un'ottimale integrazione ambientale con elementi tipologici rurali comprendenti: tetti in legno, serramenti in legno, intonaco a calce o mattoni facciavista, superfici a parcheggio non asfaltate.

Art. 4.3.5 - Aree polifunzionali di nuovo impianto.

1. Il P.R.G. individua delle aree nelle quali sono ammesse una pluralità di attività.

2. In esse si interviene mediante strumento urbanistico esecutivo.

3. Si applicano i seguenti parametri:

- U.T. = 0,65 mq./mq.
- R/C = 0,40 mq./mq. di Sup. fondiaria.
- S.U. max residenziale = 250 mq. ogni 8.000 mq. di SUL complessiva delle destinazioni previste. Le suddette unità abitative dovranno formare un'unica unità architettonica con l'edificio principale e con essa armonizzare tipologicamente.
- H. max = 12,00 mt. Tale limite è derogabile per particolari esigenze di lavorazione, stoccaggio e architettoniche, nel rispetto del volume max realizzabile sul lotto. L'altezza non potrà comunque superare i 18,00 mt.
- Distanza dai confini = 0,5 H, con un minimo di 5,00 mt.
- Distanza minima dalle strade:
 -) tipo "A" = 30,00 mt.
 -) tipo "B" = 20,00 mt.
 -) tipo "C" = 10,00 mt.
 -) tipo "F" = 5,00 mt. per strade di larghezza inferiore a mt.7 e per la viabilità minore a fondo cieco;
 - 7,50 mt. per strade di larghezza compresa tra mt.7 e mt.15;
 - 10,00 mt. per strade di larghezza superiore a mt. 15.
- Cessione aree per opere di urbanizzazione:
 - — 20% della S.T.; è fatto comunque salvo il rispetto dei parametri di seguito riportati

R (Residenziale) annesso agli impianti	10 mq/75 mc di volume residenziale
T.R.A (ricettive alberghiere) T.R.C. (ricettive camping) T.R.R. (ricettive ricreative: cinema, teatri, bar, pub, ristoranti, palestre)	50 mq./100 mq. SUL
T.R.R.A. (Ricettive ricreative ad alta richiesta di standard: discoteche, dancing)	200 mq./100 mq. SUL (il 50% di tale quantità potrà essere derogata qualora sia già presente in zona adiacente una superficie pubblica a parcheggio il cui utilizzo non sia funzionalmente contrastante con l'attività prevista. La valutazione di tale circostanza spetta discrezionalmente alla Giunta Comunale sentita la Commissione Edilizia).
TC	
terziario commerciale al dettaglio (TCD)	100% della SUL fatto salvo, per gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 400 mq., ove insediabili in conformità con l'art.4.6.1 delle Norme di Attuazione, il rispetto dell'art.25 della Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n.563-13414 con oggetto "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio

	in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998 n.114", pubbl.sul B.U.R.P. n.46 del 18.11.1999
TD	
Direzionali:	
Istituti bancari	100 mq./100 mq. SUL
Altre attività	50 mq./100 mq. SUL
T.A.S. (artigianali di servizio)	Compreso nel 20 % di S.T
T dep. e T.C.I. (depositi e commercio all'ingrosso)	Compreso nel 20 %. di S.T

4. Ai soli fini della cessione delle aree le superfici dei piani interrati o seminterrati, quando siano adibiti ad attività di deposito, magazzino, stoccaggio, non vengono considerati come superficie commerciale.

- Cessione area per viabilità = come da progetto.
- Dotazione di verde privato = 30% della superficie fondiaria asservita. Si considerano "area verde" anche i parcheggi privati dotati di alberatura distribuita in misura di una pianta di alto fusto, preferibilmente autoctona, ogni 100 mq., così come definita dall'articolo 892 del C.C.

5. Le destinazioni d'uso ammissibili nei comparti individuati sono:

- Attività commerciale all'ingrosso ed al dettaglio, Artigianato produttivo, Artigianato di servizio, Attività di deposito, spedizione e trasporto, residenziale strettamente correlate e connesse con la destinazione principale.
- Terziario direzionale
- Attività culturale, ricreativa, fieristica
- Attività di ristorazione
- Ricettive ricreative ad alta richiesta di standard

6. Nel comparto "A" non sono ammessi impianti artigianali in cui avvengano lavorazioni insalubri di prima classe, ai sensi del D.M. 23.12.1976.

7. La monetizzazione sarà ammessa solo se il piano può garantire la presenza di aree per servizi (esistenti o da realizzare) in quantità tali da soddisfare l'art. 21 della L.R. 56/77.

8. In presenza di segnalato rischio idrogeologico, i progetti dovranno essere accompagnati da relazione geologico-tecnica, atta ad individuare le eventuali cautele da adottare nell'edificazione.

Tablelle di zona

COMPARTO "Alfa"

AREE PRODUTTIVE									
INDIVIDUAZIONE AREA	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	SUPERF. Mq 1*	R/C mq/mq	AREA COPRIBILE MAX. INTERO COMPARTO. Mq. 2*	U.T. mq/mq	SUL MAX. INTERO COMPARTO mq. 2*	H. MAX. m.	CESSIONE AREE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
<p>AREA POLIFUNZIONALE DI NUOVO IMPIANTO COMPARTO "Alfa"</p> <p>Valgono tutte le norme dell'art. 4.3.5 N.T.A. salvo le modifiche della presente tabella</p>	<p>-ATTIVITA' COMMERCIALI INGROSSO E DETTAGLIO -ARTIGIANATO- -ATTIVITA' DI DEPOSITO, SPE DIZIONE E TRASPORTO -TERZIARIO DIREZIONALE. - ATTIVITA' CULTURALI, RICETTIVE, RICETTIVE AD ALTA RICHIESTA DI STANDARD RICREATIVE, FIERISTICHE E SPORTIVE. - ATTIVITA' DI RISTORAZIONE.</p>	242.683	0.4	97.073	0.65	154.744	12	ART. 4.3.5 N.T.A.	<p>OBBLIGO DI S.U.E. DISTANZA DALLA STRADA PROVINCIALE MT. 20. OBBLIGO REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE DI P.R.G. E DI S.U.E. E' VIETATO L'INSERIMENTO DI ATTIVITA' E PROCESSI PRODUTTIVI MOLESTI ED INQUINANTI</p>

E' vietata la realizzazione di nuovi accessi sulla Strada Provinciale
Le tipologie e materiali utilizzati dovranno essere compatibili con il limitrofo comparto A

QUOTA RESIDENZIALE: 25% della SUL totale con max. 180 mq. per un'abitazione e 250 mq per due – H. max. 7,50 m.

1* In sede attuativa verrà considerata la superficie reale.

2* Le verifiche ed i conteggi andranno riferiti alle superfici reali.

Art. 4.3.6 - Aree produttive di nuovo impianto.

1. Le aree di nuovo impianto individuate dal P.R.G. sono quelle in cui non vi è, al momento dell'adozione del Piano, presenza di attività artigianali o industriali.

2. In essi si interviene mediante strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o, previa autorizzazione del Consiglio Comunale, di altro S.U.E.

3. Sulle residenze esistenti non legate ad attività produttive si potranno effettuare gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo e ristrutturazione edilizia.

4. E' inoltre ammesso l'ampliamento, per adeguamenti igienico-sanitari e funzionali, per un volume max. di 150 mc., nel rispetto del rapporto di copertura di 0,3 mq./mq., con indice fondiario di 0,4 mc./mq. e h. max. di 7,50 mt., considerando solo l'area di pertinenza in proprietà al momento dell'adozione delle presenti norme (3 settembre 1996). La verifica andrà effettuata computando i volumi esistenti e in progetto.

5. Lo strumento urbanistico attuativo potrà comunque prevedere una diversa destinazione per i fabbricati esistenti nell'ambito delle destinazioni ammesse dalla tabella di zona.

6. L'edificazione è assoggettata ai seguenti parametri:

- U.T. = 1,00 mq./mq.

- R/C = 0,65 mq./mq.

- Per ciascuna unità produttiva la SUL max. residenziale non potrà superare il 50% della SUL complessiva, con un max. di 180 mq. per unità abitativa ed un max. di 250 mq. per due unità abitative. Le suddette unità abitative dovranno formare un'unica unità architettonica con l'edificio principale e con essa armonizzare tipologicamente. La superficie fondiaria minima per la realizzazione della quota abitativa è pari a mq. 1000 per l'abitazione di 180 mq. e pari a mq. 1400 per n.2 unità abitative di 250 mq.

- Distanze minime da aree residenziali = m.10

- Distanze minime dai confini di proprietà = metà della altezza del fabbricato, con un minimo di m. 5,00

- Cessione aree per opere di urbanizzazione, comprese la viabilità di P.R.G. interna alle aree per parcheggio e di manovra, pari a un minimo del 20% di St, e/o del 100% della SUL per attività commerciali e direzionali, è fatto comunque salvo il rispetto dei parametri della tabella;

R (Residenziale) annesso agli impianti	10 mq/75 mc di volume residenziale
T.R.A (ricettive alberghiere) T.R.C. (ricettive camping) T.R.R. (ricettive ricreative: cinema, teatri, ristoranti, palestre)	50 mq./100 mq. SUL
T.R.R.A. (Ricettive ricreative ad alta richiesta di standard: discoteche, dancing)	200 mq./100 mq. SUL (il 50% di tale quantità potrà essere derogata qualora sia già presente in zona adiacente una superficie pubblica a parcheggio il cui utilizzo non sia funzionalmente contrastante con l'attività prevista. La valutazione di tale circostanza spetta discrezionalmente alla Giunta Comunale sentita la Commissione Edilizia).

TC	
Terziario commerciale al dettaglio (TCD)	100% della SUL fatto salvo, per gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 400 mq., ove insediabili in conformità all'art. 4.1.6 delle Norme di Attuazione, il rispetto dell'art.25 della Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n.563-13414 con oggetto "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998 n.114", pubbl. sul B.U.R.P. n.46 del 18.11.1999
TD	
Direzionali:	
Istituti bancari	100 mq./100 mq. SUL
Altre attività	50 mq./100 mq. SUL
T.A.S. (artigianali di servizio)	compreso nei 20 mq./100 mq. di S.T
T dep. e T.C.I. (depositi e commercio all'ingrosso)	compreso nei 20 mq./100 mq. di S.T

- Cessione aree per la viabilità, come da progetto.

7. Nel comparto "B" del Capoluogo e in tutte le aree di nuovo impianto dei centri frazionali non sono ammesse attività produttive nocive od inquinanti.

TABELLE DI ZONA

AREA DI NUOVO IMPIANTO TRA VIA LEVALDIGI E VIA
VILLAFALLETTO

COMPARTO "A"

AREE PRODUTTIVE									
INDIVIDUAZIONE AREA	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	SUPERFICIE mq 1*	R/C mq/mq	AREA COPRIBILE MAX. INTERO COMPARTO. mq. 2*	U.T. mq/mq	SUL MAX. INTERO COMPARTO mq. 2*	H. MAX m.	CESSIONE AREE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
AREA DI NUOVO IMPIANTO COMPARTO "A"	-INDUSTRIE -ARTIGIANATO PRODUTTIVO E DI SERVIZIO -DEPOSITI -TERZIARIO COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DETTAGLIO 4* IMPIANTI SPECIALI	217'800	0.65	141'570	01.00	217'800	12 3*	V.6°comma art.4.3.6	OBBLIGO DI P.I.P. O, SU PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE C.C., DI ALTRO S.U.E., ESTESO ALL'INTERO COMPARTO O PER SINGOLI SUBCOMPARTI A1-A2-A3 SENZA PREVIA AUTORIZZAZIONE COMUNALE SUL FRONTE DI VIA VILLAFALLETTO SONO AMMESSE SOLO ATTIVITA' COMMERCIALI.

QUOTA RESIDENZIALE: Art. 4.3.3. N.T.A.: 50% della SUL totale con max. 180 mq. per un'abitazione e 250 mq per due - H. max. 7,50 m.

1* In sede attuativa verrà considerata la superficie reale.

2* Le verifiche ed i conteggi andranno riferiti alle superfici reali.

3* Tale altezza è derogabile per particolari esigenze di lavorazione o stoccaggio, nel rispetto del volume max. realizzabile sul lotto.

4* Nei limiti previsti dall'articolo 4.6.1 delle presenti Norme.

N.B.: Le strutture agricole e residenziali, comprese nel comparto, con area di pertinenza da prevedere in fase di S.U.E., non hanno l'obbligo di partecipare allo strumento attuativo.

I subcomparti risultano così delimitati:

A1 - Via Villafalletto, nuova circonvallazione, tronco nuova strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto e mezzeria via di S.Chiera.

A2 - nuova circonvallazione, tronco strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto, mezzeria strade di S.Chiera e Pietragallegto

A3 - Via Levaldigi, nuova Circonvallazione, tronco strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto, mezzeria Via Pietragallegto.

Al comparto competerà la realizzazione dell'intera strada da realizzarsi tra la Strada Provinciale per Levaldigi e la Strada Provinciale per Villafalletto ed in alternativa, ai rispettivi subcomparti, competeranno i tronchi di spettanza della suddetta strada tra la S.P. per Levaldigi e la S.P. per Villafalletto, nonché le rispettive meta' strade di S. Chiara e Pietragallegto.

AREA DI NUOVO IMPIANTO IN VIA MONDOVI'

COMPARTO "B"

AREE PRODUTTIVE									
INDIVIDUAZIONE AREA	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	SUPERFICIE mq 1*	R/C mq/mq	AREA COPRIBILE MAX. INTERO COMPARTO. mq. 2*	U.T. mq/mq	SUL MAX. INTERO COMPARTO mq. 2*	H. MAX m.	CESSIONE AREE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
AREA DI NUOVO IMPIANTO COMPARTO "B"	-ARTIGIANATO PRODUTTIVO E DI SERVIZIO -DEPOSITI -TERZIARIO COMMERCIALE ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO 4*	115'100	0.65	74'815	01.00	115'100	12 3*	V.6°comma art.4.3.6	OBBLIGO DI P.I.P.O PREVIA AUTORIZZAZIONE C.C. DI ALTRO S.U.E. OBBLIGO REALIZZAZIONE CONTROVIALE S.S.28, E STRADA DI PENETRAZIONE FRA LA STATALE E LA FERROVIA, REALIZZAZIONE AREA VERDE (lett."a"). SUL FRONTE STRADA S.S.28 POTRANNO INSEDIARSI SOLO ATTIVITA' COMMERCIALI.

QUOTA RESIDENZIALE: Art. 4.3.3. N.T.A.: 50% della SUL totale con max. 180 mq. per un'abitazione e 250 mq per due - H. max. 7,50 m.

1* In sede attuativa verrà considerata la superficie reale.

2* Le verifiche ed i conteggi andranno riferiti alle superfici reali.

3* Tale altezza è derogabile per particolari esigenze di lavorazione o stoccaggio, nel rispetto del volume max. realizzabile sul lotto.

4* Nei limiti previsti dall'articolo 4.6.1 delle presenti Norme.

N.B.: LE STRUTTURE AGRICOLE E RESIDENZIALI, COMPRESSE NEL COMPARTO, CON AREA DI PERTINENZA DA PREVEDERE IN FASE DI S.U.E., NON HANNO L'OBBLIGO DI PARTECIPARE ALLO STRUMENTO ATTUATIVO.

AREA DI NUOVO IMPIANTO IN VIA MACALLE'

COMPARTO "C"

AREE		PRODUT TIVE							
INDIVIDUAZIONE AREA	DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	SUPERFICIE mq 1*	R/C mq/mq	AREA COPRIBILE MAX. INTERO COMPARTO. mq. 2*	U.T. mq/mq	SUL MAX. INTERO COMPARTO mq. 2*	H. MAX m.	CESSIONE AREE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
AREA DI NUOVO IMPIANTO COMPARTO "C"	-Industria	50.000	0.65	32.500	0.65	32.500	12	V.6°comma art.4.3.6 con un minimo pari alle superfici standards incluse nel comparto	<p>Obbligo di P.I.P. o previa, autorizzazione del C.C., di altro S.U.E..</p> <p>Obbligo di realizzazione opere di urbanizzazione relative alle aree a servizi comprese nel comparto ed adeguamento del tratto di via Macallè per tutto il tratto frontestante il comparto.</p> <p>In sede di S.U.E. le aree a standards comprese nella delimitazione del comparto potranno essere soggette a modesti adeguamenti e permuta ferme restando le superfici globali.</p> <p>Il mancato inizio lavori sull'area entro anni tre dall'approvazione della Variante n.33 (Approvazione D.C.C. n. 102 del 01.12.2003) comporterà l'automatica trasformazione della destinazione del comparto ad "Area per attrezzature e servizi di interesse comunale – verde pubblico – verde pubblico" (art. 4.1.2 comma 5 lett.d)</p> <p>Non sono ammesse attività produttive nocive o inquinanti e l'insediamento di stabilimenti a rischi di incidente rilevante.</p>

QUOTA RESIDENZIALE: Art. 4.3.3. N.T.A.: 50% della SUL totale con max. 180 mq. per un'abitazione e 250 mq per due - H. max. 7,50 m.

1* In sede attuativa verrà considerata la superficie reale nei limiti massimi stabiliti dalla tabella.

2* Le verifiche ed i conteggi andranno riferiti alle superfici reali comunque nei limiti massimi qui previsti.

Art. 4.3.7 - Aree produttive di nuovo impianto per attività ricettive ricreative.

1. Le aree di nuovo impianto indicate dal P.R.G. sono di proprietà privata e destinate esclusivamente ad attività ricettiva - ricreativa.

In esse si interviene con strumento urbanistico-attuativo di iniziativa privata.

2. Le attività consentite sono quelle di natura ludica, ricreativa, sportiva, svolte principalmente all'aperto, con l'installazione di impianti fissi strettamente limitati alle specifiche attività.

3. E' consentita inoltre l'edificazione di strutture di accoglienza, servizi igienici, spogliatoi, servizi di ristoro e bar, sala giochi, nel limite di 0,30 mq./mq., per un solo piano fuori terra.

- Aree di cessione o convenzionate ad uso pubblico per parcheggi = 20% di ST.

Art. 4.3.8 - Tessuti produttivi incongrui.

1. Il P.R.G. individua le aree che presentano condizioni di degrado o che costituiscono fattore inibente per una trasformazione ambientale, senza che per esse venga individuata una politica in positivo di riqualificazione.

2. Esse costituiscono una zona di riserva per future destinazioni.

3. Le aree in oggetto, su iniziativa della Amministrazione Comunale, potranno essere oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, con le procedure previste agli artt. 17 e 40 e i contenuti convenzionali dell'art. 53 della L.R. 05/12/1977 n. 56 e successive modificazione.

4. Le attività esistenti sono confermate, purché non costituiscano fattore di rischio e inquinamento ambientale.

5. Sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria senza variazioni di destinazione d'uso.

CAPO IV° - AREE PRODUTTIVE AGRICOLE NORMALI

Art. 4.4.1 - Generalità

1. Comprendono le parti del territorio extraurbano libero o edificato per case sparse e annucleamenti, in cui è prevalente la funzione produttiva agricola, zootecnica, forestale e le funzioni ad esse strettamente complementari.

2. Il Piano Regolatore Generale norma al fine di un corretto uso delle risorse naturali e produttive:

- 1 - le destinazioni d'uso proprie e compatibili;
- 2 - le variazioni di destinazioni d'uso ammesse;
- 3 - i soggetti titolari di concessione;
- 4 - le verifiche di rispondenza alle finalità di P.R.G. degli interventi richiesti;
- 5 - l'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici per gli interventi di nuova edificazione ed i tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

3. In presenza di segnalato rischio idrogeologico, i progetti dovranno essere accompagnati da relazione geologico-tecnica atta ad individuare le eventuali cautele da adottare nell'edificazione.

Art. 4.4.2 - Destinazioni d'uso ammesse in area agricola normale.

1. Nelle aree qualificate dal P.R.G. come "agricole normali", è ammesso destinare i fabbricati – esistenti o da edificare – alle seguenti funzioni:

- di allevamento aziendale di suini;
- di allevamento aziendale di bovini, equini ed avicunicoli;
- di allevamento aziendale di capi minori;
- di servizio all'attività agricola ed allo svolgimento delle attività produttive aziendali ed interaziendali, fienili, depositi per mangimi e sementi, ricoveri per macchine ed attrezzi, ricoveri per allevamenti di animali domestici di consumo diretto (pollai, porcili, conigliere, ecc.);
- di abitazione agricola;
- di allevamento zootecnico di tipo industriale, limitatamente agli impianti **già** esistenti alla data di adozione delle presenti norme (18 gennaio 1990), ivi compreso quanto necessario allo svolgimento delle attività zootecniche anche in termini di impianti ed opere accessorie;
- di conservazione, lavorazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, zootecnici, forestali dell'azienda agricola singola o associata (cantine, caseifici, silos, frigo, ecc.);
- le serre fisse per colture aziendali;
- le vasche di accumulo e gli impianti di depurazione di liquami zootecnici, anche se finalizzati alla produzione di energie.

2. Sono altresì ammesse:

- le attività agri-turistiche così come individuate dalla vigente normativa;

3. Sono comunque escluse le attività moleste, inquinanti e rumorose.

4. Gli interventi riguardanti gli allevamenti zootecnici di tipo industriale ed i loro accessori sono sottoposti a concessione onerosa indipendentemente dalla natura dei concessionari.

5. Nelle aree agricole e comunque nelle aree prossime alla viabilità principale, possono essere insediate attività per l'erogazione di gas metano per autotrazione anche se non individuate nelle tavole di P.R.G., purché poste a distanza di sicurezza stabilita dalle disposizioni di legge dalle residenze civili ed agricole. Nelle fasce di rispetto stradale, tali strutture possono essere concesse solo a titolo precario.

Art. 4.4.3 - Soggetti titolari di concessione.

Per il conseguimento delle finalità di P.R.G., nelle aree produttive agricole, le concessioni verranno rilasciate ai soggetti individuati dalle leggi dello Stato e dalla legge regionale 05/12/1977 n. 56 - art. 25 - e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 4.4.4 - Documentazione per la verifica degli interventi in zona agricola.

1. Nelle zone produttive agricole la rispondenza tra le finalità del P.R.G. e le richieste per interventi edificatori è sottoposta a verifica attraverso opportuna documentazione fornita dal concessionario all'atto della richiesta della concessione edilizia:

- a) la documentazione comprovante l'appartenenza a una delle classi di soggetti giuridici di cui al precedente articolo;
- b) la documentazione sulla disponibilità dei terreni e sulla forma di conduzione dell'azienda;
- c) elenchi e planimetrie catastali con indicazione delle previsioni di P.R.G. e dei relativi indici utilizzati per singolo mappale;
- d) estratto delle cartografie del P.R.G. con perimetrazione delle zone interessate alla edificazione;
- e) planimetria dello stato di fatto e di progetto dell'azienda e relativi indirizzi produttivi, dimensione degli appezzamenti e ripartizione colturale, assetto infrastrutturale previsto, classe di vulnerabilità;
- f) planimetria e descrizione dei fabbricati esistenti e di progetto, loro dimensione e destinazione d'uso;
- g) indicazione della forza lavoro dell'azienda, con specificazioni delle giornate lavorative prestate per ogni singolo addetto.

2. Il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento alla destinazione dell'immobile a servizio delle attività agricole e le sanzioni relative; l'atto è trascritto sui registri delle proprietà immobiliari.

Art. 4.4.5 - Tipologie e materiali edilizi ammessi nelle zone agricole.

A) Edifici di abitazione:

A.1) Interventi sull'esistente:

1. Gli interventi sugli edifici esistenti, compresi gli ampliamenti, dovranno avvenire nell'assoluto rispetto delle tipologie edilizie, delle architetture e dei materiali da impiegare, sia che si tratti di parti urbane di pregio (residenze padronali), che di parti rustiche, affinché, a lavori compiuti, l'organismo architettonico, pure modificato, presenti inalterate le proprie caratteristiche e la propria valenza ambientale.
2. Tali risultati potranno ottenersi anche attraverso la modifica o l'eliminazione di superfetazioni, sovrastrutture e di precedenti inserimenti di elementi eterogenei.
3. La demolizione di strutture orizzontali voltate preesistenti, che devono essere adeguatamente evidenziate nelle tavole di rilievo, è consentita solo quando sia oggettivamente impossibile il loro mantenimento.
4. Potranno, inoltre, essere destinate a residenza le parti rustiche tradizionali esistenti, purché originariamente coperte e chiuse su almeno tre lati con esclusione del portico antistante stalla e fienile (detto anche "pendizzo") che dovrà essere sempre lasciato completamente libero. Tale recupero sarà sempre ammesso, indipendentemente dal rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria, nel limite massimo di 1.200 mc. di volume residenziale. Tale limite è elevato a 1500 mc, quando venga previsto il recupero a fini abitativi dei fabbricati residenziali tradizionali, in deroga dai limiti di cui all'art.4.4.17 lett.A) e subordinatamente alla presentazione dell'atto di cui all'ultimo comma art.4.4.4 e penultimo comma dell'art. 4.4.6 delle presenti Norme.
5. Gli imprenditori agricoli a titolo principale potranno realizzare il recupero di cui al comma 4 lettera a1), nel limite massimo di 1200 mc., anche qualora le dimensioni dell'azienda non consentano l'asservimento dei terreni, previa corresponsione dei contributi concessori e stipula di atto di impegno al mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola.

A.2) Nuovi edifici:

1. I nuovi edifici dovranno essere costruiti con l'utilizzazione di tipologie e materiali tradizionali impiegati nelle zone rurali.

2. I manti di copertura, quando non siano in "coppi", dovranno comunque essere in laterizio .

B) Fabbricati non residenziali:

1. I fabbricati non residenziali potranno essere realizzati con i materiali strutturali che le nuove tecnologie propongono e andranno a proporre ricercando la massima coerenza con le tipologie tradizionalmente ricorrenti nelle zone rurali.

2. I manti di copertura dovranno preferibilmente essere in laterizio.

3. Sono comunque escluse le coperture in fibrocemento.

Art. 4.4.6 - Applicazione dei parametri edilizi-urbanistici agli interventi a destinazione d'uso agricola.

1. Tutte le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione dei parametri edilizi-urbanistici previsti dalle presenti norme si intendono utilizzabili una sola volta.

2. Per gli interventi relativi alle abitazioni agricole ed ai fabbricati direttamente funzionali alle esigenze delle aziende agricole, gli indici di densità e di utilizzazione fondiaria sono applicabili cumulativamente sulla stessa superficie; fanno eccezione gli indici relativi agli allevamenti aziendali di suini, di bovini, di equini e di capi minori i quali non sono reciprocamente cumulabili.

3. Per gli interventi relativi ai fabbricati per l'allevamento zootecnico di tipo industriale ed alle costruzioni rurali per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, gli indici di utilizzazione fondiaria non sono nè cumulabili reciprocamente nè con gli altri interventi ammissibili in area agricola.

4. Gli indici di densità e i parametri di dimensionamento si intendono riferiti alle colture o alle opere in atto.

5. Gli interventi e le opere in atto fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui all'art. 25 - L.R. n. 56/77, e la inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine della applicazione delle sanzioni di cui all'art. 69 - L.R. n. 56/77, modifica di destinazione d'uso.

6. Per la residenza, per gli allevamenti industriali esistenti e per gli edifici per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e impianti tecnologici, è necessario trascrivere nei pubblici registri delle proprietà immobiliari il vincolo di inedificabilità su tutti i terreni utilizzati ai fini edificatori, con gli indici previsti dall'art. 25 della L.R. n. 56/77; non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse; nel calcolo delle volumetrie edificabili non è consentito l'utilizzo dei terreni già presi in considerazione in precedenti operazioni.

7. Le volumetrie ricavabili con l'applicazione degli indici urbanistici delle presenti norme, andranno considerate al lordo degli edifici esistenti nel fondo dell'azienda, salvo il caso di demolizione senza ricostruzione degli edifici stessi o mutamento della destinazione d'uso.

Art. 4.4.7 - Definizione di superficie aziendale.

La superficie aziendale agricola è costituita dai terreni componenti l'azienda coltivati a titolo di proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento, anche se ubicati in altri Comuni, purché la distanza dal centro aziendale non sia maggiore di chilometri sette, misurata in linea d'aria.

Art. 4.4.8 - Determinazione della produzione aziendale.

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

UNITA' FORAGGERE PRODUCIBILI PER ETTARO

Mais granella (irriguo)	U.F.	10.000
Mais granella (asciutto)	U.F.	6.000
Orzo - segale granella	U.F.	7.300
Silo mais in coltura principale	U.F.	15.000
Silo mais in 2° raccolto	U.F.	10.000
Pastone di mais	U.F.	9.750
Erbaio e prato irriguo in coltura principale	U.F.	6.000
Erbaio e prato irriguo in 2° raccolto	U.F.	3.200
Prato asciutto	U.F.	2.500
Prato pascolo	U.F.	1.500
Alpe	U.F.	700

Art. 4.4.9 – Coefficienti di conversione dei dati sulla consistenza del bestiame in "Unità Bovina Adulta" (U.B.A.) per la verifica dell'autoapprovvigionamento alimentare e tabella dei pesi vivi, per la verifica degli spandimenti agronomici delle deiezioni animali.

1. La conversione in capi adulti (Unità Bovina Adulta) viene fatta prendendo come riferimento una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevano a 2.500 unità foraggere (U.F.).

2. Per ciascuna specie e categoria i coefficienti di conversione sono:

	U.B.A.	Peso (q.li)
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
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 kg. 50.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	0,10	0,40
Caprini	0,10	0,30
Equini	0,60	4,00
Polli da carne	0,006	1,50 (x100 capi)
Galline ovaiole	0,013	1,80 (x100 capi)
Conigli	0,010	1,80 (x100 capi)
Faraone	0,006	1,50 (x100 capi)
Tacchini	0,040	8 (x100 capi)

Art. 4.4.10 - Norme di igiene del suolo e delle acque per gli allevamenti zootecnici

1. Il rilascio delle concessioni relative agli allevamenti bovini, equini, suini, capi minori ed avicunicoli, sia di tipo aziendale che di tipo industriale, per l'ampliamento del preesistente, è subordinato alla preventiva dimostrazione della disponibilità di adeguate superfici idonee alla utilizzazione agronomica delle deiezioni o alternativamente di adeguati sistemi di trattamento e successivo smaltimento, approvati dal servizio di Igiene Pubblica dell'Unità Sanitaria Locale.

2. Ai fini dello spandimento per utilizzazione agronomica delle deiezioni, il territorio comunale è stato suddiviso in diverse classi di vulnerabilità a ciascuna delle quali corrisponde un carico massimo di bestiame espresso in quintali di peso vivo. (Tavole del P.R.G.C. vigente 1.6.1, 1.6.2, 1.6.3).

3. La superficie dell'azienda e dei terreni a disposizione deve consentire il completo smaltimento delle deiezioni medesime, sulla base dei seguenti parametri, individuati per i diversi tipi di allevamento:

CLASSE DI VULNERABILITA' DEI SUOLI	CARICHI SPANDIBILI (q.li/ha)		
	Suini	Bovini altri	Bovini*
0	-	-	-
1/2	20	25	40
3/4	24	34	40
5/6	40	40	40

* con produzione di letame tradizionale

4. Nella superficie agricola utilizzabile ai fini dello spandimento di cui al precedente comma potranno essere computati anche terreni di terzi, non gravati da carico di bestiame, a ciò asserviti mediante atto d'obbligo unilaterale, posti a distanza non superiore a chilometri sette, misurata in linea d'aria, dal centro aziendale, compresi i terreni posti al di fuori dei confini comunali.

Art. 4.4.11 - Definizione di allevamento aziendale.

1. Sono considerati allevamenti aziendali di bovini ed equini quelli per i quali almeno il 60% delle unità foraggere (U.F.) consumate all'anno per l'alimentazione del bestiame possa essere prodotta in azienda su terreni in proprietà, affitto o altro titolo legale di godimento.

2. Sono considerati allevamenti suinicoli ed avicunicoli di tipo aziendale quelli per i quali almeno il 35% delle unità foraggere (U.F.) consumate all'anno per l'alimentazione del bestiame possono essere prodotte in azienda su terreni in proprietà, affitto, o altro titolo legale di godimento.

3. Sono considerati allevamenti zootecnici aziendali di ovini e caprini quelli per i quali almeno il 60% delle unità foraggere (U.F.) consumate all'anno per l'alimentazione del bestiame possono essere prodotte in azienda sui terreni in proprietà, affitto, o altro titolo legale di godimento.

4. Gli allevamenti aziendali devono disporre di strutture adeguate allo stoccaggio delle deiezioni animali per un periodo minimo di quattro mesi, sulla base dei dati di cui alla tabella seguente:

	Produzione deiezioni/giorno
Allevamenti bovini con produzione di deiezioni fluide o semifluide	10 litri/q.li di peso vivo
Allevamenti suini	Produzione deiezioni in litri/giorno per capo o per scrofa presente in ciclo
Verri	16
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di suinetti svezzati di peso finale fino a 30 kg	27
Allevamenti suini a ciclo aperto per la produzione di magroni del peso finale di 50 kg	35
Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 120 kg	57
Allevamenti suini a ciclo chiuso per la produzione di suini del peso finale fino a 150 kg	90
Allevamenti con sola fase di ingrasso :	7
Allevamenti di suinetti di peso variabile da 10 a 50 kg	3

5. La verifica dei valori di cui ai precedenti comma dovrà essere prodotta in sede di presentazione del progetto per l'ottenimento della concessione edilizia.

Art. 4.4.12 - Costruzioni per allevamenti zootecnici di suini di tipo aziendale.

La quantità massima di fabbricati per allevamenti aziendali di suini deve essere contenuta entro il limite indicato dai seguenti parametri, riferiti al carico di bestiame, espresso in quintali di peso vivo:

a) allevamenti a ciclo chiuso

Superficie utile lorda di porcilaia : mq. 2,40/q.le

b) allevamenti con scrofe e vendita lattonzoli

Superficie utile lorda di porcilaia : mq. 3,90/q.le

c) allevamenti con solo ingrasso

Superficie utile lorda di porcilaia : mq. 1,60/q.le.

Art. 4.4.13 - Costruzioni di fabbricati per allevamenti zootecnici bovini ed equini di tipo aziendale e avicunicoli.

- Allevamenti bovini ed equini

La quantità massima di fabbricati per stalle deve essere contenuto entro il limite dei seguenti parametri, riferiti al carico di bestiame, espresso in quintali di peso vivo:

a) stalle a stabulazione fissa

Superficie utile lorda : mq. 2,00/q.le

b) stalle a stabulazione libera su cuccette

Superficie utile lorda : mq. 2,00/q.le

b bis) stalle a stabulazione libera su cuccette per vacche da latte, comprese la parti scoperte, sala mungitura ed ogni altro annesso al tipo di impianto:

Superficie utile lorda : mq. 3,50/q.le con superficie scoperta non inferiore al 30 %

c) stalle per vitelli a stabulazione libera a box su lettiera permanente:

Superficie utile lorda : mq. 1,20/q.le

d) stalle per vacche a stabulazione libera a box su lettiera permanente:

Superficie utile lorda : mq. 1,60/q.le.

- Allevamenti avicunicoli

La quantità massima di fabbricati deve essere contenuta entro il limite dei seguenti parametri, riferiti al carico di bestiame, espresso in quintali di peso vivo:

Superficie utile lorda : mq. 4,00/q.le.

Art. 4.4.14 - Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di capi minori di tipo aziendale (ovini e caprini).

Per gli allevamenti di zootecnia minore di tipo aziendale, valgono i seguenti parametri di tipo edilizio-urbanistico:

- S.U. = mq. 100 per ettaro di superficie agricola utilizzata.

Art. 4.4.15 - Costruzione di fabbricati di servizio.

1. Per interventi riguardanti fabbricati di servizio all'azienda agricola valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

—SUL- Superficie Utile Lorda = 85 mq. per ogni ettaro di superficie costituente l'azienda.

2. I sili a trincea (platea e muri di contenimento in calcestruzzo) con muri di contenimento di altezza:

—inferiore a metri 1,50 non vengono considerati fabbricati di servizio e possono essere edificati a confine;

—compresa fra metri 1,50 e metri 2,00 non vengono considerati fabbricati di servizio e possono essere costruiti a confine, ma devono distare almeno metri 5,00 dal ciglio stradale;

—superiore a metri 2,00 sono considerati fabbricati di servizio.

3. I silos in elevazione di qualsiasi altezza devono distare dal confine una distanza pari a metà dell'altezza con un minimo di m. 5,00.

4. Le vasche fuori terra per accumulo liquame compatibilmente con la fruibilità della struttura, devono essere schermate da cortina vegetale.

5. E' fatto salvo il rispetto delle distanze previste dal Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada D.P.R. 16.12.1992 N.495 aggiornato con D.P.R.16.9.96 n.610 e s.m.i.

Art. 4.4.16 - Costruzione di serre.

1. Per interventi riguardanti fabbricati adibiti a serre sono prescritti i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

Distanza dai confini = $0,5 H$ (altezza misurata nel punto più alto della serra).

3. La superficie coperta non potrà superare il 75% dell'area destinata a serra.

3. Dovranno essere previste le opere necessarie per lo scarico delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto.

Art. 4.4.17 - Costruzione di abitazioni agricole.

Per gli interventi riguardanti la costruzione di abitazioni agricole, sono richiesti i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

—parametri edilizi:

A) Dimensione massima della residenza:

- 1.200 mc. di solido emergente relativo alla destinazione residenziale (art.2.1.3 lett.d) per aziende fino a 20 Ha.
- 1.500 mc. di solido emergente relativo alla destinazione residenziale (art.2.1.3 lett.d) per aziende oltre 20 Ha.
- H max 7,00 m.

B) dimensione minima di S.A.U. in proprietà:

per imprenditori agricoli a titolo principale = 2,00 Ha. Fino a 1.200 mc.
= 2,50 Ha. Oltre 1.200 mc.

per gli altri soggetti di cui al 3° comma articolo 25 L.R.56/77 e s.m. ed i. = pari alla dimensione minima equivalente come indicato dalla tabella seguente:

C) dimensione minima di S.A.U. aziendale:

	Impr. Agr.a titolo princ.	Altri Soggetti
Colture in serra	Ha. 2	Ha. 4
Colture legnose spec.	Ha. 4	Ha. 8
Colture ortive anche a pieno campo	Ha. 6	Ha. 12
Seminativi e prati	Ha. 6	Ha. 12

D) aziende che comprendono terreni in categorie diverse:

la superficie minima viene calcolata secondo i seguenti parametri di conversione:

1 Ha. Equiv. = 1 Ha. (colture in serra) = 2 Ha. (colture legnose specializzate)
= 3 Ha. (colture ortive a pieno campo) + (seminativi e prati)

E) dimensionamento:

1. I.f. calcolato come segue:

Colture orticole e floricole specializzate in serra	0,02 mc/mq
Colture legnose specializzate	0,007 mc/mq
Colture ortive anche a pieno campo	0,007 mc/mq
Seminativi e prati	0,007 mc/mq
Capi mantenibili e allevati in azienda (mc/ore lav. Annue)	0,10

2. L'indice fondiario può essere applicato anche su terreni goduti a titolo di affitto purché di tale titolo sia documentabile l'ininterrotto godimento nei cinque anni precedenti la data di presentazione dell'istanza di concessione.

3. Ai fini dell'applicazione della normativa si possono utilizzare i parametri relativi alle colture orticole e floricole specializzate, quando si tratti di colture in serra fissa.

4. L'edificazione di stalle o serre e la piantumazione delle colture legnose e specializzate dovrà essere precedente o contestuale alla edificazione della residenza.

F) Per l'applicazione degli indici di cui al punto E (allevamenti aziendali) valgono i seguenti parametri di calcolo:

C A P I	ORE LAVORATIVE ANNUE
Vacche da latte	75
Vacche nutrici	75
Altri bovini	30
Scrofe	38
Suini sotto l'anno	8
Suini sopra l'anno	16
Ovini e caprini sotto l'anno	8
Ovini e caprini sopra l'anno	15
Equini	40
Avicunicoli	0,5

G) Nel caso preesista l'edificio residenziale gli ampliamenti consentiti in base alla presente normativa, sono sottoposti alle seguenti condizioni:

- nel caso in cui per l'edificio esistente sia previsto topograficamente l'intervento di ristrutturazione, gli ampliamenti dovranno seguire le disposizioni contenute all'art.3.2.5;
- nel caso in cui l'edificio non sia sottoposto ad alcun intervento conservativo, l'ampliamento potrà avvenire in corpi separati purché prospicienti l'area cortiliva;
- gli eventuali interventi di nuova edificazione in corpi separati, dovranno essere contestuali agli interventi conservativi sugli edifici esistenti.

Art. 4.4.18 - Interventi "una tantum" ammessi in zona agricola normale in deroga alle presenti norme.

A) Per gli imprenditori agricoli a titolo principale ed i soggetti ad essi equiparati, sono assentibili i seguenti interventi:

1. Per aziende di almeno 1 Ha in proprietà, costruzione di nuovi fabbricati per allevamenti non superiori a 10 U.B.A. o ampliamento degli esistenti non superiore al 10% della SUL.

2. Nuova costruzione o ampliamento di fabbricati di servizio sino a 100 mq. di superficie utile ottenibile al netto dell'esistente, per aziende di almeno 1 Ha. in proprietà.

3. Ampliamento del 50% del volume residenziale esistente per un max di 700 mc. ottenibili a fine intervento entro i limiti degli indici di cui all'art. 25 L.R. 56/77 e le prescrizioni dell'art. 4.4.17 lettera G) delle presenti norme.

B) Per i soggetti diversi da quelli di cui alla lettera A) precedente, sono assentibili i seguenti interventi:

1) Variazione di destinazione d'uso a residenza extragricola o conferma della destinazione extragricola, nei casi previsti all'art. 25, L.R. 56/77, nei casi topograficamente definiti nella cartografia di progetto del P.R.G., nei casi di edifici abbandonati e non più utilizzati come residenze rurali (abitazioni coloniche), per l'intero volume propriamente residenziale.

1. Potranno, inoltre, essere destinate a residenza le parti rustiche tradizionali esistenti, purché originariamente coperte e chiuse su almeno tre lati, formanti un unico corpo con la parte civile, con esclusione del portico antistante stalla e fienile (detto anche "pendizzo") che dovrà essere sempre lasciato completamente libero. Tale recupero sarà sempre ammesso, indipendentemente dal rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria, nel limite massimo di 1.200 mc. di volume massimo complessivo di solido emergente sul fondo. L'utilizzo delle parti rustiche tradizionali esistenti rientra nel conteggio dei volumi in ampliamento.

2. E' ammesso l'aumento di altezza strettamente necessaria all'adeguamento igienico sanitario delle altezze interne fermo restando il mantenimento delle strutture orizzontali voltate come previsto dall'art.4.4.5 comma 3.

3. I fabbricati residenziali edificati per uso extraagricolo regolarmente iscritti al N.C.E.U. potranno essere ampliati in aderenza con il fabbricato principale entro i limiti di 750 mc. e di 300 mq. di superficie coperta e del 20% del volume residenziale esistente, nel rispetto dell'indice fondiario di 1,2 mc./mq. e del rapporto di copertura di 0,5 mq./mq. purché contestualmente alla riqualificazione dell'intero fabbricato e dell'area circostante in sintonia con la realtà tipologica limitrofa più qualificante. Il requisito di edificazione per uso extraagricolo sarà verificato sulla scorta dell'originario provvedimento autorizzativo rilasciato dall'Amministrazione Comunale.

4. In tutti i casi di ampliamento l'altezza massima non deve superare i m. 7,50.

5. Per tutti gli interventi ammissibili dovranno essere cedute aree per servizi pubblici, secondo quanto previsto dall'art.4.2.1 delle presenti norme.

2) Manutenzione, restauro, risanamento conservativo, senza variazione di destinazione d'uso.

3) In presenza di fabbricato principale, l'esecuzione di fabbricati per autorimesse, ricovero cavalli da equitazione, ricovero attrezzi da giardino o comunque pertinenze dell'abitazione, nel rispetto dei seguenti indici:

SUL max.....	10 mq./100 mc.di.vol. res.
Altezza massima misurata all'imposta del tetto.....	3,50 m.
Superficie coperta massima.....	60 mq.
Volume massimo complessivo di solido emergente sul fondo.....	1.200 mc.
Superficie massima coperta complessiva sul fondo.....	300 mq.

Tali fabbricati devono tipologicamente armonizzare con l'esistente e con l'ambiente, essere coperti con lo stesso materiale del fabbricato principale ed essere costruiti in unico corpo col fabbricato principale o alla distanza minima di m. 5,00 fatta salva l'applicazione della specifica normativa sanitaria per la realizzazione delle stalle.

4.1) Le attività produttive, terziarie e commerciali esistenti, alla data di adozione della variante n.6 (3 settembre 1996), purché non nocive e moleste, sono confermate. Per le attività commerciali è preclusa la modifica di tipologia di struttura distributiva come definita dall'articolo 8 della Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n.563-13414 con oggetto "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998 n.114", pubbl. sul B.U.R.P. n.46 del 18.11.1999 e riportata nella tabella di cui all'art. 4.6.1.

4.2) Eventuali ulteriori aumenti saranno ammessi nella misura pari al 50% delle strutture esistenti alla medesima data.

4.3) Potranno inoltre essere destinate alle suddette attività produttive terziarie e commerciali le parti rustiche tradizionali esistenti, purché originariamente coperte e chiuse almeno da tre lati con esclusione del portico antistante stalla e fienile (detto anche "pendizzo") che dovrà essere sempre lasciato completamente libero. Tale recupero sarà sempre ammesso, indipendentemente dal rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria e del rapporto di copertura.

4.4) Qualora nell'ambito aziendale siano presenti volumi non tradizionali, sarà ammissibile la loro sostituzione per ospitare le attività produttive commerciali e terziarie esistenti alla data di adozione della Variante n.6 alle presenti norme (3 settembre 1996), con un nuovo organismo. In tal caso il nuovo volume dovrà rispettare le caratteristiche tipologiche e l'impiego di materiali rispondenti ai criteri di idoneo inserimento nel contesto ambientale rurale.

4.5) La quantità di superficie utile lorda complessiva ricavabile dalla somma di quelle esistenti, dell'ampliamento ammesso dal comma 4.2), del recupero delle parti rustiche esistenti ammesse dal comma 4.3), e del nuovo organismo ottenibile ai sensi del comma 4.4) dovrà rispettare i seguenti indici:

rapporto di copertura	mq./mq.	0,5
SUL totale massima per l'attività produttiva	mq.	1.500
SUL totale massima per l'attività terziaria e commerciale	mq.	250

5) costruzione di fabbricati uso deposito attrezzi agricoli su terreni liberi da edificazione secondo le seguenti prescrizioni:

- a) Per fondi in proprietà di superficie fino a 3.810 mq (una giornata piemontese):
——Superficie minima del fondo 1000 mq. in proprietà

- Rapporto/copertura 85 mq. per ha di fondo in proprietà
- Superficie coperta massima 20 mq.
- Materiale esterno in legno
- Copertura in laterizio, legno o tegole canadesi
- H. max 2,50 alla gronda

b) Per fondi in proprietà maggiori di 3.810 mq. (una giornata piemontese) si applicano integralmente i parametri dell'articolo 4.4.15.

La realizzazione di tali manufatti è soggetta ad atto, registrato e trascritto, di vincolo al mantenimento d'uso alla destinazione agricola.

6) La norma si applica anche nelle zone di rispetto dell'abitato.

Art. 4.4.19 - Costruzioni per impianti produttivi e attrezzature tecniche.

Per impianti di conservazione, lavorazione, prima trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli derivanti dalle relative attività aziendali, di imprenditori agricoli singoli od associati, purché tali impianti non risultino nocivi o molesti e l'attività rientri fra quelle indicate all'articolo 2135 del Codice Civile, valgono i seguenti parametri edilizi-urbanistici:

- Lotto Minimo = 2.000 mq.;
- U.f. = 0,4 mq./mq.: compreso un alloggio per il conduttore o il custode;
- Distanza dai confini = pari all'altezza dell'edificio, diminuito di m. 5,00 con un minimo di m. 5,00.
- Parcheggi di pertinenza degli edifici = 50% di S.U.
- La quantità di prodotti agricoli extraziendali non deve superare il 50% del quantitativo complessivo dei prodotti trattati.

Art. 4.4.20 - Costruzione di vasche e lagoni.

1. Devono essere idoneamente impermeabilizzate e distare da abitazioni esistenti almeno 100 m.; il rilascio della autorizzazione è subordinato alla certificazione preventiva rilasciata dal Servizio di Igiene Pubblica dell' U.S.S.L., che potrà imporre distanze maggiori in applicazione del locale regolamento di igiene.

2. I progetti relativi dovranno essere accompagnati da dettagliata relazione, relativamente al programma tecnologico adottato, alla trasformazione chimico/biologica delle sostanze organiche ed al destino finale degli effluenti.

3. Gli impianti dovranno essere convenientemente recintati e circondati da cortine alberate, secondo le prescrizioni specifiche del Servizio di Igiene Pubblica dell'U.S.S.L..

Art. 4.4.21 - Ampliamento di allevamenti industriali esistenti alla data di adozione delle presenti norme: suini, bovini ed equini, ovini, caprini ed avicunicoli, anche in termini di impianti ed opere accessorie.

1. Gli allevamenti industriali esistenti hanno la facoltà di ampliarsi, sotto l'osservanza dei seguenti parametri:

- U.F. max: 0,4 mq./mq., comprendente anche le superfici a destinazione residenziale in ragione di:
 - 150 mq. max sino a 500 U.B.A.;
 - 200 mq. max sino a 1.000 U.B.A.;
 - 250 mq. max sino a 1.500 U.B.A.;
- Lotto minimo : 5.000 mq.;
- Parcheggi interni : 5% di S.f. asservita.

2. Il progetto di ampliamento deve contenere la dettagliata previsione, relativa alle modalità di trattamento e successivo smaltimento od utilizzazione agronomica, delle deiezioni animali, che l'Autorità Comunale valuterà ed accetterà, solo a seguito di parere favorevole del Servizio di Igiene Pubblica dell'U.S.S.L..

3. L'asservimento di terreni di terzi allo spandimento agronomico è ammesso, esclusivamente con atto registrato e trascritto.

4. I terreni potranno anche essere ubicati fuori Comune, ma distanti non più di 7 Km. dal centro aziendale.

Art. 4.4.22 – Matrice delle distanze per gli interventi ammessi in zona agricola.

TIPO DI INTERVENTI	DISTANZE DA (in mt.)					
	Confini privati D1 (1)	residenza del conduttore D2	altre residenze sparse D3	Centro fraz. Perimetrato come tale nella cartografia di P.R.G. D4	Urbano (Capoluogo) D5	Ric. Ricreative Ric. Alberghiere Ric. Camping D6
ABITAZIONI AGRICOLE	(ART. 2.1.5)		(ART. 2.1.6)			(ART. 2.1.6)
FABBRICATI DI SERVIZIO	(ART. 2.1.5)		(ART. 2.1.6)			(ART. 2.1.6)
SERRE FISSE	(ART. 4.4.16)					
ALLEVAMENTO AZIENDALE DI SUINI						
Ampliamento	5	ESISTENTE	100 (4)	150	300	ESISTENTE
Nuovo impianto	5	30	200 (4)	200	1'000	100
ALLEVAMENTO AZIENDALE DI BOVINI – EQUINI						
Ampliamento	5	ESISTENTE	ESISTENTE		150	ESISTENTE
Nuovo impianto	5	30	50		300	30
ALLEVAMENTO AZIENDALE DI CAPI MINORI						
Ampliamento	5	ESISTENTE	ESISTENTE		150	ESISTENTE
nuovo impianto	5	30	30		300	30
FABBRICATI ED IMPIANTI PER ALLEVAMENTI INDUSTRIALI Ampliamento	5	ESISTENTE	ESISTENTE (2)	ESISTENTE (2)	1000 (3)	ESISTENTE
COSTRUZIONE DI IMPIANTI DI DEPURAZIONE	20	100	100	200	300	100
COSTRUZIONE DI VASCHE DI ACCUMULO A CIELO APERTO	5	30	100 (5)	100	200	100
COSTRUZIONE SILOS IN ELEVAZIONE	½ h. con minimo m.5.00	-	-	-	-	-
COSTRUZIONE SILOS A TRINCEA CON ALTEZZA INFERIORE O UGUALE AI m.2.00	A confine	-	-	-	-	-
COSTRUZIONE SILOS A TRINCEA CON ALTEZZA SUPERIORE AI m.2.00	5	-	-	-	-	-
LETAMAIE	5	30	30	50	100	100

ESISTENTE: vale la distanza esistente, se inferiore ai valori previsti per il nuovo impianto
AMPLIAMENTO: si intende anche in corpi separati fisicamente dai volumi esistenti, ma prossimi ai volumi ad analoga destinazione.

La trasformazione degli allevamenti aziendali di bovini, esistenti al 3 settembre 1996¹, in allevamenti aziendali di suini, è soggetta alle stesse distanze indicate per l'ampliamento degli allevamenti suini.

Le distanze previste per letamaie, impianti di depurazione e vasche di accumulo a cielo aperto soggiacciono alle identiche distanze del fabbricato principale a cui sono prelese.

- (1) Può valere distanza inferiore, purché venga prodotto atto notarile di assenso del proprietari confinante, registrato e trascritto;
- (2) Per gli allevamenti industriali di bovini ed equini, esistenti al 29 giugno 1983²: 300 mt.

¹ data di adozione della variante urbanistica n° 6

² data di adozione preliminare del Piano Regolatore Generale "Baldini".

- (3) Nel caso di impianti su lettiera permanente, con produzione esclusiva di letame palabile, le distanze sono ridotte del 50%;
- (4) Può valere distanza inferiore, con un minimo di m. 30, purché venga prodotto atto notarile di assenso registrato e trascritto del proprietario interessato da tale fascia di rispetto.

D5 = Zona urbana costituita dalle destinazioni residenziali, produttive artigianali industriali e terziarie, servizi (scolastici, civili, religiosi, per attrezzature di interesse generale) contenute nella cartografia di P.R.G.

1. Distanze maggiori di quanto previsto nel presente articolo possono essere comunque previste in sede di Regolamento di Igiene.

2. Sono comunque fatte salve le prescrizioni delle vigenti disposizioni legislative di carattere igienico sanitario.

CAPO V - AREE AGRICOLE SPECIALI

Art. 4.5.1 – Generalità.

1. Le aree agricole speciali rappresentano parti di territorio comunale destinate ad attività diverse da quelle previste nelle aree agricole normali e di conseguenza sono assoggettate ad apposita normativa.

2. Tali aree sono:

- le aree dei centri frazionali;
- le aree agricole speciali per impianti produttivi ed attrezzature tecniche connesse all'attività agricola (E1);
- le aree agricole speciali della campagna-parco.
- aree per rimessaggio camper e roulotte (E3)
- zona umida "Laghi di San Lorenzo" (E4)

Art. 4.5.2 - Aree dei centri frazionali.

Nelle aree dei centri frazionali per le diverse zone, nel rispetto delle indicazioni cartografiche e tabellari, sono consentiti i seguenti interventi:

- gli interventi residenziali nelle aree di "nuovo impianto", a "capacità insediativa esaurita" ed in quelle di "completamento residenziale", secondo le specificazioni contenute nell'art. 4.2.1.;
- gli insediamenti produttivi e commerciali nelle aree "produttive di nuovo impianto", "produttive esistenti confermate" ed in quelle di "completamento", secondo le specificazioni contenute nell'art. 4.3.1, con esclusione delle attività industriali "I".

Interventi residenziali:

Gli interventi residenziali nelle "aree a capacità insediativa esaurita" sono soggetti alle norme di cui all'art. 4.2.5, mentre nelle "aree di completamento" è prevista l'edificazione di nuovi volumi secondo i seguenti parametri:

- lotto minimo : mq. 400;
- H max : m. 7,50;
- distanze : artt. 2.1.5 - 2.1.6 - 2.1.7
- I.f. : 0,8 mc./mq.;
- R/C : 0,50 mq./mq.;

Interventi produttivi:

1. Gli insediamenti produttivi sono soggetti alle norme di cui agli articoli 4.3.2. nelle "aree produttive esistenti confermate" e 4.3.3. in quelle "produttive di completamento" nonché dell'art.4.3.4 nelle aree produttive di riordino, dell'art. 4.3.5 nelle aree polifunzionali di nuovo impianto, e dell'art. 4.3.6 nelle aree produttive di nuovo impianto.

2. Le nuove aree introdotte con la variante "6" applicheranno invece gli indici e i parametri indicati nelle singole tabelle di zona.

Aziende agricole comprese nei centri frazionali:

Le aziende agricole esistenti nei centri frazionali possono mantenere la loro attività ed intervenire sulle proprie strutture solo con interventi manutentivi e di ristrutturazione. E' ammesso, inoltre, l'ampliamento di fabbricati di servizi e di stalle per bovini con produzione di letame tradizionale nella misura del 20%.

Attività compatibili con la residenza:

1. Per le attività compatibili esistenti o da insediare nelle aree residenziali a "capacità insediativa esaurita" o di "completamento" vale quanto previsto all'art. 4.2.1.

2. I nuovi impianti di artigianato non molesto non potranno superare i 200 mq. di superficie utile lorda, l'altezza massima di m. 7,50 ed il rapporto di copertura massimo di 0,5 mq./mq.

3. Gli impianti esistenti potranno ampliarsi nel rispetto del 20% dell'esistente e dei limiti del rapporto di copertura e dell'altezza massima di cui al punto precedente.

4. La tipologia degli edifici, sia per i nuovi interventi che per gli ampliamenti, dovrà armonizzare con l'edilizia residenziale e con l'ambiente circostante.

Cessioni aree:

1. Le aree di cessione per opere di urbanizzazione degli interventi di nuova edificazione e ampliamento sono valutate nel seguente modo:

- residenza= 10 mq./ 75 mc. del Volume residenziale
- attività commerciali..... = 100 mq./100 mq. della Superficie Utile Lorda
- attività artigianali = 20 mq./100 mq. della Superficie fondiaria Asservita
- altre attività terziarie.....= 100 mq./100 mq. della Superficie fondiaria Asservita

2. La cessione di aree per opere di urbanizzazione potrà essere concessa, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, anche su aree esterne al lotto, previste a servizi nel P.R.G., ovvero in tutto o in parte monetizzate.

3. In caso di formazione di S.U.E., previsto dal presente P.R.G., le aree di cessione, anche quando siano visualizzate sulla cartografia del P.R.G. possono essere diversamente disposte purché non vengano ridotte.

TABELLE DI ZONA

FRAZIONE CUSSANIO

AREE RESIDENZIALI								
INDIVIDUAZIONE AREA E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	SUPERFICIE. mq 1*	R/C mq/mq	I.T mc/mq 2* 3*	H max. m.	VOLUME MAX. INTERO COMPARTO mc. 2*	ABITANTI INSEDIABILI N.	CESSIONE AREE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
AREA DI NUOVO IMPIANTO "A" RESIDENZA	14'000	0.5	0.8	07.50	11'200	93	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE DI P.R.G. ANCHE SE ECCEDENTI LA QUOTA DI CESSIONE MINIMA DI 15mq/100mc. E' AMMESSA LA MONETIZZAZIONE DELLE QUOTE NON NECESSARIE A GIUDIZIO DELL'AMM. COMUNALE	OBBLIGO DI S.U.E. OBBLIGO REALIZZAZIONE SOLO DELLA STRADA INTERNA NELL'AMBITO DEL LOTTO. PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ. PER APPARTAMENTO E 30 MQ. PER OGNI EDIFICIO.

E' vietata la realizzazione di locali interrati fatti salvi i locali tecnici.

1* In sede attuativa verrà considerata la superficie reale

2* Le verifiche ed i conteggi andranno riferiti alle superfici reali

3* Si considerano tutti i volumi fuori terra, a qualunque uso destinati , compresi quelli delle autorimesse.

AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO PER ATTIVITA' RICETTIVE RICREATIVE									
INDIVIDUAZIONE AREA	DESTINAZIONE D'USO AMMESSE	SUPERFICIE. Mq 1*	R/C mq/mq	AREA COPRIBILE MAX. INTERO COMPARTO. Mq. 2*	U.T. mq/mq	S.U.L. MAX. INTERO COMPARTO mq. 2*	H. MAX. m.	CESSIONE AREE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
AREA DI NUOVO IMPIANTO "A"	ATTIVITA' RICETTIVE RICREATIVE	15'776	0.3	473	0.3	473	3.5	20% DI S.T.	OBBLIGO DI S.U.E. DIVIETO DI INSEDIAMENTO DI DESTINAZIONI INCOMPATIBILI CON LA RESIDENZA PER QUANTO RIGUARDA L'INQUINAMENTO AMBIENTALE ED IL CONTESTO CIRCOSTANTE (Discoteche, sale-gioco, bowling...)

E' vietata la realizzazione di locali interrati fatti salvi i locali tecnici.

E' vietata la realizzazione di locali interrati ad eccezione della realizzazione di locali tecnici.

1* In sede attuativa verrà considerata la superficie reale

2* Le verifiche ed i conteggi andranno riferiti alle superfici reali

FRAZIONE LORETO

AREE RESIDENZIALI									
INDIVIDUAZIONE AREA E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	SUPER. mq 1*	R/C mq/mq	I.T mc/mq 3*	2*	H max. m.	VOLUME MAX. INTERO COMPARTO mc. 2*	ABITANTI INSEDIABILI N.	CESSIONE AREE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
AREA DI COMPLETAMENTO "A" RESIDENZA ED ATTIVITA' COMPATIBILI	5000	0.5	0.8		07.50	4000	33	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI QUOTA OBBLIGATORIA DI 15 mq/100 mc.	AREA UTILIZZABILE ATTRAVERSO CONCESSIONE SINGOLA. OBBLIGO REALIZZAZIONE CONTROVIALE VIA SAN GIACOMO DEI PASSERI. PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ PER OGNI APPARTAMENTO E 30 MQ. PER OGNI EDIFICIO
AREA DI NUOVO IMPIANTO "B" RESIDENZA ED ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA	18900	0.5	0.8		07.50	15120	126	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI QUOTA OBBLIGATORIA DI 15mq/100mc. E' AMMESSA LA MONETIZZAZIONE DELLE QUOTE NON NECESSARIE A GIUDIZIO DELL'AMM. COMUNALE	OBBLIGO DI S.U.E. OBBLIGO REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE DI P.R.G. E DI S.U.E. NEI LIMITI DEI CONTRIBUTI PER ONERI DI URBANIZZAZIONE. PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ. PER OGNI APPARTAMENTO E 30 MQ. PER OGNI EDIFICIO.
AREA DI COMPLETAMENTO "C" RESIDENZA ED ATTIVITA' COMPATIBILI	1700	0,5	0,8		7,50	1360	11	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI QUOTA OBBLIGATORIA DI 15 mq/100 mc.	AREA UTILIZZABILE ATTRAVERSO CONCESSIONE SINGOLA. OBBLIGO AMPLIAMENTO SEDE STRADALE PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ PER OGNI APPARTAMENTO E 30 MQ. PER OGNI EDIFICIO
AREA DI COMPLETAMENTO "D" RESIDENZA ED ATTIVITA' COMPATIBILI	3000	0,5	0,8		7,50	2400	20	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI QUOTA OBBLIGATORIA DI 15 mq/100 mc.	AREA UTILIZZABILE ATTRAVERSO CONCESSIONE SINGOLA. OBBLIGO REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE DI P.R.G.C. NEI LIMITI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ PER OGNI APPARTAMENTO E 30 MQ. PER OGNI EDIFICIO
AREA DI COMPLETAMENTO "E" RESIDENZA ED ATTIVITA' COMPATIBILI	2400	0,5	0,8		7,50	1920	16	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI QUOTA OBBLIGATORIA DI 15 mq/100 mc.	AREA UTILIZZABILE ATTRAVERSO CONCESSIONE SINGOLA. OBBLIGO REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE DI P.R.G.C. NEI LIMITI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ PER OGNI APPARTAMENTO E 30 MQ. PER OGNI EDIFICIO

DEDUZIONI PER QUOTE GIA' INSERITE IN P.R.G..		
SUPERFICIE	VOLUME	ABITANTI
6.000 mq	4.800 mc.	40

1* In sede attuativa verrà considerata la superficie reale

2* Le verifiche ed i conteggi andranno riferiti alle superfici reali

3* Si considerano tutti i volumi fuori terra, a qualunque uso destinati, compresi quelli delle autorimesse.

FRAZIONE MADDALENE

AREE RESIDENZIALI								
INDIVIDUAZIONE AREA E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	SUPERFICIE. mq 1*	R/C mq/mq	I.T mc/mq 2* 3*	H max. m.	VOLUME MAX. INTERO COMPARTO mc. 2*	ABITANTI INSEDIABILI N.	CESSIONE AREE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
AREA DI COMPLETAMENTO "A" RESIDENZA	2'700	0.5	01.00	07.50	2'700	22	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI QUOTA OBBLIGATORIA DI 15 mq/100 mc.	AREA UTILIZZABILE ATTRAVERSO CONCESSIONE SINGOLA. OBBLIGO REALIZZAZIONE PARCHEGGIO ESTERNO ALLA RECINZIONE.
AREA DI COMPLETAMENTO "B" RESIDENZA ED ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA	5'600	0.5	01.00	07.50	5'600	46	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI QUOTA OBBLIGATORIA DI 15 mq/100 mc. E' AMMESSA LA MONETIZZAZIONE DELLE QUOTE NON NECESSARIE A GIUDIZIO DELL'AMM. COMUNALE.	OBBLIGO DI S.U.E. REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE OBBLIGATORIA SOLO NEI LIMITI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE .
AREA DI COMPLETAMENTO "C" RESIDENZA ED ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA.	6'600	0.5	01.00	07.50	6'600	55	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI QUOTA OBBLIGATORIA DI 15 mq/100 mc.	AREA UTILIZZABILE ATTRAVERSO CONCESSIONE SINGOLA. OBBLIGO REALIZZAZIONE CONTROVIALE. DISTANZA DAL CIGLIO STRADA ATTUALE MT. 7.50 MINIMO
AREA DI COMPLETAMENTO "D" RESIDENZA ED ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA.	5'300	0.5	0.8	07.50	4'240	35	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI QUOTA OBBLIGATORIA DI 15 mq/100 mc.	AREA UTILIZZABILE ATTRAVERSO CONCESSIONE SINGOLA. OBBLIGO REALIZZAZIONE CONTROVIALE.
AREA DI COMPLETAMENTO "E" RESIDENZA ED ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA.	1'400	0.5	0.8	07.50	1'120	9	10,8 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI QUOTA OBBLIGATORIA DI 10,8 mq/100 mc.	AREA UTILIZZABILE ATTRAVERSO CONCESSIONE SINGOLA.

DEDUZIONI PER QUOTE GIA' INSERITE IN P.R.G..			
SUPERFICIE 6.900 mq	VOLUME 5.520 mc.	ABITANTI	46

1* In sede attuativa verrà considerata la superficie reale

2* Le verifiche ed i conteggi andranno riferiti alle superfici reali

3* Si considerano tutti i volumi fuori terra, a qualunque uso destinati , compresi quelli delle autorimesse.

FRAZIONE MADDALENE

AREE PRODUTTIVE									
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	SUPERFICIE mq 1*	R/C	mq/mq	AREA COPRIBILE MAX. INTERO COMPARTO. Mq. 2*	U.T. mq/mq	S.U.L. MAX. INTERO COMPARTO mq. 2*	H. MAX. m.	CESSIONE AREE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
INDUSTRIA, ARTIGIANATO, DEPOSITI, RESIDENZA COME INDICATO DALL'ART. 4.3.3. N.T.A.	2'000	0.65		1'300	01.00	2'000	10	10% DI S.T. NELL'AREA COSI' COMPUTATA E' COMPRESA QUELLA PUBBLICA DI P.R.G. 15mq/100mc PER LE RESIDENZE	AREA UTILIZZABILE ATTRAVERSO CONCESSIONE SINGOLA. OBBLIGO REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE DI P.R.G. DI FRONTE AL LOTTO. OBBLIGO PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MINIMO 5% DI S.T.
INDUSTRIA, ARTIGIANATO, DEPOSITI, RESIDENZA COME INDICATO DALL'ART. 4.3.4. N.T.A.	9'500	0.65		6'175	01.00	9'500	10	10% DI S.T. NELL'AREA COSI' COMPUTATA E' COMPRESA QUELLA PUBBLICA DI P.R.G. 15mq/100mc PER LE RESIDENZE	OBBLIGO DI S.U.E. OBBLIGO REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE DI P.R.G. E DI S.U.E. OBBLIGO REALIZZAZIONE PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 5% DI S.T. E' AMMESSO UN SOLO ACCESSO SULLA S.P.

Obbligo di realizzazione di controviale.

QUOTA RESIDENZIALE: Art. 4.3.3. N.T.A.: 50% della S.U.L. totale con max. 180 mq. per un'abitazione e 250 mq per due - H. max. 7,50 m.

1* In sede attuativa verrà considerata la superficie reale.

2* Le verifiche ed i conteggi andranno riferiti alle superfici reali.

FRAZIONE MELLEA

AREE RESIDENZIALI									
INDIVIDUAZIONE AREA E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	SUPERFICIE. mq 1*	R/C mq/mq	I.T mq 3*	mc/ 2*	H max. m.	VOLUME MAX. INTERO COMPARTO mc. 2*	ABITANTI INSEDIABILI N.	CESSIONE AREE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
AREA DI NUOVO IMPIANTO "A" RESIDENZA ED ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA.	9'400	0.5	0.7		07.50	6'580	54	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI LA QUOTA OBBLIGATORIA DI 15mq/100mc. E' AMMESSA LA MONETIZZAZIONE DELLE QUOTE NON NECESSARIE A GIUDIZIO DELL'AMM. COMUNALE	OBBLIGO DI S.U.E. OBBLIGO SISTEMAZIONE STRADA COMUNALE DALLA STRADA DELLA CHIESA AL CIMITERO A SERVIZIO ZONA RESIDENZIALE IN PROGETTO. PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ. PER OGNI APPARTAMENTO E 30 MQ. PER OGNI EDIFICIO.

1* In sede attuativa verrà considerata la superficie reale

2* Le verifiche ed i conteggi andranno riferiti alle superfici reali

3* Si considerano tutti i volumi fuori terra, a qualunque uso destinati , compresi quelli delle autorimesse.

FRAZIONE MURAZZO

AREE RESIDENZIALI								
INDIVIDUAZIONE AREA E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	SUPERFICIE. mq 1*	R/C mq/mq	I.T mc/mq 2* 3*	H max. m.	VOLUME MAX. INTERO COMPARTO 2* mc.	ABITANTI INSEDIABIL I N.	CESSIONE AREE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
AREA DI COMPLETAMENTO "A" RESIDENZA ED ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA.	3'800	0.5	0.8	07.50	3'040	25	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI QUOTA OBBLIGATORIA DI 15 mq/ 100 mc.	L'AREA E' UTILIZZABILE ATTRAVERSO CONCESSIONE SINGOLA. OBBLIGO REALIZZAZIONE AMPLIAMENTO STRADA PUBBLICA TRATTO FRONTEGGIANTE L'AREA. PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ PER OGNI APPARTAMENTO E 30 MQ. PER OGNI EDIFICIO.
AREA DI NUOVO IMPIANTO "B" RESIDENZA ED ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA.							15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI QUOTA OBBLIGATORIA DI 15mq/100 mc. E' AMMESSA LA MONETIZZAZIONE DELLE QUOTE NON NECESSARIE A GIUDIZIO DELL'AMM. COMUNALE.	OBBLIGO DI S.U.E. OBBLIGO REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE DI P.R.G. E DI S.U.E. PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ. PER OGNI APPARTAMENTO E 30 MQ. PER OGNI EDIFICIO.
B1	7950	0.5	0.8	7.5	6'360	55		
B2	5500	0.5	0.8	4.5	4'400	34		
AREA DI NUOVO IMPIANTO "C" RESIDENZA ED ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA.	12'800	0.5	0.8	07.50	10'240	85	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI QUOTA OBBLIGATORIA DI 15mq/100 mc. E' AMMESSA LA MONETIZZAZIONE DELLE QUOTE NON NECESSARIE A GIUDIZIO DELL'AMM. COMUNALE.	OBBLIGO DI S.U.E. OBBLIGO REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE DI P.R.G. E DI S.U.E. PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ. PER OGNI APPARTAMENTO E 30 MQ. PER OGNI EDIFICIO.
AREA DI COMPLETAMENTO "D" RESIDENZA ED ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA.	4'100	0.5	0.8	07.50	3'280	27	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI QUOTA OBBLIGATORIA DI 15 mq/ 100 mc.	L'AREA E' UTILIZZABILE ATTRAVERSO CONCESSIONE SINGOLA. OBBLIGO REALIZZAZIONE AMPLIAMENTO STRADA TRATTO FRONTEGGIANTE L'AREA. PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ PER OGNI APPARTAMENTO E 30 MQ. PER OGNI EDIFICIO.
AREA DI COMPLETAMENTO "E" RESIDENZA ED ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA.	4'900	0.5	0.8	07.50	3'920	32	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI QUOTA OBBLIGATORIA DI 15 mq/ 100 mc.	L'AREA E' UTILIZZABILE ATTRAVERSO CONCESSIONE SINGOLA. PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ PER OGNI APPARTAMENTO E 30 MQ. PER OGNI EDIFICIO.

DEDUZIONI PER QUOTE GIA' INSERITE IN P.R.G..		
SUPERFICIE	VOLUME	ABITANTI
2.500 mq	2.000 mc.	17

1* In sede attuativa verrà considerata la superficie reale

2* Le verifiche ed i conteggi andranno riferiti alle superfici reali

3* Si considerano tutti i volumi fuori terra, a qualunque uso destinati, compresi quelli delle autorimesse.

FRAZIONE MURAZZO

AREE PRODUTTIVE									
INDIVIDUAZIONE AREA	DESTINAZIONE D'USO AMMESSE	SUPERFICIE Mq 1*	R/C mq/mq	AREA COPRIBILE MAX. INTERO COMPARTO. mq. 2*	U.T. mq/mq	S.U.L. MAX. INTERO COMPARTO mq. 2*	H. MAX. m.	CESSIONE AREE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
AREA DI NUOVO IMPIANTO "A"	ATTIVITA' INDUSTRIALI, ARIGIANALI, TERZIARIO, COMMERCIALE, DEPOSITI, RESIDENZA COME INDICATO DALL'ART. 4.3.6. N.T.A.	31'000	0.5	15'500	0.8	24'800	10	20% DI S.T. NELL'AREA COSI' COMPUTATA E' COMPRESA QUELLA PUBBLICA DI P.R.G. 100% DI S.U.L. COMMERCIO AL MINUTO. 20% RESTANTE TERZIARIO. 15MQ/100MC PER LE RESIDENZE.	OBBLIGO DI S.U.E.. OBBLIGO REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE DI P.R.G.C. E DI SUE PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN.5% DI S.T. OBBLIGO DI FASCIA VERDE LUNGO LA STRADA COMUNALE E STATALE, LARGA M.5,00 DIVIETO DI ACCESSO DIRETTO SULLA S.S.

QUOTA RESIDENZIALE: art. 4.3.3 N.T.A. 50% della S.U.L. totale con max. 180 mq. per un'abitazione e 250 mq. per due. H.max, 7,50

1* In sede attuativa verrà considerata la superficie reale

2* Le verifiche ed i conteggi andranno riferiti alle superfici reali

FRAZIONE PIOVANI

AREE RESIDENZIALI									
INDIVIDUAZIONE AREA E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	SUPERF. mq 1*	R/C mq/mq	I.T mq	mc/ 2* 3*	VOLUME MAX. INTERO COMPARTO mc. 2*	H max. m.	ABITANTI INSEDIABILI N.	CESSIONE AREE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
AREA DI NUOVO IMPIANTO "A" RESIDENZA ED ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA.	7'200	0.5	0.8		5'760	07.50	48	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI LA QUOTA OBBLIGATORIA DI 15mq/100mc. E' AMMESSA LA MONETIZZAZIONE DELLE QUOTE NON NECESSARIE A GIUDIZIO DELL'AMM. COMUNALE	OBBLIGO DI S.U.E. DISTANZA DALLA S.P. MT. 10. OBBLIGO REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE DI P.R.G. E DI S.U.E. PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ. PER OGNI APPARTAMENTO E 30 MQ. PER OGNI EDIFICIO.
AREA DI NUOVO IMPIANTO "B1" RESIDENZA ED ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA.	8'575	0.5	0.6899		5'916	07.50	49	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI LA QUOTA OBBLIGATORIA DI 15mq/100mc. E' AMMESSA LA MONETIZZAZIONE DELLE QUOTE NON NECESSARIE A GIUDIZIO DELL'AMM. COMUNALE	OBBLIGO DI S.U.E. DISTANZA DALLA S.P. MT. 10 OBBLIGO REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE DI P.R.G. E DI S.U.E. PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ. PER OGNI APPARTAMENTO E 30 MQ. PER OGNI EDIFICIO. NELL'AMBITO DEL S.U.E. DOVRA'ESSERE GARANTITA LA SERVITU' DI PASSAGGIO RISPETTO AL COMPARTO B2
AREA DI NUOVO IMPIANTO "B2" RESIDENZA ED ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA.	5'840	0.5	0.8		4'672	07.50	39	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI LA QUOTA OBBLIGATORIA DI 15mq/100mc. E' AMMESSA LA MONETIZZAZIONE DELLE QUOTE NON NECESSARIE A GIUDIZIO DELL'AMM. COMUNALE	OBBLIGO DI S.U.E. OBBLIGO REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE DI P.R.G. E DI S.U.E. PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ. PER OGNI APPARTAMENTO E 30 MQ. PER OGNI EDIFICIO.
AREA DI COMPLETAMENTO "C" RESIDENZA ED ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA.	1'100	0.5	0.8		880	07.50	7	15 mq / 100 mc.	AREA UTILIZZABILE ATTRAVERSO CONCESSIONE SINGOLA. PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ. PER OGNI APPARTAMENTO E 30 MQ. PER OGNI EDIFICIO.

DEDUZIONI PER QUOTE GIA' INSERITE IN P.R.G..

SUPERFICIE 3.500 mq	VOLUME 2.800 mc.	ABITANTI 23
------------------------	---------------------	----------------

1* In sede attuativa verrà considerata la superficie reale

2* Le verifiche ed i conteggi andranno riferiti alle superfici reali

3* Si considerano tutti i volumi fuori terra, a qualunque uso destinati, compresi quelli delle autorimesse.

FRAZIONE SANT' ANTONIO BALIGIO

AREE RESIDENZIALI									
INDIVIDUAZIONE AREA E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	SUPERFICIE. mq 1*	R/C mq/mq	I.T mc/ mq 2* 3*	H max. m.	VOLUME MAX. INTERO COMPARTO mc. 2*	ABITANTI INSEDIABILI N.	CESSIONE AREE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE	
AREA DI COMPLETAMENTO "A" RESIDENZA	4'500	0.5	0.7	07.50	3'150	26	15 mq / 100 mc.	L'AREA E' UTILIZZABILE ATTRAVERSO CONCESSIONE SINGOLA. DISTANZA DALLA S.P. MT. 20. PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ. PER APPARTAMENTO E 30 MQ. PER OGNI EDIFICIO.	

DEDUZIONI PER QUOTE GIA' INSERITE IN P.R.G..		
SUPERFICIE	VOLUME	ABITANTI
2.080 mq	1.664 mc.	14

1* In sede attuativa verrà considerata la superficie reale

2* Le verifiche ed i conteggi andranno riferiti alle superfici reali

3* Si considerano tutti i volumi fuori terra, a qualunque uso destinati , compresi quelli delle autorimesse.

FRAZIONE SAN LORENZO

AREE RESIDENZIALI									
INDIVIDUAZIONE AREA E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	SUPERFICIE. mq 1*	R/C mq/mq	I.T mc/mq 2* 3*	H max. m.	VOLUME MAX. INTERO COMPARTO mc. 2*	ABITANTI INSEDIABILI N.	CESSIONE AREE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE	
AREA DI COMPLETAMENTO "A" RESIDENZA ED ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA.	5'800	0.5	0.8	07.50	4'640	38	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI QUOTA OBBLIGATORIA DI 15 mq/100 mc.	L'AREA E' UTILIZZABILE ATTRAVERSO CONCESSIONE SINGOLA OBBLIGO REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE DI P.R.G. PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ. PER APPARTAMENTO E 30 MQ. PER EDIFICIO.	
AREA DI COMPLETAMENTO "B" RESIDENZA ED ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA.	2'500	0.5	0.8	07.50	2'000	16	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI QUOTA OBBLIGATORIA DI 15 mq/100 mc.	L'AREA E' UTILIZZABILE ATTRAVERSO CONCESSIONE SINGOLA OBBLIGO REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE DI P.R.G. PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ. PER APPARTAMENTO E 30 MQ. PER EDIFICIO.	
AREA DI NUOVO IMPIANTO "C" RESIDENZA ED ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA	12'800	0.5	0.8	07.50	10'240	85	15mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI QUOTA OBBLIGATORIA DI 15 mq/100 mc. E' AMMESSA LA MONETIZZAZIONE DELLE QUOTE NON NECESSARIE A GIUDIZIO DELL'AMM. COMUNALE.	OBBLIGO DI S.U.E. OBBLIGO REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE DI P.R.G. E DI S.U.E. PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ. PER APPARTAMENTO E 30 MQ. PER EDIFICIO.	

DEDUZIONI PER QUOTE GIA' INSERITE IN P.R.G..			
VOLUME	SUPERFICIE	ABITANTI	
1.944 mc.	2.430 mq	16	

1* In sede attuativa verrà considerata la superficie reale

2* Le verifiche ed i conteggi andranno riferiti alle superfici reali

3* Si considerano tutti i volumi fuori terra, a qualunque uso destinati , compresi quelli delle autorimesse.

FRAZIONE SAN LORENZO

AREE PRODUTTIVE									
INDIVIDUAZIONE AREA	DESTINAZIONE D'USO AMMESSE	SUPERFICIE Mq 1*	R/C mq/mq	AREA COPRIBILE MAX. INTERO COMPARTO. mq. 2*	U.T. mq/mq	S.U.L. MAX. INTERO COMPARTO mq. 2*	H. MAX. m.	CESSIONE AREE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
AREA DI NUOVO IMPIANTO "A"	ATTIVITA' PRODUTTIVA DI RIPARAZIONE E VENDITA MACCHINE ATTREZZATURE AGRICOLE	19.300	0.3	5'790	0.5	9'650	10	20% DI S.T. NELL'AREA COSI' COMPUTATA E' COMPRESA QUELLA PUBBLICA DI P.R.G. 15 mq/100 mc PER LE RESIDENZE.	AREA UTILIZZABILE ATTRAVERSO CONCESSIONE SINGOLA DISTANZA DALLA S.P. MT.20. OBBLIGO PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN.5 % DI S.T.. OBBLIGO REALIZZAZIONE FASCIA ALBERATA CIRCOSTANTE CON SPECIFICO PIANO DA SOTTOPORRE ALLA C.I.E. IN FASE DI APPROVAZIONE.

QUOTA RESIDENZIALE: Art. 4.3.3. N.T.A.: 50% della S.U.L. totale con max. 180 mq. per un'abitazione e 250 mq per due - H. max. 7,50 m.

1* In sede attuativa verrà considerata la superficie reale.

2* Le verifiche ed i conteggi andranno riferiti alle superfici reali.

E' fatto obbligo salvaguardare il rivo e le attigue alberature per tutto il fronte dei comparti edificatori

FRAZIONE SAN MARTINO

AREE RESIDENZIALI								
INDIVIDUAZIONE AREA E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	SUPERFICIE. mq 1*	R/C mq/mq	I.T mc/mq 2* 3*	H max. m.	VOLUME MAX. INTERO COMPARTO mc. 2*	ABITANTI INSEDIABILI N.	CESSIONE AREE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
AREA DI COMPLETAMENTO "A" RESIDENZA	5'400	0.5	0.6	07.50	3'240	27	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI LA QUOTA OBBLIGATORIA DI 15mq/100mc.	L'AREA E' UTILIZZABILE ATTRAVERSO CONCESSIONE SINGOLA PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ. PER APPARTAMENTO E 30 MQ. PER EDIFICIO.

1* In sede attuativa verrà considerata la superficie reale

2* Le verifiche ed i conteggi andranno riferiti alle superfici reali

3* Si considerano tutti i volumi fuori terra, a qualunque uso destinati , compresi quelli delle autorimesse.

FRAZIONE SAN SEBASTIANO

AREE RESIDENZIALI								
INDIVIDUAZIONE AREA E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	SUPERFICIE. mq 1*	R/C mq/mq	I.T mc/mq 2* 3*	H max. m.	VOLUME MAX. INTERO COMPARTO mc. 2*	ABITANTI INSEDIABILI N.	CESSIONE AREE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
AREA DI NUOVO IMPIANTO "A" RESIDENZA ED ATTIVITA' COMPATIBILI CON AL RESIDENZA.	17'000	0.5	0.8	07.50	13'600	113	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI LA QUOTA OBBLIGATORIA DI 15mq/100mc. E' AMMESSA LA MONETIZZAZIONE DELLE QUOTE NON NECESSARIE A GIUDIZIO DELL'AMM. COMUNALE.	OBBLIGO DI S.U.E. E' PRESCRITTA LA REALIZZAZIONE DELLA STRADA DI ACCESSO ALLA COMUNALE E DELL'AREA A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO, NONCHÉ' DELLE OPERE INDICATE DALLA S.U.E. PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ PER APPARTAMENTO E 30 MQ PER EDIFICIO.

DEDUZIONI PER QUOTE GIA' INSERITE IN P.R.G..		
VOLUME 1.944 mc.	SUPERFICIE 2.430 mq	ABITANTI 16

- 1* In sede attuativa verrà considerata la superficie reale
 2* Le verifiche ed i conteggi andranno riferiti alle superfici reali
 3* Si considerano tutti i volumi fuori terra, a qualunque uso destinati , compresi quelli delle autorimesse.

FRAZIONE SANTA LUCIA

AREE RESIDENZIALI								
INDIVIDUAZIONE AREA E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	SUPERFICIE. mq 1*	R/C mq/mq	I.T mc/mq 2* 3*	H max. m.	VOLUME MAX. INTERO COMPARTO mc. 2*	ABITANTI INSEDIABILI N.	CESSIONE AREE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
AREA DI NUOVO IMPIANTO "A" RESIDENZA	17'400	0.5	0.5	4.50	8'700	72	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI LA QUOTA OBBLIGATORIA DI 15mq/100mc. E' AMMESSA LA MONETIZZAZIONE DELLE QUOTE NON NECESSARIE A GIUDIZIO DELL'AMM. COMUNALE	OBBLIGO DI S.U.E. E DI REALIZZAZIONE OO.PP. DI PRG NEI LIMITI DEGLI ONERI DI URB.. PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN 15 MQ PER APPART. E 30 MQ PER EDIFICIO.

- 1* In sede attuativa verrà considerata la superficie reale
 2* Le verifiche ed i conteggi andranno riferiti alle superfici reali
 3* Si considerano tutti i volumi fuori terra, a qualunque uso destinati , compresi quelli delle autorimesse.

FRAZIONE SAN VITTORE

AREE RESIDENZIALI									
INDIVIDUAZIONE AREA E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	SUPERFICIE. mq 1*	R/C mq/mq	I.T mc/mq 2* 3*	H max. m.	VOLUME MAX. INTERO COMPARTO mc. 2*	ABITANTI INSEDIABILI N.	CESSIONI AREE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE	
AREA DI NUOVO IMPIANTO "A" RESIDENZA ED ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA.	3.080	0.5	0.8	07.50	2464	20	15 mq / 100 mc	L'AREA E' UTILIZZABILE ATTRAVERSO CONCESSIONE SINGOLA. PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ. PER OGNI APPARTAMENTO E 30 MQ. PER OGNI EDIFICIO. AREA DI RISPETTO DAL LIMITROFO ALLEVAMENTO:SI DOVRA' REALIZZARE UNA FASCIA DI RISPETTO DI 15 M. DI PROFONDITA' RISPETTO ALLA STRADA	

DEDUZIONI PER QUOTE GIA' INSERITE IN P.R.G..		
SUPERFICIE	VOLUME	ABITANTI
3.040 mq	2.432 mc.	20

1* In sede attuativa verrà considerata la superficie reale

2* Le verifiche ed i conteggi andranno riferiti alle superfici reali

3* Si considerano tutti i volumi fuori terra, a qualunque uso destinati , compresi quelli delle autorimesse.

FRAZIONE TAGLIATA

AREE RESIDENZIALI									
INDIVIDUAZIONE AREA E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	SUPERFICIE. mq 1*	R/C mq	I.T mc/ mq 2* 3*	H max. m.	VOLUME MAX. INTERO COMPARTO mc. 2*	ABITANTI INSEDIABILI N.	CESSIONE AREE	PRESCRIZIONI SPECIFICHE	
AREA DI NUOVO IMPIANTO "A" RESIDENZA ED ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA	9'600	0.5	0.7	07.50	6'720	56	15 mq / 100 mc. OBBLIGO CESSIONE AREE PUBBLICHE ANCHE SE ECCEDENTI LA QUOTA OBBLIGATORIA DI 15mq/100mc E' AMMESSA LA MONETIZZAZIONE DELLE QUOTE NON NECESSARIE A GIUDIZIO DELL'AMM. COMUNALE.	OBBLIGO DI S.U.E. OBBLIGO REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE DI P.R.G. E DI S.U.E. PARCHEGGI ESTERNI ALLA RECINZIONE MIN. 15 MQ. PER OGNI APPARTAMENTO E 30 MQ. PER OGNI EDIFICIO.	

DEDUZIONI PER QUOTE GIA' INSERITE IN P.R.G..		
SUPERFICIE	VOLUME	ABITANTI
9.050 mq	7.240 mc.	60

1* In sede attuativa verrà considerata la superficie reale

2* Le verifiche ed i conteggi andranno riferiti alle superfici reali

3* Si considerano tutti i volumi fuori terra, a qualunque uso destinati , compresi quelli delle autorimesse.

Art. 4.5.3 - Aree agricole speciali per impianti produttivi ed attrezzature tecniche connesse all'attività agricola (E1).

1. Il P.R.G. individua nelle tavole di zonizzazione le aree specificatamente destinate alla realizzazione di impianti produttivi e attrezzature tecniche destinate alla lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

2. Si applicano i seguenti parametri e indici:

UF	= 0,9 mq./mq. di
S.f.;	
RC	= 0,6 mq./mq. di
S.f.;	
H max	= 10 ml. o quella esistente se superiore;
- Distanza minima dalle strade pubbliche	= 10 m.;
- Distanza dai confini	= 5 m.;
- Sup. max ad abitazione	= 50% della S.U. tot. con un max. di 150 mq.;
- Aree di cessione per opere di urbanizzazione o convenzionate ad uso pubblico	= 10% di S.f.

3. Gli interventi previsti saranno comunque onerosi a prescindere dai soggetti giuridici che intervengono.

4. Per le sole aree E1 comprese nell'ambito del polo produttivo in Regione Cussano, qualora esigenze di ristrutturazione aziendale lo richiedano, sarà possibile concedere il cambio di destinazione d'uso per attività produttive, nel rispetto delle norme di cui all'art. 4.3.2. "Aree produttive esistenti confermate".

5. Nell'area E1 in località Loreto dovrà essere prevista una fascia alberata al confine con l'area polifunzionale e sono escluse attività e processi produttivi molesti e inquinanti nonché tipologie incompatibili con le attigue zone polifunzionali.

6. Nell'area E1 prospiciente la Strada Provinciale n. 192 – tronco Levaldigi-Fossano, destinata specificatamente alla realizzazione di impianto essiccazione cereali ed attività di corredo, si applicano i seguenti parametri ed indici:

UF	= 0,9 mq./mq. di S.f.;
RC	= 0,6 mq./mq. di S.f.;
H max	= 10 ml.; Tale altezza è derogabile per particolari esigenze di lavorazione o stoccaggio nel rispetto del volume max. realizzabile sul lotto.
- Lotto minimo di intervento	= lotto intero
- Distanza minima dalle strade pubbliche	= 10 m.;
- Distanza dai confini	= 5 m.; o ribaltamento
- Distanza degli impianti di essiccazione dai locali abitabili esterni al perimetro dell'area	= m.100
- Sup. max ad abitazione	= 50% della S.U. tot. con un max. di 150 mq.;
- Caratteristiche tipologiche	= Il progetto esecutivo degli interventi sull'area dovrà essere corredato da adeguato approfondimento

grafico e fotografico e motivata relazione, redatta da tecnico abilitato laureato con specifica competenza in materia, che dimostrino le cautele e soluzioni realizzate per ottenere, anche con elementi architettonici di occultamento, un adeguato ambientamento rispetto al contesto paesistico in cui si inserisce.

- Area convenzionata ad uso pubblico per opere di urbanizzazione

= 10% di S.f. e comunque l'area di parcheggio frontestante

- Opere di urbanizzazione correlate obbligatorie

= interventi necessari per la messa in sicurezza dell'accesso viario. La realizzazione di tali opere condiziona l'agibilità dei fabbricati realizzati sull'area.

La prima concessione edilizia sull'area dovrà essere preceduta dall'approvazione delle "Opere di urbanizzazione correlate obbligatorie" e da "relazione geologica e tecnica."

L'agibilità della struttura è condizionata alla definitiva chiusura dell'impianto di essiccazione cereali localizzata in Via Ceresolia supportata da atto unilaterale di impegno a tale chiusura, registrato e trascritto, salvo applicazione di sanzione reiterabile di 100.000 euro.

Art. 4.5.4. - Aree agricole speciali della campagna-parco.

1. Tali aree individuate come le aree di stretta pertinenza funzionale e visiva dei corsi d'acqua, sono suscettibili di sviluppo a parco fluviale attraverso la progettazione urbanistica esecutiva delle penetrazioni pubbliche, delle aree di sosta e ristoro e di eventuali oasi naturalistiche e faunistiche integrate con il mantenimento delle attività agricole.

2. Nelle more della formazione dello strumento urbanistico esecutivo si applicano per intero i disposti previsti al titolo IV capo IV della presente normativa.

3. Limitatamente alle strutture agricole esistenti, non è ammesso l'insediamento di nuovi complessi.

Art. 4.5.5 - Area per il rimessaggio "camper" e "roulotte" (E3).

1. Il P.R.G. individua le aree destinate al rimessaggio di "camper" e "roulotte".

In tali aree si interviene attraverso S.U.E., nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il deposito dei "camper" e delle "roulotte", non potrà essere a cielo aperto, ma con protezione a mezzo di tettoia con struttura in acciaio o legno lamellare, aperte sui quattro lati.
- L'area coperta, calcolata sulle superfici di copertura delle tettoie e delle altre strutture di pertinenza dell'impianto, deve essere contenuto nel rapporto di 0,5 mq./mq.
- Dovrà essere lasciata una quota "a verde privato vincolato" non inferiore al 30% della superficie territoriale.

I limiti esterni dell'intera area dovranno essere piantumati con essenze idonee a costituire una cortina verde continua, in grado di occultare le strutture.

- La recinzione potrà essere a parete cieca, ma in tale caso, la piantumazione di cui al punto precedente, dovrà essere posta all'esterno della recinzione medesima.
- Area da cedere o convenzionare ad uso pubblico, 10% di S.F.

1. La distanza della recinzione dal canale è di mt. 5,00 dal limite della sponda.

3. E' ammessa tuttavia deroga, fino a mt. 0,00 alla suddetta distanza minima, su espressa autorizzazione dell'Ente proprietario del canale.

4. La distanza di edificazione delle tettoie deve rispettare il successivo articolo 5.2.1.

Art. 4.5.6 - Zona umida "laghi di San Lorenzo" (E4).

1. La zona d'acqua dei "laghi di San Lorenzo" è individuata dal P.R.G. vigente.

2. La presente variante intende migliorare le peculiarità naturalistiche - ambientali, attraverso l'ampliamento dell'area di protezione alle prescrizioni di seguito indicate:

- sull'area di protezione sono ammesse le normali attività agricole, ma è vietata l'edificazione di ogni tipo.
- è ammessa inoltre l'attività ippica e, previa Variante al P.R.G.C. che ne stabilisca parametri e modalità attuative, la conseguente edificazione, fatto salvo il rispetto delle limitazioni dell'art.29, comma 1, della L.R. 56/77, delle strutture strettamente necessarie al suo svolgimento: scuderia, deposito foraggi, magazzini, selleria, mascalcia.

3. Gli interventi dovranno essere caratterizzati da un'adeguata integrazione con l'ambiente, optando per i seguenti elementi costruttivi:

- struttura della copertura in legno;
- copertura in coppi;
- intonaco a calce o mattoni faccia vista;
- serramenti in legno.

4. Sugli edifici esistenti è ammesso l'intervento di recupero attraverso la "manutenzione ordinaria" o il "restauro e risanamento conservativo". E' ammesso inoltre l'ampliamento nella misura massima del 20% del volume esistente.

TITOLO IV - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

CAPO VI - INSEDIAMENTI COMMERCIALI SUL TERRITORIO

Art. 4.6.1 – Generalità

1. L'esercizio di attività commerciale è consentito sul territorio comunale nel rispetto della Legge Regionale 12 novembre 1999 n.28, della Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n.563-13414 e sulla scorta di quanto previsto nella presente Norma.

2. Il Piano Regolatore Generale Comunale individua, in adeguati elaborati, la “classificazione delle zone di insediamento commerciale” (addensamenti e localizzazioni).

3. La compatibilità territoriale delle differenti “tipologie delle strutture distributive” è verificata sulla scorta della seguente tabella.

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI			LOCALIZZAZIONI		
		A1	A4	A5	L1	L2	L3
VICINATO	fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI (1)
M-SAM1	251-400	SI	SI	NO	SI	NO	SI (1)
M-SAM2	401-900	SI	SI	NO	SI	NO	SI (1)
M-SAM3	901-1800	NO	NO	SI	SI	SI (1)	NO
M-SAM4	1801-2500	NO	NO	NO	SI	SI (1)	NO
M-SE1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI (1)
M-SE2	401-900	NO	SI	SI	SI	SI	SI (1)
M-SE3	901-1800	NO	NO	SI	SI	SI	SI (1)
M-SE4	1801-2500	NO	NO	SI	NO	SI	SI
M-CC	251-2500	SI	NO	NO	SI	SI	SI
G-SM1	2501-4500	NO	NO	NO	NO	SI	SI
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO	NO	SI
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	2501-3500	NO	NO	SI	SI (3)	SI	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	SI
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO	NO	SI
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO	NO	SI (2)
G-CC1	fino a 6000	NO	NO	SI	SI (3)	SI	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO	SI	SI
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
(1)	solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella						
(2)	solo per merceologie prelevanti di cui all'articolo 5, comma 6						
(3)	solo fino a mq. 3.000						

4. La realizzazione di nuove superfici commerciali è sottoposta agli obblighi relativi all'individuazione di parcheggi privati, così come previsto dall'articolo 41 sexies della L. 1150/42 modificato dall'art. 2 della L. 122/89. In particolare, qualora la superficie di vendita risulti uguale o superiore a mq.400, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'articolo 25 della Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n.563-13414 "*Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998 n.114*".

5. Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane ed extraurbane devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi, come prescritto nel precedente comma, anche quella di spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Esse dovranno essere individuate in apposito elaborato grafico, allegato all'istanza di concessione, sul principio della migliore dislocazione funzionale rispetto agli obiettivi cui esse sono destinate. In particolare per le sole medie e grandi strutture, ivi compresi i centri commerciali, le aree destinate al carico e scarico merci dovranno essere dimensionate sulla scorta del 5% delle superfici previste per parcheggi privati con un minimo di mq. 100.

6. La facoltà di monetizzazione delle aree da prevedersi in cessione o convenzionamento ad uso pubblico, ai sensi dell'art.21 della L.R.56/77 e s.m. ed i. e delle presenti Norme, è preclusa per gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 250 mq.

7. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato, purché fisicamente delimitata mediante pareti continue; la parte rimanente, è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998.

8. Nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie utile lorda di pavimento compresa tra mq.4.000 e mq.8.000 il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia è subordinato alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'articolo 49, quinto comma, ed a preventiva autorizzazione regionale; nel caso di insediamenti di attività commerciali al dettaglio con superficie utile lorda superiore a 8.000 mq. il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia è subordinato a preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a preventiva autorizzazione regionale.

9. Nel caso di superficie utile lorda superiore a mq.4.000, nella convenzione devono essere adeguatamente dettagliate le soluzioni che risolvono i problemi di impatto con la viabilità e deve essere definita l'attribuzione dei relativi costi di realizzazione.

10. Le domande di autorizzazione relative ad esercizi con superficie di vendita superiore a mq. 1.800, devono essere corredate da idonei studi di impatto economico e ambientale i cui contenuti sono precisati nell'ambito dei "*criteri procedurali per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita*" di cui all'art.8 commi 2 e 3 D.Lgs.114/98.

TITOLO V - RISPETTI E VINCOLI

CAPO I - RISPETTI

Art. 5.1.1. - Rispetto alla viabilità.

A) Al di fuori delle aree urbanizzate ed urbanizzande e del perimetro dei centri frazionali:

1. Il rispetto alla viabilità, agisce su di una fascia di larghezza variabile a seconda delle caratteristiche della rete.

2. In caso di discordanza fra indicazioni cartografiche non in contrasto con le norme nazionali e quelle sopra descritte prevalgono le prime.

3. In esso sono possibili solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. L'eventuale ampliamento dovrà avvenire sul lato opposto all'infrastruttura da salvaguardare, con atto di rinuncia del concessionario all'incremento di valore dell'intero manufatto in caso di esproprio.

4. In esso sono realizzabili a titolo precario impianti per la distribuzione carburante comunque mai a distanza inferiore a ml. 50 dagli incroci, ed altre strutture pubbliche che, per particolari esigenze (es. cabine ENEL) devono essere agibili direttamente dalla strada.

5. Le fasce di rispetto dalla viabilità sono preordinate all'esproprio per la realizzazione o il miglioramento funzionale delle infrastrutture.

6. Nell'edificazione sono da osservare distanze minime dal ciglio stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale secondo le quantità sotto riportate: a tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati; a meno che sulle tavole di P.R.G. siano indicate fasce di rispetto di ampiezza maggiore, le distanze minime di cui sopra sono fissate secondo la classificazione fatta ai sensi del presente articolo.

7. Le recinzioni delimitanti aree private devono distare almeno mt. 3,00, come stabilito dall'art. 26 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada D.P.R. 16.12.1992 N.495 aggiornato con D.P.R.16.9.96 n.610 e s.m.i. , ovvero a titolo precario possono essere arretrate di mt. 0,50 rispetto al ciglio della strada esistente e, comunque, ad una distanza non minore di metri 1,50 dal bordo esterno della banchina, mentre gli ingressi carrabili devono avere un arretramento superiore o uguale a m. 5,50 dal ciglio stradale. Saranno comunque fatte salve distanze maggiori prescritte dagli enti proprietari delle strade.

8. Non sono ammesse concessioni ad edificare che comportino aperture di nuovi accessi, che non siano previsti nel presente P.R.G., su strade statali e sulle strade provinciali per le quali sia stata prevista una fascia di rispetto di ml. 30.

9. Le concessioni ad edificare che comportino aperture di nuovi accessi sulle restanti strade provinciali possono essere rilasciate soltanto se sia stata rilasciata preventivamente l'autorizzazione all'apertura dei nuovi accessi da parte degli Enti interessati.

10. In tutto il territorio comunale al di fuori delle aree urbanizzate ed urbanizzande e dei centri frazionali si debbono osservare le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade esistenti o previste, ai sensi e con i criteri degli artt. 4 e 5 del D.M. 1404/68:

- m. 60 per autostrade
- m. 40 per superstrade
- m. 30 per le strade statali e per strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede superiore od uguale a m.10,50
- m. 20 per le strade provinciali e comunali aventi larghezza della sede inferiore a m. 10,50
- m. 5 o quella esistente, per le strade vicinali o private interpoderali.

B) All'interno delle aree urbanizzate ed urbanizzande e dei centri frazionali:

1. In esse valgono le eventuali prescrizioni grafiche relative agli allineamenti da tenere nelle nuove costruzioni e ricostruzioni, in mancanza delle quali valgono le prescrizioni stabilite per le singole zone.

2. Dovranno inoltre sempre e comunque essere rispettate le disposizioni del D.L. 30.04.1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16.12.1992 N.495 (Regolamento di Esecuzione e di Attuazione) nonché delle loro successive modifiche ed integrazioni.

Art. 5.1.2. - Rispetto cimiteriale.

1. Il rispetto cimiteriale determina un'area della profondità di 150 ml.

2. Tale distanza sarà ridotta a m.100 in corrispondenza dell'altopiano posto ad est dell'impianto cimiteriale con limite attestato sul canale di Bra, previa regolare autorizzazione delle competenti autorità sanitarie.

3. In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, nè l'ampliamento di quelle esistenti, sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumenti di volume degli edifici esistenti.

Art. 5.1.3 - Rispetto alle opere di presa.

Il rispetto di pozzi e sorgenti di captazione d'acqua di acquedotti pubblici agisce, salvo distanze maggiori topograficamente definite, per una fascia di ml. 200 secondo le prescrizioni di cui al D.P.R. 24/05/1988 n. 236 e successive modifiche.

Art. 5.1.4. - Rispetto agli impianti di depurazione e alle discariche.

1. Le aree delimitate dal rispetto agli impianti pubblici di depurazione e alle discariche di profondità minima di ml. 100, dovranno essere asservite alla proprietà degli impianti protetti.

2. In esse il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, indicherà le essenze da piantumare.

2. Non sarà ammessa alcuna nuova edificazione se non quelle a servizio dell'impianto.

4. I depuratori esistenti costruiti con strutture chiuse, che non emanino esalazioni, sono escluse dalle prescrizioni del presente articolo.

5. Il Sindaco potrà, nei singoli casi, su espresso parere favorevole del Servizio di Igiene Pubblica dell'U.S.L., imporre il rispetto di una distanza minima.

Art. 5.1.5. - Rispetto alle ferrovie.

1. Il rispetto alle ferrovie, salvo maggiori prescrizioni grafiche, agisce per una fascia di ml. 30 dalla linea della più vicina rotaia o a ml. 10 dal confine dell'area di proprietà delle FF.SS., qualora la distanza del confine di proprietà delle FF.SS. dalla rotaia sia uguale o superiore a 20 m..

2. In esse vale il disposto del D.P.R. 11/07/1080 n. 753. Sono fatte salve le deroghe autorizzate dall'Ente Ferrovie dello Stato.

Art. 5.1.6 - Rispetto alle condotte idriche principali o dai collettori fognari principali.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza di 3 mt. dall'asse delle condotte e dai collettori principali, ove questi non corrano entro le sedi viarie esistenti o previste.

Art. 5.1.7 - Rispetto all'abitato.

In tali aree è vietata la nuova edificazione. In tali aree si applicano per gli edifici esistenti i disposti relativi alle aree agricole normali previsti al TITOLO IV, capo IV, fatta eccezione delle aree poste tra la statale 28 e le ferrovie dello stato nelle quali gli incrementi ammissibili in base al TITOLO citato non potranno superare il 20% dell'esistente.

Art. 5.1.8 - Rispetto agli elettrodotti.

1. Il P.R.G. ha evidenziato l'area interessata dalla realizzazione di un elettrodotto da 132 KW. In tale area gli interventi ammissibili in base alle norme di zona sono sottoposti al preventivo nulla osta dell'Enel.

2. A realizzazione avvenuta si applicano i rispetti previsti dalle norme di legge.

Art. 5.1.9 - Rispetto agli impianti distributori di gas per autotrazione.

1. Ai sensi del D.P.R. 12/01/71 n. 208 - art. 208 - le distanze per l'edificazione dagli impianti distributori di GPL sono le seguenti:

- 30 mt. per qualsiasi tipo di edificazione;
- 40 mt. per edifici con cubatura singola superiore a mc. 3000 o per edifici destinati alla collettività come scuole, ospedali, chiese, caserme;
- 60 mt. per luogo in cui suole verificarsi affluenza di pubblico come fermate di linee di trasporto pubblico, stadi o campi sportivi, circhi equestri o luna-park a carattere stabile, campi per fiere e mercati.

2. Sono comunque fatte salve maggiori distanze stabilite dalle più recenti disposizioni di legge in materia di prevenzione incendi.

Art. 5.1.10 - Rispetto alla rete di distribuzione di gas.

L'edificazione in fregio alle condotte del gas è subordinata al rispetto delle distanze ai sensi del D.M. 24.11.1984 ed al Nulla-Osta da parte della Società che gestisce la rete di distribuzione.

CAPO II – VINCOLI

Art. 5.2.1 - Vincolo di tutela dei corsi d'acqua.

1. Il P.R.G. individua i laghi, i fiumi, i torrenti, nonchè i canali, i laghi artificiali e le zone umide, di maggiore importanza.

2. Le fasce di rispetto alle zone d'acqua di cui al precedente comma comprendono per intero le aree esondabili evidenziate nelle tavole dei vincoli territoriali e si estendono comunque salvo valori maggiori topograficamente definiti all'esterno o delle aree urbane e dei centri frazionali, per una fascia di profondità minima, misurata secondo i criteri esposti all'art. 29 della L.R. 56/77, pari a :

- a) ml. 50 dal limite del demanio, per i fiumi Stura e Mellea;
- b) ml. 15 dal piede esterno degli argini per i canali segnalati in cartografia, in scala 1:5.000 catastale del territorio libero;
- c) ml. 10 dall'asse dell'alveo dei rivi segnalati in cartografia in scala 1:10.000 aerofotogrammetrica nella carta dei vincoli territoriali.

3. In tali fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni e gli interventi ammissibili sull'esistente si limitano alla manutenzione, restauro e risanamento conservativo, previa verifica su rischi esistenti e potenziali e la loro eventuale rimozione.

4. Fanno eccezione i manufatti agricoli esistenti nelle fasce di cui al punto b) e c) per i quali sono ammessi ampliamenti che non peggiorino le distanze dalle infrastrutture quando queste siano già inferiori al minimo.

5. Nelle aree individuate come esondabili non sono ammessi tagli di alberi e prelievi di vegetazione, depositi di rifiuti solidi (terra, macerie, rifiuti, ecc. - discariche di liquidi non in conformità con le leggi n. 319/76 e 650/79, movimenti di riporto, scavo e spianamento del terreno, se non previsti da specifici progetti approvati di sistemazione idraulica, e previa autorizzazione degli Enti preposti e nulla-osta dell'Amministrazione Comunale.

6. Sono fatte salve le ulteriori imposizioni e limitazioni della Legge 8/8/85 n. 431.

7. All'interno delle aree urbane e dei centri frazionali, la distanza minima per l'edificazione, anche delle recinzioni, dai canali artificiali è di mt. 5,00 dal limite della sponda.

8. E' ammessa tuttavia deroga, fino a mt. 0,00 alla suddetta distanza minima, su espressa autorizzazione dell'Ente proprietario del canale e previa perizia idrogeologica che ne confermi o meno l'idoneità in base alla presenza di adeguate opere di protezione.

9. Devono in ogni caso essere rispettate le disposizioni del Regio Decreto n. 523 del 25.7.1904.

Art. 5.2.2 - Vincolo di tutela geomorfologia.

1. Comprende zone in frana e a stabilità fortemente incerta (A) o con propensione al dissesto (C) nelle carte dei vincoli territoriali.

2. In esse è vietata ogni nuova edificazione.

3. Gli edifici esistenti potranno subire interventi conservativi previa predisposizione di una specifica indagine geotecnica che specifichi provvedimenti da prendere congiuntamente all'intervento per rimuovere i fattori di rischio esistente, analizzati su di un'area sufficientemente ampia definita dall'Amministrazione Comunale.

4. Opere pubbliche da prevedersi nelle aree delimitate con lettera A e C saranno consentite previa formazione di un Piano Esecutivo di intervento pubblico.

5. Tali interventi potranno comunque essere eseguiti solo in presenza di specifiche indagini illustranti le opere tecniche atte a rimuovere le cause del rischio idrogeologico.

Art. 5.2.3 - Vincolo di attenzione geomorfologica e idrogeologica.

1. Essa comprende:

- 1) le aree con falda acquifera superficiale di cui alla lettera D) della carta dei vincoli territoriali;
- 2) le aree con limitati fattori penalizzanti in ragione della stabilità, di cui alla lettera E) della carta dei vincoli territoriali;
- 3) le aree con falda acquifera poco profonda di cui alla lettera F) della carta dei vincoli territoriali;
- 4) le aree con pendenza superiore al 20% individuate nelle carte dei vincoli territoriali.

2. Tali aree sono edificabili con verifiche locali di profondità, giacitura e stato di conservazione del substrato di fondazione; all'interno di esse ogni nuova opera d'arte di rilievo deve essere preceduta da adeguate verifiche di fattibilità e stabilità, nonché delle possibili influenze della e sulla falda acquifera.

3. Indipendentemente da quanto riportato ai commi precedenti nelle aree di nuovo impianto la realizzazione degli interventi sarà comunque condizionata alla predisposizione delle specifiche indagini geologico-tecniche previste dall'art. 14 pt. 2b della L.R. 56/77 e/o delle prescrizioni di cui alle Indagini Geologico-Tecniche allegate alle varianti al P.R.G..

Art. 5.2.4 - Vincolo di difesa forestale.

1. Tale vincolo, individuato sulle tavole di zonizzazione del territorio in scala 1:5.000 in base all'attuale, o potenziale, copertura a bosco o in base a previsioni degli Enti preposti, di rimboschimento produttivo o protettivo, comporta la inedificabilità delle aree interessate.

2. Gli edifici esistenti potranno subire unicamente interventi conservativi.

Art. 5.2.5 - Vincolo idrogeologico.

1. Il presente P.R.G., ai sensi degli artt. 30 e 31 della L.R.56/77 modifica il preesistente vincolo idrogeologico posto ai sensi e per gli effetti del R.D. 30/12/1923 n. 3267 e ai sensi dell'art. 5 del R.D. 13/03/1933 n. 215.

2. Il nuovo perimetro delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico è riportato puntualmente nelle tavole all'uopo predisposte ed allegate al provvedimento di approvazione del P.R.G..

3. Ogni modifica della natura dei suoli andrà soggetta alla normativa regionale vigente, in particolare a quanto disposto dalla L.R. n. 57 del 4/9/79 e alla L.R. n. 27 del 12/8/81.

Art. 5.2.6 - Vincolo paesaggistico – ambientale.

1. In tali aree si dovrà tendere alla conservazione dell'ambiente, fatte salve le opere di presidio idrogeologico, le normali colture agricole, o le opere di arredo e di verde ornamentale.

2. E' vietata qualsiasi alterazione che deturpi i luoghi, qualsiasi attività che ne impedisca una corretta funzione o provochi rumori, odori, transiti molesti.

3. L'intero territorio comunale è comunque soggetto alle limitazioni ed alle prescrizioni di cui alla legge 8/8/1985 n. 431.

4. Gli interventi ammessi dovranno essere comunque sottoposti al N.O. degli Enti istituzionalmente competenti.

5. Nella zona delimitata da via S. Michele, dall'innesto di C.so Trento fino alla cappella omonima, il perimetro dell'abitato verso est, la strada di S. Lazzaro e le aree sottostanti fino al confine con l'area sottoposta a vincolo ex legge 1497/39, così come risulta dall'indicazione grafica (v. tav. 1.1.5), gli interventi edilizi che eccedono da quanto ammesso dall'art.4.2.9 (Aree residenziali a parco privato), sono possibili previa predisposizione di Piano Particolareggiato con vocazione paesistico-ambientale, da approvarsi dal Consiglio Comunale, restando inteso che le previsioni di nuove aree edificabili comporteranno variante al P.R.G.

6. Nelle more dell'approvazione di tale progetto, sono ammissibili solo gli interventi di cui all'art. 4.2.8 (aree residenziali a parco privato).

7. Il Piano Particolareggiato di cui al comma 6, potrà prevedere ampliamenti *una tantum* nei limiti del 20 % delle singole volumetrie esistenti residenziali, così come definite all'art. 2.1.3 lett. e), sempre che tale aumento non determini un peggioramento della qualità architettonica e non crei nocimento al contesto ambientale. Tale obiettivo dovrà essere opportunamente approfondito nella relazione.

Art. 5.2.7 - Aree a verde privato ed orti urbani.

1. In esse sono ammessi unicamente interventi per il miglioramento del verde ornamentale o produttivo.

2. Il suolo, non può essere impermeabilizzato per più di un ventesimo della superficie interessata.

3. Sono ammesse le colture orticole e floricole in serra secondo i parametri previsti all'art. 4.4.16.

4. E' fatta salva la disciplina di cui alla legge 08/08/1985 n. 431.

5. I fabbricati residenziali esistenti sono assoggettati alle seguenti norme:

- eventuali ulteriori aumenti volumetrici, max. 20% del volume abitativo esistente, dovranno essere contenuti entro i limiti di 750 mc. e di 300 mq. di superficie coperta, nel rispetto dell'indice fondiario di 1,2 mc./mq. e del rapporto di copertura di 0,5 mq./mq.
- in tutti i casi di ampliamento l'altezza massima non deve superare i 7,50 m.;
- realizzazione di fabbricati per ricovero attrezzi da giardino o comunque pertinenze dell'abitazione, di altezza massima di 3,50 m., misurata all'imposta del tetto, per una S.U.L. max. di 5 mq. ogni 100 mc. di volume residenziale, nel rispetto dei limiti e dei rapporti suddetti.

6. Tali fabbricati devono tipologicamente armonizzare con l'esistente e con l'ambiente, essere coperti con lo stesso materiale del fabbricato principale ed essere costruiti in unico corpo col fabbricato principale o alla distanza minima di m. 5,00.

7. I fabbricati esistenti, presenti nell'ambito del presente articolo, opportunamente contraddistinti cartograficamente, potranno essere:

- a) ristrutturati, con il recupero dei volumi tradizionali esistenti;
- b) ampliati entro il tetto massimo, a fine interventi, di 1.500 mc. di volume solido emergente nel rispetto dell'indice fondiario di 0,20 mc./mq. e del rapporto di copertura di 0,05 mq./mq.. E' prioritario il recupero dei volumi tradizionali esistenti.

8. Gli interventi sul complesso edilizio posto nell'area a verde privato ed orti urbani situata fra la parte edificabile del Comparto M e l'area S2 dovranno, per ogni singola parte, essere rispettosi delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche esistenti.

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**9****CAPO I - GENERALITA'****9**

Art. 1.1.1. - Elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	9
Art. 1.1.2 - Applicazione ed efficacia del P.R.G.	11
Art. 1.1.3 - Deroghe alle presenti norme.	11
Art. 1.1.4 - Adeguamento al P.R.G. di opere ed edifici esistenti.	11

TITOLO II° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**12****CAPO I****12**

Art. 2.1.1 – Generalità.	12
Art. 2.1.2 - Parametri urbanistici – Definizioni.	12
Art. 2.1.3 - Definizioni delle espressioni utilizzate dalle presenti norme.	15
Art. 2.1.4 - Particolari parametri.	18
Art. 2.1.5 - Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona.	19
Art. 2.1.6 - Distanze minime tra fabbricati.	19
Art. 2.1.7 - Distanze minime dalle strade.	20
Art. 2.1.8 - Dotazione di area verde privata.	20
Art. 2.1.9 - Parcheggi privati	21

TITOLO III° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.**22****CAPO I****22**

Art. 3.1.1 - Programma pluriennale di attuazione del P.R.G.	22
Art. 3.1.2 - Modi di attuazione del P.R.G.	22
Art. 3.1.3 - Individuazione delle zone di recupero.	22
Art. 3.1.4 - Individuazione di nuove aree per l'edilizia economica e popolare	22

CAPO II - TIPI DI INTERVENTO**23**

Art. 3.2.1. - Definizione dei tipi di intervento.	23
Art. 3.2.2 - Interventi di manutenzione ordinaria.	23
Art. 3.2.3 - Interventi di manutenzione straordinaria.	24
Art. 3.2.4 - Restauro e risanamento conservativo.	24
Art. 3.2.5 - Ristrutturazione edilizia.	25
Art. 3.2.6 - Demolizione e ricostruzione	26
Art. 3.2.7 - Ampliamento	26
Art. 3.2.8 - Nuova edificazione	26
Art. 3.2.9 - Ristrutturazione urbanistica.	26

TITOLO IV° - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO**27****CAPO I - ZONA PUBBLICA E DI USO PUBBLICO****27**

Art. 4.1.1 – Descrizione.	27
Art. 4.1.2. - Aree destinate a servizi pubblici di interesse comunale.	27
Art. 4.1.3. - Aree per attrezzature e servizi di interesse generale.	29
Art. 4.1.4 - Aree per attrezzature ed impianti speciali.	33
Art. 4.1.5 - Aree destinate alla mobilità	34

CAPO II° – ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE**35**

Art. 4.2.1 - Aree residenziali: definizioni e criteri generali.	35
Art. 4.2.1 bis - Realizzazione di verande	37
Art. 4.2.2 - Aree del Centro Storico	38
Art. 4.2.3 - Tessuti di vecchio impianto di valore storico-ambientale.	39
Art. 4.2.4 - Tessuti a prevalente ristrutturazione urbanistica.	40
Art. 4.2.4.bis - Aree a prevalente ristrutturazione urbanistica: parametri.	41
Art. 4.2.6 - Aree residenziali di completamento	45
Art. 4.2.6 bis - Zona residenziale Belmonte.	48
Art. 4.2.7 - Aree residenziali di nuovo impianto.	51
Art. 4.2.8 - Aree residenziali a parco privato.	53

CAPO III° – ZONE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E TERZIARIE**54**

Art. 4.3.1. Definizioni e criteri generali.	54
Art. 4.3.2 - Aree produttive esistenti confermate.	56
12. Il rilascio del primo permesso di costruire riguardante l'area di pertinenza della ditta Balocco Dolciaria S.p.a. sita in Via Santa Lucia , successivo all'approvazione della Modificazione n. 12	

avvenuta con Deliberazione del C. C. n. 85 del 29 Settembre 2003, è condizionato alla stipula di convenzione ai sensi dell'articolo 49 comma 5 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. volta alla realizzazione, a carico del richiedente, del tratto di strada in adiacenza al lato nord del lotto e delle sistemazioni pubbliche previste sul lato ovest.	57
Art. 4.3.3 - Aree produttive di completamento.	58
Art. 4.3.4 - Aree produttive di riordino.	60
Art. 4.3.5 - Aree polifunzionali di nuovo impianto.	65
Art. 4.3.6 - Aree produttive di nuovo impianto.	68
Art. 4.3.7 - Aree produttive di nuovo impianto per attività ricettive ricreative.	73
Art. 4.3.8 - Tessuti produttivi incongrui.	73

CAPO IV° - AREE PRODUTTIVE AGRICOLE NORMALI **74**

Art. 4.4.1 - Generalità	74
Art. 4.4.2 - Destinazioni d'uso ammesse in area agricola normale.	74
Art. 4.4.3 - Soggetti titolari di concessione.	75
Art. 4.4.4 - Documentazione per la verifica degli interventi in zona agricola.	75
Art. 4.4.5 - Tipologie e materiali edilizi ammessi nelle zone agricole.	76
Art. 4.4.6 - Applicazione dei parametri edilizi-urbanistici agli interventi a destinazione d'uso agricola.	77
Art. 4.4.7 - Definizione di superficie aziendale.	77
Art. 4.4.8 - Determinazione della produzione aziendale.	78
Art. 4.4.9 - Coefficienti di conversione dei dati sulla consistenza del bestiame in "Unità Bovina Adulta" (U.B.A.) per la verifica dell'autoapprovvigionamento alimentare e tabella dei pesi vivi, per la verifica degli spandimenti agronomici delle deiezioni animali.	79
Art. 4.4.10 - Norme di igiene del suolo e delle acque per gli allevamenti zootecnici	80
Art. 4.4.11 - Definizione di allevamento aziendale.	81
Art. 4.4.12 - Costruzioni per allevamenti zootecnici di suini di tipo aziendale.	82
Art. 4.4.13 - Costruzioni di fabbricati per allevamenti zootecnici bovini ed equini di tipo aziendale e avicunicoli.	82
Art. 4.4.14 - Costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici di capi minori di tipo aziendale (ovini e caprini).	83
Art. 4.4.15 - Costruzione di fabbricati di servizio.	83
Art. 4.4.16 - Costruzione di serre.	83
Art. 4.4.17 - Costruzione di abitazioni agricole.	84
Art. 4.4.18 - Interventi "una tantum" ammessi in zona agricola normale in deroga alle presenti norme.	86
Art. 4.4.19 - Costruzioni per impianti produttivi e attrezzature tecniche.	88
Art. 4.4.20 - Costruzione di vasche e lagoni.	88
Art. 4.4.21 - Ampliamento di allevamenti industriali esistenti alla data di adozione delle presenti norme: suini, bovini ed equini, ovini, caprini ed avicunicoli, anche in termini di impianti ed opere accessorie.	89
Art. 4.4.22 - Matrice delle distanze per gli interventi ammessi in zona agricola.	90

CAPO V - AREE AGRICOLE SPECIALI **92**

Art. 4.5.1 - Generalità.	92
Art. 4.5.2 - Aree dei centri frazionali.	92
Art. 4.5.3 - Aree agricole speciali per impianti produttivi ed attrezzature tecniche connesse all'attività agricola (E1).	105
Art. 4.5.4 - Aree agricole speciali della campagna-parco.	106
Art. 4.5.5 - Area per il rimessaggio "camper" e "roulotte" (E3).	106
Art. 4.5.6 - Zona umida "laghi di San Lorenzo" (E4).	108

TITOLO IV - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO **109**

CAPO VI - INSEDIAMENTI COMMERCIALI SUL TERRITORIO **109**

Art. 4.6.1 - Generalità	109
-------------------------	-----

TITOLO V - RISPETTI E VINCOLI **112**

CAPO I - RISPETTI **112**

Art. 5.1.1. - Rispetto alla viabilità.	112
Art. 5.1.2. - Rispetto cimiteriale.	113
Art. 5.1.3 - Rispetto alle opere di presa.	113
Art. 5.1.4. - Rispetto agli impianti di depurazione e alle discariche.	114
Art. 5.1.5. - Rispetto alle ferrovie.	114

Art. 5.1.6 - Rispetto alle condotte idriche principali o dai collettori fognari principali.	114
Art. 5.1.7 - Rispetto all'abitato.	114
Art. 5.1.8 - Rispetto agli elettrodotti.	115
Art. 5.1.9 - Rispetto agli impianti distributori di gas per autotrazione.	115
Art. 5.1.10 - Rispetto alla rete di distribuzione di gas.	115
CAPO II – VINCOLI	116
Art. 5.2.1 - Vincolo di tutela dei corsi d'acqua.	116
Art. 5.2.2 - Vincolo di tutela geomorfologia.	117
Art. 5.2.3 - Vincolo di attenzione geomorfologica e idrogeologica.	117
Art. 5.2.4 - Vincolo di difesa forestale.	117
Art. 5.2.5 - Vincolo idrogeologico.	118
Art. 5.2.6 - Vincolo paesaggistico – ambientale.	118
Art. 5.2.7 - Aree a verde privato ed orti urbani.	119