

**COMUNE DI MONDOVI'**

---

PROVINCIA DI CUNEO

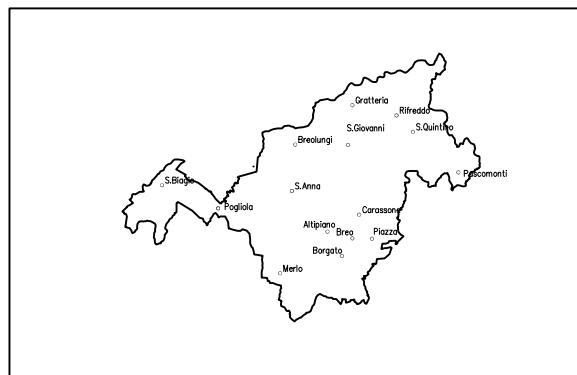
Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n. 56

# PIANO REGOLATORE GENERALE

Progetto preliminare: delibera del C.C. n.72 del 24-07-00

Progetto definitivo: delibera del C.C. n.63 del 05-10-01

Approvazione: D.G.R. n°15-13798 del 02-11-04



Progetto  
con

Franco Mellano  
Paolo Cavaglià  
Giorgio Sandrone

Il Sindaco  
Il Segretario comunale

Aldo Rabbia  
Luigi Mazzarella

Data: dicembre 2004

P2.1

## NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

## **TITOLO I**

### **NORME GENERALI**

#### **Art. 1 Obiettivi e criteri informatori del Piano.**

Il presente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) deve essere inteso come variante di revisione di quello vigente approvato dalla Regione Piemonte con Delibera della Giunta n. 45/18947 in data 16/02/1988, integrato e modificato dalle successive Varianti predisposte dall'Amministrazione Comunale; esso è redatto secondo le definizioni, gli effetti e le modalità di cui all'Art. 17 della legge urbanistica regionale (L.R.) 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Il PRGC recepisce e si integra al nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Mondovì redatto sulla base del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Piemonte di cui al D.G.R. n.548-9691 in data 29/07/1999.

Il PRGC prende atto dell'avvenuta approvazione da parte del Comune di Mondovì dei "Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio" con DCC n° 38 del 18/06/2001 redatti e sviluppati sulla base delle indicazioni di cui al D.Lgs n° 114/98, L.R. 28/99, DCR 563-13414/99. La verifica di compatibilità delle strutture di vendita sul territorio comunale è pertanto vincolata non solo all'ammissibilità delle previsioni urbanistiche, ma anche al rispetto dei criteri commerciali e delle disposizioni legislative e regolamentari sopra richiamate.

Gli obiettivi ed i criteri informatori utilizzati per la formazione del P.R.G.C. sono specificati nella Relazione Illustrativa in coerenza con quanto indicato al Titolo III della L.R. 56/77. La Relazione Illustrativa non riveste soltanto un valore descrittivo, bensì indica l'interpretazione delle Norme e degli elaborati grafici e orienta l'applicazione delle leggi e del quadro normativo esterno al P.R.G.C.

Le Norme Tecniche di Attuazione (P2), le tavole di progetto (P3) e le prescrizioni idrogeologiche, contenute nelle tavole (AT3), hanno carattere prescrittivo. La loro interpretazione e l'ambito di applicazione devono essere ricondotti agli obiettivi generali espressi dalla Relazione Illustrativa ed al contesto progettuale espresso dagli elaborati di ricerca propedeutici alle scelte di piano ed alle tavole di progetto.

## **Art. 2 Utilizzazione e valore delle norme**

Le regole da rispettare per ogni trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale ai sensi dell'Art. 1, legge 28 gennaio 1977, n° 10 e dell'Art. 48 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., sono contenute, oltre che nelle tavole di piano, negli articoli delle presenti norme, e nelle Schede d'Area.

Le presenti norme fanno puntuale riferimento ad articoli e/o contenuti specifici del Regolamento Edilizio di Mondovì, redatto sulla base del regolamento edilizio tipo, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.548-9691 in data 29/07/1999, a cui si rimanda integralmente.

Le norme si esprimono mediante prescrizioni di carattere generale e prescrizioni di carattere specifico. In particolare:

- a) gli articoli compresi nei titoli I, II, III, V, VI, VII, VIII, contengono regole generali per l'interpretazione e la gestione del piano;
- b) gli articoli del Titolo IV contengono prescrizioni generali per le singole zone urbanistiche in cui è suddiviso il territorio comunale;
- c) le Tabelle normative riportate alla fine di alcuni articoli del Titolo IV contengono le prescrizioni puntuali per ogni zona urbanistica, così come definite all'Art. 24, e per ognuna delle (o per ogni insieme omogeneo di) aree urbanistiche definite all'Art. 25. Esse correlano, per ogni singola area urbanistica, le destinazioni d'uso consentite, i tipi e le modalità d'intervento relativi ad interi edifici o parti di essi, con o senza cambi di destinazioni d'uso rispetto a quelli esistenti alla data di adozione del progetto preliminare, e le modalità d'intervento. Tra le destinazioni ammesse vengono indicate, con apposita simbologia, le destinazioni ritenute proprie della zona urbanistica e quelle che, pur consentite, non debbono mai risultare prevalenti;
- d) i Quadri sinottici contengono i principali dati dimensionali di ciascuna zona e area urbanistica; essi riguardano dati di progetto e dati dello stato di fatto.

Qualora i dati si riferiscano a quantità esistenti, (aree o edifici), i dati pur derivando dalla trasposizione informatizzata delle tavole catastali, essi hanno valore puramente indicativo e devono essere verificati in sede di concessione edilizia o di piano attuativo, sulla base delle effettive consistenze catastali o di un rilievo asseverato;

- e) le Schede d'Area trattano ed approfondiscono le prescrizioni specifiche relative all'edificazione, ai rapporti fra le funzioni da insediare, ai rapporti tra spazi pubblici e privati da reperire, e gli eventuali particolari meccanismi attuativi, a cui è subordinata la realizzazione degli interventi per le zone CRIII, TT, TR, CC; trattano inoltre casi particolari ricadenti nelle zone BRI, BRII, CRII/c, DI, DM, TP.

Le Schede d'Area possono inoltre contenere prescrizioni specifiche relative alle regole da osservare per la redazione dei S.U.E. ed in merito alla edificazione degli edifici, alla sistemazione di alcune aree pubbliche e private, alla viabilità, precisando le funzioni insediabili sulle aree a servizio da dismettere gratuitamente al Comune.

Dall'insieme dei documenti, precedentemente citati ai punti a) b) c) d) e), derivano sostanzialmente regole riguardanti i seguenti dati di progetto:

- f) le destinazioni d'uso consentite per gli edifici e le aree comprese in ciascuna zona urbanistica;
- g) il dimensionamento degli interventi edilizi ed urbanistici (parametri urbanistico-edilizi);
- h) i tipi di intervento ammessi;
- i) gli eventuali vincoli sulla conformazione e sull'ubicazione degli edifici, sulla localizzazione degli spazi pubblici e sulla utilizzazione delle superfici fondiarie;
- l) la modalità d'intervento.

Ognuno di essi è riferito alle aree libere, agli edifici esistenti e in progetto o a loro parti.

L'insieme delle destinazioni d'uso consentite per ciascuna zona urbanistica (punto f) non esaurisce ovviamente l'intero universo delle possibili attività che si potrebbe in futuro richiedere di insediare. Per quelle non direttamente comprese nella classificazione del titolo II si dovrà di volta in volta provvedere a ricondurle per analogia, o con riferimento a specifici dispositivi di legge, a quelle previste espressamente dal piano. La prova di tale analogia è di competenza del richiedente, mentre all'Amministrazione comunale spetta il compito di verificarne ed accettarne la corrispondenza.

Qualora il dimensionamento edilizio-urbanistico, di cui al punto g), debba fare riferimento a quantità già esistenti (di aree o di edifici) la misura puntuale presentata dal richiedente al momento della concessione edilizia o della formazione del piano esecutivo prevale su quella sintetica riportata eventualmente dal P.R.G.C. nei Quadri Sinottici, in tal caso essa dovrà assumere la veste di perizia asseverata, ferma restando per l'Amministrazione Comunale la facoltà di verificarne direttamente ed accettarne la validità.

Ai fini della corretta applicazione delle norme e con riferimento agli elaborati del P.R.G.C. elencati al successivo Art. 3, assumono valore di prescrizione letterale e puntuale i seguenti elaborati: P2.1, P2.2, P3.2/1-11, P3.3/1-16, P3.4/1-7, nonché gli elaborati tecnici geologici AT3, mentre i restanti elaborati assumono valore descrittivo o integrativo dei precedenti.

In merito all'interpretazione delle delimitazioni grafiche riportate sulle tavole di progetto di cui sopra si precisa che tutte le simbologie lineari sono disegnate in modo da far coincidere il bordo esterno con il limite esterno dell'area a cui si riferiscono.

In caso di contrasto o divergenza o di difficoltà interpretativa tra i vari elaborati costituenti il PRGC si procede con il seguente criterio:

- tra indicazioni cartografiche e normative prevale l'indicazione normativa;
- tra diverse rappresentazioni cartografiche omogenee vale la regola della scala a maggiore definizione;
- tra grafico e quadri sinottici prevale il grafico, fermo restando la possibilità di utilizzo dei q.s. per associare la zona urbanistica al n° dell'area in caso di incerta lettura;
- tra indicazioni cartografiche di vincoli non dipendenti da scelte di piano quali 1089/39, 1497/39, vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30/12/1923 n° 3267, vincoli di cui alla legge 445 del 09/07/1908 e al R.D. n° 523 del 25/07/1904, perimetrazione delle classi di pericolosità geomorfologica prevalgono le definizioni dei vincoli contenute negli atti originari e negli specifici allegati tecnici. Le individuazioni cartografiche operate dal Piano di beni sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 490/99, Titolo II hanno valore puramente indicativo e non possono ritenersi esaustive in quanto devono essere di volta in volta verificate sulla base degli specifici dispositivi di vincolo istituiti ai sensi degli artt. 139, 146 del citato D. Lgs 490/99.

### **Art. 3 Elaborati del Piano Regolatore Generale**

Il Piano Regolatore è composto dai seguenti documenti:

#### Gli Elaborati descrittivi del Progetto, composti da:

- P1.1: Relazione Illustrativa, comprensiva della relazione ambientale con i contenuti dell'allegato f), art. 20 L.R. 40/98;
- P1.1/1a: Integrazione alla Relazione Illustrativa – Pagine integrative e sostitutive all'elaborato P1.1 del Progetto Definitivo a seguito delle controdeduzioni alla relazione d'esame della Regione Piemonte;
- P1.1/1b: Relazione di valutazione di congruità della proposta di zonizzazione acustica;
- P1.2/1a: Quadri Sinottici – Elenco zone urbanistiche - Allegato alla Relazione Illustrativa;
- P1.2/1b: Quadri Sinottici – Quadri riassuntivi - Allegato alla Relazione Illustrativa;
- P1.2/2: Quadri Sinottici - Tipi di intervento delle Zone I.U.A. – Allegato alla Relazione Illustrativa;
- P1.3: Schema direttore - Scala 1:16.000;
- P1.4: Rilievo filologico congetturale delle zone I.U.A. – Metodologia di indagine e simbologie convenzionali;
- P1.4/1-12: Rilievo filologico congetturale delle zone I.U.A. – Tavole di rilievo – scala 1:500.

#### Le Norme Tecniche d'Attuazione, articolate in:

- P2.1: Norme Tecniche di Attuazione;
- P2.2: Schede d'area;

#### Le Tavole di Piano, così suddivise:

- P3.1: Planimetria sintetica del P.R.G.C., rappresentativa anche delle fasce marginali dei Comuni contermini – scala 1:25.000;
- P3.2/1-11: Planimetria di Progetto: Territorio – scala 1:5.000;
- P3.3/1-7: Planimetria di Progetto: Concentrico – scala 1:2.000;
- P3.3/8-16: Planimetria di Progetto: Frazioni – scala 1:2.000.  
(Gratteria, Riffredo, S. Quintino, Breolungi, S. Giovanni, Pascomonti, S. Biagio, Pogliola, Merlo);
- P3.4/1-7: Planimetria di Progetto: Centri storici (zone I.U.A.) – scala 1:500.  
(Via Ripe, Breo, Rinchiuso, Borgato, Carassone, Piazza);

#### Gli Allegati Tecnici, comprendenti:

- AT.1/1-11: Atlante delle destinazioni d'uso: Territorio – scala 1:5.000;
- AT.2/1-7: Atlante delle destinazioni d'uso: Concentrico – scala 1:2.000;
- AT.2/8-16: Atlante delle destinazioni d'uso: Frazioni – scala 1:2.000.  
(Gratteria, Riffredo, S. Quintino, Breolungi, S. Giovanni, Pascomonti, S. Biagio, Pogliola, Merlo);
- AT.3/1-7: Atlante delle destinazioni d'uso: Centri storici (zone I.U.A.) – scala 1:500.  
(Via Ripe, Breo, Rinchiuso, Borgato, Carassone, Piazza);
- AT2.1/1-11: Stato di fatto delle Opere Infrastrutturali: Territorio – scala 1:5.000;
- AT2.2/1-7: Stato di fatto delle Opere Infrastrutturali: Concentrico – scala 1:2.000;
- AT2.2/8-16: Stato di fatto delle Opere Infrastrutturali: Frazioni – scala 1:2.000;  
(Gratteria, Riffredo, S. Quintino, Breolungi, S. Giovanni, Pascomonti, S. Biagio, Pogliola, Merlo);

AT2.3/1-4: Localizzazione del vincolo idrogeologico e della perimetrazione ai sensi della L 445/1908

La Relazione Geologico Tecnica comprendente:

- AT3.1/1: Relazione geologico – tecnica;
- AT3.1/2: Ricerca storica. Elenco cronologico delle piene fluviali e delle frane avvenute nel territorio comunale di Mondovì;
- AT3.1/3: Censimento delle opere idrauliche;
- AT3.1/4: Schede monografiche delle aree urbanistiche;
- AT3.1/5: Schede rilevamento frane;
- AT3.2/1-3: Carta geologica – scala 1:10.000;
- AT3.3/1-3: Carta geomorfologica – scala 1:10.000;
- AT3.4/1-3: Carta geoidrologica – scala 1:10.000;
- AT3.5/1-3: Carta dell’acclività – scala 1:10.000;
- AT3.6/1-3: Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni – scala 1:10.000;
- AT3.7/1-11:Carta di sintesi della pericolosità ed idoneità all’utilizzazione urbanistica – scala 1:5.000;
- AT3.8/1-3: Carta di ubicazione degli eventi storici di dissesto – scala 1:10.000;
- AT3.9/1-3: Carta di ubicazione delle opere idrauliche – scala 1:10.000;
- AT3.10/1-20: Carta di sintesi della pericolosità con perimetrazione e denominazione delle aree urbanistiche – scala 1:2.000;
- AT3.11/1-2:Carta geomorfologica con numerazione delle frane – scala 1:10.000.

Scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla Regione

Si precisa che gli elaborati del PRGC sono stati predisposti su una base cartografica aggiornata riprodotta attraverso trasposizione informatizzata dalle tavole catastali; in particolare gli elaborati di indagine utilizzano una cartografia aggiornata all’ottobre 1993, mentre i documenti di progetto sono redatti su una base aggiornata all’ottobre 1999.

I Quadri sinottici, allegati alla Relazione Illustrativa, contengono i principali dati dimensionali di ciascuna zona e area urbanistica; essi riguardano dati dello stato di fatto e dati di progetto relativi ad una delle possibili simulazioni della trasformazione delle aree, basata sui parametri urbanistici prescritti dal Piano.

La simulazione dei dati quantitativi di progetto è da considerare elemento di valutazione previsionale della capacità insediativa massima, residenziale e non, che viene sintetizzata nello specifico capitolo della Relazione Illustrativa.

Nelle parti di territorio relative agli Insediamenti urbani aventi carattere ambientale (IUA), rappresentate all’interno delle tavole P3.3/1-7, hanno valore prescrittivo esclusivamente le indicazioni riguardanti le aree per servizi pubblici ed i P.d.R. individuati cartograficamente. Per i tipi di intervento e per le diverse discipline di tutela valgono invece le tavole P3.4/1-7, con le integrazioni e precisazioni di cui al successivo Art. 26 delle N.T.A..

## **Art. 4 Definizioni e prescrizioni generali**

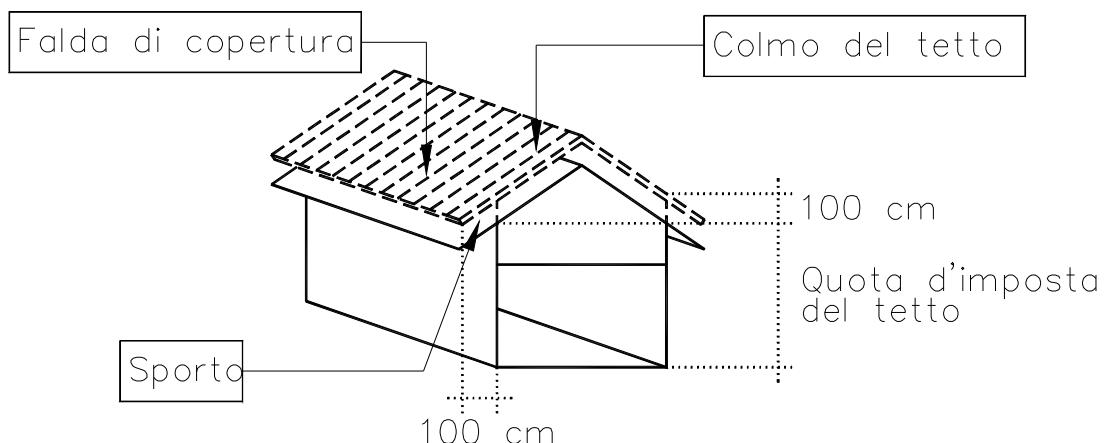
Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:

- 1- **Zona urbanistica:**  
parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di progetto, caratterizzata da una omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto, che il P.R.G.C. intende mantenere o trasformare secondo criteri e regole omogenee.
- 2- **Area urbanistica:**  
parte della zona urbanistica, simbolicamente individuata nelle tavole di progetto, caratterizzata da una omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto, che il P.R.G.C. intende mantenere o trasformare secondo criteri, regole e parametri urbanistico-edilizi omogenei.
- 3- **Destinazioni d'uso:**  
insieme delle attività (secondo la classificazione adottata al successivo Titolo II) ammesse in una zona o in un'area urbanistica.  
Le prescrizioni generali e le Tabelle normative, relative ad ogni zona o area urbanistica, indicano la destinazione d'uso ammessa per ognuna di esse. Laddove sono indicate più attività possibili, si intendono di norma ammissibili i cambi di attività all'interno di quelli previsti; ciò non può tuttavia snaturare il carattere principale della zona o dell'area urbanistica, definito al successivo Art. 24, rispetto al quale devono sempre essere valutati sia i "cambi di destinazione d'uso", sia le destinazioni d'uso proposte eventualmente da nuovi impianti. Per quest'ultimi, in particolare, laddove l'intervento comprenda un'intera area urbanistica, la destinazione d'uso caratterizzante gli insediamenti, definiti al 2° comma dell'Art. 24, devono essere presenti nella misura di almeno il 60% dell'intera capacità insediativa dell'area urbanistica.  
Le prescrizioni specifiche o puntuali di zona o di area urbanistica possono tuttavia limitare tali cambi di attività a particolari parti degli edifici o dei suoli, oppure a particolari tipi di intervento o, ancora, a particolari modalità di intervento; in questo caso le prescrizioni specifiche prevalgono su quelle generali espresse dalla presente definizione.
- 4- **Tipi di intervento:**  
sono quelli definiti dall'Art.13 della L.R. 56/77 con le specificazioni contenute al Titolo III delle presenti norme.
- 5- **Modalità di intervento:**  
insieme dei piani, progetti e procedure che consentono l'attuazione del P.R.G.C.  
Sono generalmente definiti dal Titolo V della L.R. 56/77 con le specificazioni contenute all'art. 6 delle presenti norme.
- 6- **Organismo edilizio:**  
edificio (o insieme di edifici) e di aree ad esso (o, ad essi) pertinenti, conseguente ad un unico progetto edilizio, o di successivi progetti edilizi, che hanno col tempo determinato una specifica e integrata utilizzazione degli spazi e dei volumi ad esso riferiti, tenendo anche presente la composizione unica o condominiale della proprietà.  
Nella accezione più semplice, ed a titolo di esempio, costituisce organismo edilizio l'insieme di un edificio principale, delle aree sistematiche a cortile o a giardino ad esso pertinenti, i bassi fabbricati o i fabbricati secondari esistenti nel cortile stesso.

- 7- Insieme sistematico di opere edilizie:  
insieme di opere riguardanti la costituzione statica, funzionale, impiantistica e compositiva dell'edificio, comprese in un unico progetto edilizio.
- 8 - Altezza delle fronti della costruzione(Hf):  
Come definito all'art. 13 del Regolamento Edilizio.
- 9 - Altezza della costruzione (H)  
Come definito all'art. 14 del Regolamento Edilizio.
- 10 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds):  
Come definito all'art. 16 del Regolamento Edilizio.
- 11- Superficie coperta (S.C.):  
Come definito all'art. 17 del Regolamento Edilizio.
- 12- Superficie utile lorda della costruzione (S.U.L.):  
Come definito all'art. 18 del Regolamento Edilizio.
- 13- Volumetria (V):  
Come definito all'art. 20 del Regolamento Edilizio.
- 14- Superficie fondiaria (S.F.):  
Come definito all'art. 21 del Regolamento Edilizio.
- 15- Superficie territoriale (S.T.):  
Come definito all'art. 22 del Regolamento Edilizio.
- 16- Rapporto di copertura (R.C.):  
Come definito all'art. 23 del Regolamento Edilizio.
- 17- Indice di edificabilità fondiario (I.F.)Indice di utilizzazione fondiario (U.f.):  
Come definito all'art. 24 del Regolamento Edilizio.
- 18- Indice di utilizzazione territoriale (U.t.):  
Come definito all'art. 25 del Regolamento Edilizio.
- 19 Quota di imposta e sagoma limite del tetto  
La quota di imposta del tetto è misurata a partire dalla linea di spiccato, così come definita all'art. 13 5° comma del R.E., fino al punto di intersezione tra la facciata esterna dei muri perimetrali e l'intradosso della falda di copertura; nel caso di coperture nervate il punto di intersezione è calcolato sottotrave.  
E' considerata sagoma limite del tetto la figura geometrica ottenuta mediante la sopraelevazione di 100 cm della quota di imposta del tetto il quale non potrà avere falde di copertura con pendenza superiore a 30°. Dovranno risultare sempre interni a tale inviluppo il colmo del tetto e i punti di intersezione delle superfici esterne della falda di copertura con

quelle della facciata. Qualora le disposizioni della zona urbanistica consentano l'innalzamento della quota di imposta del tetto rispetto l'esistente, la sagoma limite deve essere calcolata come precedente specificato.

Eventuali sporti o parti aggettanti per non più di 100 cm. dalle fronti sono sempre ammessi, così come i volumi dei vani scala.



Per gli interventi volti al recupero dei sottotetti degli edifici esistenti sono ammesse le deroghe previste dalle norme di zona.

**20- Spazi sistemati a verde:**

superficie prevalentemente sistemata a verde con presenza di alberature e arbusti, o in parte pavimentata. Si considera spazio sistemato a verde anche quello al di sotto del quale siano ricavate autorimesse con relative rampe e volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione, purché l'estradosso di copertura sia ricoperto da strato di terreno dello spessore minimo di cm 40 atto alla formazione del verde.

**21- Parcheggio privato:**

per parcheggio privato si intende:

- lo spazio di pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi dell'Art. 9 della l. 122/89;
- quello per le nuove costruzioni previste dall'Art. 18, l. 765/67 così come modificato dalla l. 122/1989.

Non sono compresi nella categoria "parcheggi privati" le attività definite all'Art. 11, sottoclasse t<sub>7</sub>.

**22- Aree di pertinenza delle costruzioni:**

sono le superfici territoriali o fondiarie asservite per il calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria in progetto.

In caso di frazionamenti di proprietà si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare in riferimento ad atti regolarmente registrati e trascritti, tenendo conto degli edifici già esistenti nei lotti oggetto di intervento.

**23 - Filo fisso di edificazione:**

rappresenta la linea di demarcazione obbligatoria fra le pareti esterne degli edifici e gli spazi pubblici.

In linea di principio il filo fisso, laddove prescritto e individuato in cartografia ha in sé valore prescrittivi in quanto opportuno allineamento di tutti gli edifici presenti sul fronte; ha

di contro valore indicativo per ciò che attiene la sua precisa collocazione lungo il fronte su cui compare, collocazione da definirsi in sede di attuazione di S.U.E.

Negli isolati dove è prescritto (e individuato in cartografia) non è possibile interrompere la cortina edilizia per più del 10% per ciascun lato della cortina edilizia medesima.

Negli interventi di sostituzione edilizia, di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica, sulla linea del filo fisso devono essere collocate le fronti degli edifici che rappresentano almeno l'altezza media consentita nella zona o nell'area urbanistica; negli interventi di ristrutturazione edilizia e di risanamento conservativo, sulla linea di filo fisso deve essere realizzata la medesima altezza dell'edificio preesistente, ferme restando le disposizioni di cui al punto b) dell'Art. 16, del punto b) dell'Art. 17 e del punto b) dell'Art. 26;

24- Perimetro dell'area urbana:

rappresenta la linea di demarcazione tra le aree agricole considerate interstiziali all'edificato urbano esistente (o progettato) e quelle in ambito agricolo vero e proprio. Sulle aree agricole interstiziali vengono poste limitazioni alle attività edificatorie rurali (vedi Art. 47) a salvaguardia delle residenze esistenti o previste. Detta perimetrazione non ha effetti ai sensi della L. 865/78;

25- Progetti guida:

insieme degli elaborati previsti al punto 3 dell'art. 39 della L.R. 56/77 con eventuali specificazioni relative ai margini di tolleranza da applicare alle diverse quantità di progetto.

I "progetti guida" devono essere estesi all'intera superficie territoriale dell'area urbanistica, possono essere proposti da non meno dei 3/5 delle proprietà interessate dall'area e sono formati da elaborati che trattino i seguenti elementi:

- la rete viaria;
- la localizzazione delle aree per servizi pubblici;
- la delimitazione delle aree subordinate alla formazione di uno o più strumenti esecutivi;
- l'individuazione di eventuali aree o edifici non subordinati alla formazione di SUE, ma assoggettati a concessione diretta o a concessione convenzionata ex art. 49, LR 56/77;
- la percentuale delle destinazioni d'uso da riservare all'interno di ogni strumento esecutivo;
- il programma d'intervento con l'indicazione sommaria degli oneri urbanizzativi posti a carico del concessionario ed eventuali ripartizioni fra interventi di edilizia pubblica ed edilizia privata;
- un eventuale planivolumetrico;

26- Superfici Commerciali:

ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 114/98 e dell'art. 5, comma 1 della D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi.

Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e non direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a

magazzino, deposito o superficie espositiva; in tal caso è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D. Lgs, 114/98.

La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili.

Si richiama la classificazione degli esercizi commerciali così come prevista dall'art. 4 del D. Lgs. 114/98 e confermata dalla L.R. 28/99 e dall'art. 5 della D.C.R. citata:

- a) esercizi di vicinato: esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq.;
- b) medie strutture di vendita: esercizi commerciali aventi superficie di vendita compresa fra 251 mq. e 2.500 mq.;
- c) grandi strutture di vendita: esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq.;
- d) centro commerciale: "struttura fisico funzionale concepita ad organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio. Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero.

La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti.

Per tutte le definizioni sopra riportate e per eventuali altre definizioni omesse si rimanda ai testi normativi citati che si intendono in ogni caso prevalenti.

## **Art. 5 Parametri quantitativi di trasformazione**

Il P.R.G.C. disciplina la quantità di edificazione dei suoli attraverso l'individuazione di parametri urbanistici specifici per ogni zona e area urbanistica (Art. 4, punti 1 e 2).

Tali parametri sono riferiti alla quantità di superficie linda di pavimento ( S.U.L.) costruibile per ogni metro quadrato di area impegnata nel progetto.

Qualora occorra, per qualsiasi motivo interno al presente P.R.G.C. o derivante da normative regionali e statali, valutare la quantità di edificazione non in metri quadrati di S.U.L. bensì in metri cubi di costruzione, il calcolo viene effettuato nel rispetto della definizione di cui al punto 13 del precedente articolo 4. Limitatamente al calcolo della dotazione dei parcheggi privati il volume è calcolato convenzionalmente moltiplicando per 3 la S.U.L. per tutte le destinazioni d'uso residenziali e terziarie, mentre si moltiplica per 4 e per 5, rispettivamente per le destinazioni d'uso produttiva e commerciale se l'altezza reale è superiore ai parametri di conversione.

Qualora le regole di trasformazione per alcune zone o per alcune aree urbanistiche richiedano di valutare la capacità insediativa espressa in abitanti, relativa ad una determinata quantità edificata o edificabile, si assumono, sulla base delle indagini effettuate, valori differenti in relazione alle zone urbanistiche di appartenenza, ed in particolare:

- 64 mq/ab ovvero 192 mc/ab per le zone BRIII, BRIV, e BRV;
- 45 mq/ab ovvero 135 mc/ab per tutte le altre zone urbanistiche individuate dal presente P.R.G.C.

Ai sensi del combinato disposto dei commi 3° e 4° (punti a, b, c) e 5° dell'Art. 20 della L.R. 56/77, tali valori sono applicati al patrimonio edilizio riconducibile ad una tipologia residenziale, anche qualora in essa siano presenti o previste funzioni non residenziali consentite dal P.R.G.C. e con esso compatibili.

Ad eccezione di quanto previsto per le zone urbanistiche del tipo EE, di cui all'Art. 47 o all'interno degli interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia, nei limiti e secondo le modalità previste agli Artt. 17 e 19, non è possibile trasferire diritti edificatori da una all'altra delle zone o delle aree urbanistiche.

Nel caso debba prevedersi l'aggregazione su di un unico lotto di diritti edificatori provenienti da più aree non contigue, ma rientranti comunque nella stessa area urbanistica, l'intervento è consentito attraverso la formazione di S.U.E. nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni definite dal P.R.G.C. per la medesima, all'interno del quale è possibile monetizzare l'equivalente valore delle aree per servizi pubblici.

## **Art. 6 Attuazione del Piano Regolatore Generale**

Il P.R.G.C. si attua attraverso gli strumenti ed i meccanismi gestionali previsti dalle leggi regionali e nazionali in materia. In particolare il P.R.G.C. specifica quanto segue:

- A) Il P.R.G.C. si attua mediante denuncia di inizio attività, concessione, concessione convenzionata o attraverso strumento urbanistico esecutivo.

Il P.R.G.C. individua per ogni zona urbanistica le modalità di intervento relative ai tipi di intervento consentiti dalle rispettive Tabelle normative.

Le determinazioni volte ad assoggettare, anche successivamente all'approvazione del P.R.G.C., porzioni di territorio alla formazione di S.U.E. di iniziativa pubblica o privata, e le delimitazioni delle stesse, non costituiscono variante del P.R.G.C.

Il P.R.G.C. definisce le zone e le aree nelle quali è ammesso l'intervento tramite autorizzazione o concessione e quelle in cui la concessione edilizia è subordinata alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).

Ove non definite dal P.R.G.C. (Tavole P3), e qualora il Comune intenda avvalersi della facoltà di formare il Programma Pluriennale di Attuazione (ai sensi dell'Art. 33, 1° comma, punto 1 della L.R. 56/77) è facoltà di definire in tale sede le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E., senza che queste costituiscano variante al P.R.G.C. o, in alternativa, su proposta dei privati.

In ogni caso la predisposizione di un SUE è comunque obbligatoria nei seguenti casi:

- a) qualora indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, sia prevista nell'ambito delle aree urbanistiche di tipo CR.II singole o adiacenti sì da costituire un unico ambito urbanistico-funzionale, la realizzazione di una S.U.L. totale uguale o maggiore a mq. 850 quando le stesse ricadono nel perimetro dell'area urbana, o di una S.U.L. totale uguale o maggiore a mq. 1.000 se le stesse ricadono al di fuori del detto perimetro o nell'ambito dei nuclei frazionali perimetinati;
- b) qualora nell'ambito delle aree urbanistiche di tipo CR.I singole o adiacenti sì da costituire un unico ambito urbanistico-funzionale, gli interventi edilizi di completamento ricadano in lotti che al netto delle aree di pertinenza degli edifici preesistenti, computate nel rispetto del rapporto fondiario di zona risultino liberi e con superficie fondiaria complessiva uguale o maggiore a mq. 3.000;
- c) qualora la strada pubblica esistente e costituente accesso alle aree, su cui si intende edificare, non possieda i requisiti sufficienti all'incremento della capacità insediativa richiesti per dare conveniente accesso alle aree dalla suddetta strada di accesso, la cui sistemazione richieda interventi strutturali alla viabilità pubblica esistente o in progetto;
- d) qualora l'allacciamento dell'area, su cui si intende edificare, alla rete dei pubblici servizi di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 51 L.R. 56/77, interessi altre aree edificabili; nel qual caso il SUE deve estendersi anche a queste ultime;
- e) qualora l'insediamento interessi aree destinate a complessi insediativi di carattere residenziale, produttivo o terziario di nuovo impianto, oppure aree di ristrutturazione urbanistica.

Nei casi suddetti, in assenza di specifiche indicazioni di P.R.G.C. e/o di PPA, l'estensione territoriale degli SUE è determinata di volta in volta, sulla base delle richieste dell'Amministrazione Comunale, riservandosi questa, anche mediante ricorso ai dispositivi di cui all'art. 8, ultimo comma, della l. 765/67, la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti, oppure ad altre aree, che debbono essere collegate a quelle oggetto della richiesta:

- per motivi di interdipendenza urbanistico-funzionale, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica;

- ai fini di un'indispensabile attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

In caso di contrasto o divergenza o di difficoltà interpretativa riferita all'attuazione del P.R.G.C. a mezzo di S.U.E. tra i vari elaborati costituenti il PRGC si procede con il seguente criterio:

- tra indicazioni cartografiche e normative prevale l'indicazione normativa;
- tra diverse rappresentazioni cartografiche omogenee vale la regola della scala più grande (art. 2 ultimo comma NTA);
- tra grafico e quadri sinottici prevale il grafico, fermo restando la possibilità di utilizzo dei q.s. per associare la zona urbanistica al n° dell'area in caso di incerta lettura.

Analogamente gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri relativi alle aree sottoposte a S.U.E. o le modifiche al tipo di S.U.E. non costituiscono variante al P.R.G.C. ai sensi del 8° comma punti c), d) ed e) dell'Art. 17 della L.R. 56/77.

- B) Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) di iniziativa privata o di concessioni convenzionate ex Art. 49 L.R. 56/77, ove richiesto, devono essere cedute gratuitamente, o asservite all'uso pubblico, o nei casi consentiti, monetizzate, le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi nella misura stabilita dall'Art. 21 della L.R. 56/77.

Ai sensi del comma 1, Art. 21 della L.R. 56/77, la dotazione delle aree per servizi pubblici deve essere riferita alla funzione principale che caratterizza ogni zona o area urbanistica ed alla tipologia edilizia oggetto di intervento edilizio e/o urbanistico. La capacità insediativa globale del P.R.G.C. è stata valutata secondo i parametri indicati al 4° comma dell'Art. 5 e sono state reperite le relative aree per servizi pubblici afferenti alla residenza nel rispetto dell'Art. 21 della L.R. 56/77.

Ove non espressamente previsto dalle Tabelle normative di zona, l'Amministrazione comunale, in alternativa alla cessione gratuita e limitatamente ad aree per servizi di modesta entità (fino a 1.000 mq), può procedere alla monetizzazione delle aree per i servizi, secondo valori che saranno stabiliti dall'Amministrazione stessa, nei seguenti casi:

- 1) nei casi di ristrutturazione urbanistica o di nuovo impianto all'interno degli insediamenti urbani di carattere ambientale IUA (Art. 26) o di zone consolidate residenziali;
- 2) per la realizzazione di interventi di modesta entità per i quali non è interesse della pubblica Amministrazione acquisire aree di scarsa dimensione e rilievo urbanistico;

- C) Il P.R.G.C. individua le zone di recupero ex l. 457/78 Art. 27 e delimita, all'interno di queste, gli ambiti da assoggettare a piano di recupero.

All'interno di esse valgono pertanto le limitazioni di cui all'Art. 41 bis, comma 8 della L.R. 56/77, e quelle della Legge 457/78 modificata ed integrata dalla Legge 179/1992.

- D) Le aree urbanistiche subordinate a SUE si attuano con le seguenti modalità in relazione alla loro estensione:

- 1) per aree urbanistiche superiori a 50.000 mq di superficie territoriale: il SUE deve risultare esteso all'intera area urbanistica o qualora si intenda attuare l'area con più SUE è richiesta la predisposizione di un Progetto Guida esteso all'intera area urbanistica;
- 2) per aree urbanistiche inferiori a 50.000 mq di St: il SUE deve risultare esteso all'intera area urbanistica.

Sono ammesse differenti modalità solo se specificatamente prescritte nelle rispettive schede d'area.

I progetti guida, sia quelli di iniziativa pubblica, sia quelli di iniziativa privata, assumono valore solo se recepiti da una delibera di Consiglio comunale che ne definisca il perimetro ed i contenuti.

L'indice di edificabilità territoriale attribuito dal P.R.G.C. per ogni zona o area urbanistica subordinata a progetto guida deve essere identico a quello attribuito ad ogni S.U.E. compreso all'interno del progetto guida medesimo. Possono invece variare gli indici di edificabilità fondiari .

- E) Ai sensi dell'Art. 1 della legge 18 aprile 1962, n. 167 e dell'Art. 41 della L.R. 56/77, il Comune di Mondovì è altresì tenuto alla formazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare. Il presente Piano privilegia ed indirizza il reperimento dell'edilizia economica popolare e convenzionata ai sensi di legge all'interno di alcune aree delle seguenti zone CRIII, TR, IUA-PdR sulla base delle prescrizioni contenute nei successivi articoli delle relative zone urbanistiche;
- F) Ai sensi della legge regionale n. 28/99 e della D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 il Comune di Mondovì ha adottato con DCC. n. 38 del 18/06/2001, gli "Indirizzi generali ed i criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. Pertanto ferme restando le disposizioni relative alle singole aree urbanistiche in cui il P.R.G.C. consente lo svolgimento delle attività commerciali, l'insediamento delle relative strutture di vendita al dettaglio e ogni altra regolamentazione specifica è subordinata alla verifica della loro compatibilità con le disposizioni contenute negli elaborati tecnici allegati alla suddetta delibera.
- Ai fini dell'adeguamento del PRGC ai soprarichiamati criteri si precisa che:
- gli elaborati grafici P3.2 e P3.3 sovrappongono alla zonizzazione urbanistica la perimetrazione degli addensamenti e delle localizzazioni riconosciute;
  - il successivo art. 6 bis delle NTA fa propri i criteri di riconoscimento delle zone di insediamento commerciale, la compatibilità tipologica funzionale delle strutture di vendita al dettaglio in sede fissa in rapporto agli addensamenti e localizzazioni riconosciute, il fabbisogno di standard pubblici e parcheggi e di altre aree per la sosta, i criteri di salvaguardia da applicare ai beni culturali e ambientali in relazione all'insediamento di attività commerciali.
- g) Le previsioni del P.R.G.C. si attuano nel rispetto della vigente normativa in materia acustica di cui al Piano di Classificazione Acustica approvato ai sensi della L.R. 52/2000, anche in caso di eventuali accostamenti critici rilevati nel Piano

## **ART. 6 BIS - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 12.11.1999 N. 28 E D.C.R. N.191-43016 DEL 20.11.2012**

- 1 L'esercizio delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa è consentito sul territorio comunale nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99 e s.m.i, della D.C.R. nr. 563-13414 del 29/10/1999, come risultante dopo le modifiche intervenute con la Deliberazione del Consiglio Regionale 20/11/2012 n.191-43016, di seguito denominata “Indirizzi regionali”, nonché in base alle presenti norme di attuazione ed ai “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita”.
- 2 Le zone di insediamento commerciale riconosciute dai “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita” e recepite nel P.R.G. sono:

Addensamenti commerciali:

- A1/1 Breo – Rinchiuso – Borgato – Via Ripe;
- A1/2 Piazza;
- A3/1 Largo Campana - C.so Italia - Piazza Montereale - C.so Europa – Viale Vittorio Veneto – Piazza della Repubblica – Viale L. Einaudi;
- A4/1 C.so Europa - Via San Bernardo - Via R. Bianca;
- A4/2 Via G.B. Quadrone - Piazza G. Mellano - Via P. Del Vecchio;
- A4/3 Via Torino;
- A4/4.1 Via Langhe sud;
- A4/4.2 Via Langhe nord;
- A4/5 Carassone;
- A4/6 Via Gherbiana – Piazza Gherbiana – Via Durando;
- A4/7 Via Cuneo sud;
- A4/8 Via Cuneo nord.

Localizzazioni commerciali:

- L1/2 Via Cuneo - Via S. Rocchetto;
- L1/3 Via Cuneo;
- L1/4 Via Torino;
- L1/5 Via Trieste;
- L1/7 S. Anna Avagnina;
- L1/8 Via Langhe;
- L2/1 Via Tanaro - Casello autostradale A6;
- L2/2 Via Tanaro;
- L2/3 C.so Milano - C.so Firenze.

- 3 Tutti gli addensamenti e tutte le localizzazioni sono riconosciuti individuandoli con una perimetrazione riportata sull'apposita cartografia di PRG.
- 4 L'ammissibilità delle varie tipologie di esercizi commerciali al dettaglio, all'interno delle sopra richiamate zone di insediamento commerciale, è fissata dalla Tabella A - “Compatibilità territoriale delle strutture distributive”, allegata all'art. 7 dei “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita”.

Esternamente alle zone di insediamento commerciale sopra richiamate, l'attività commerciale al dettaglio è ammessa, negli esclusivi limiti dell'esercizio di vicinato, nelle zone ove il PRG prevede la specifica destinazione.

- 5 A norma del 1° comma dell'art.25 degli "Indirizzi regionali" il Piano Regolatore generale e le relative varianti stabiliscono , nel rispetto dell'art.21, primo comma, numero 3) della L.R. n.56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie linda di pavimento delle tipologie di strutture distributive.  
Lo standard urbanistico non è richiesto per gli esercizi di vicinato ricadenti in A1 per i quali quindi non vi è obbligo né di dismissione, né di monetizzazione.  
Per esercizi aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. la dotazione di parcheggi va determinata tenendo conto sia del comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. che dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali", con l'avvertenza che, in base alle norme richiamate (comma 5 dell'art. 25 degli "Indirizzi regionali"), per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1, A3 ed A4 non si applicano le formule per il calcolo dei parcheggi riportate nell'art. 25 citato.
- 6 Per le variazioni di superficie di vendita contenute entro il limite massimo di 400 mq. e comunque non oltre il limite massimo del 20% della superficie di vendita originaria non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento del fabbisogno delle aree per servizi. Per ampliamenti superiori al 20% comunque tale da non determinare un cambiamento di tipologia di struttura distributiva, il calcolo delle aree per servizi va riferito alla sola parte in ampliamento. Diversamente la verifica deve essere riferita all'intera struttura distributiva. Restano comunque fatte salve le disposizioni in materia recate dal vigente P.R.G.C.
- 7 Le aree per servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione indicata nel comma 9 successivo.
- 8 La monetizzazione delle aree per servizi, con riferimento all'art. 26 degli "Indirizzi regionali", è prevista, previa la verifica approssio riportata, secondo le seguenti modalità:  
a. per gli esercizi di vicinato in tutto il territorio comunale dove il P.R.G.C. consente il commercio al dettaglio, ad esclusione degli addensamenti A1 ove si applica il disposto del c.6 precedente e delle aree perimetrati come localizzazioni L1 ed L2, ove opera la cessione o l'asservimento;  
b. per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A1;  
c. per gli esercizi commerciali ricadenti negli addensamenti A3 e A4 purchè aventi superficie di vendita inferiore o uguale a 400 mq.  
Oltre a quanto previsto nei precedenti casi ed a quanto previsto dagli "Indirizzi regionali", non è ammessa la monetizzazione ed è conseguentemente fatto obbligo di cedere o asservire le aree per servizi.  
La possibilità di monetizzazione delle aree per servizi è ammissibile nei casi sopra richiamati previa documentata dimostrazione della impossibilità o della inopportunità di reperire i servizi stessi. Nel caso in cui sussista la possibilità e l'opportunità di reperire anche solo in parte le aree per servizi queste dovranno essere cedute o asservite.  
In caso di parziale dismissione, la monetizzazione è riferita alla restante parte necessaria per l'intervento.

9 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell’articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. e secondo le finalità dell’art. 6, c. 3, lettera c. del D.Lgs. 114/98.

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione di superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nell’addensamento A1 oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati:

- alle specifiche norme del P.R.G. e del Regolamento edilizio;
- alle prescrizioni dei Piani del Colore del rione di Piazza approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 20/07/’99, del rione di Carassone approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.85 del 29/09/2000 e dei rioni di Breo, Borgato, Rinchiuso e Via Ripe approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 02/08/2010;
- ai disposti dei Programmi di qualificazione urbana (P.Q.U.).

Gli interventi in questione sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all’organizzazione degli spazi espositivi sul fronte strada, all’utilizzo dei materiali di finitura, di insegne pubblicitarie e di impianti di illuminazione.

Per tutte le zone di insediamento commerciale, al fine di salvaguardare e migliorare la qualità urbana, tutti gli interventi edilizi ed urbanistici finalizzati all’insediamento di attività commerciali devono adottare criteri progettuali finalizzati alla realizzazione di opere in equilibrio funzionale e formale con il contesto urbano in cui si inseriscono.

10 Si richiamano le norme di cui ai commi 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell’art. 26 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. e le norme contenute negli “Indirizzi regionali”, in particolare gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 e le prescrizioni contenute nei vigenti “Criteri per il rilascio delle medie strutture di vendita”.

11 Le disposizioni contenute nel presente articolo si intendono prevalenti rispetto ad eventuali diverse disposizioni delle Norme di Attuazione quando ci si riferisce al commercio al dettaglio in sede fissa.

## **Art. 6 ter - Attività di somministrazione di alimenti e bevande**

1. L'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande è consentito nel rispetto della L.R. n°38/2006 e s.m.i., degli *"Indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande"* approvati con D.G.R. 08.02.2010 n. 85-13268, nel seguito denominati brevemente *"Indirizzi"* regionali, nonché secondo i dettami impartiti dai *"Criteri comunali per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande"* approvati dal Consiglio Comunale, nel seguito denominati brevemente *"Criteri"* comunali.
2. Non sono soggette alle disposizioni degli *"Indirizzi"* regionali e dei *"Criteri"* comunali suddetti le attività di somministrazione di cui al comma 6 dell'art.8 della L.R. n°38/2006 e s.m.i.
3. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si possono insediare nelle parti del territorio comunale ove il P.R.G.C. ammette le attività commerciali al dettaglio di tipo t 1.2, che ai sensi dell'art.6, comma 1, della D.G.R. 08/02/2010 n.85-13268, rende conforme l'insediamento degli esercizi in questione, nonché nelle altre parti in cui lo stesso consente lo svolgimento di attività di somministrazione alimenti e bevande in funzione complementare ed integrativa di altre attività .
4. Il soddisfacimento del fabbisogno totale di posti a parcheggio e relativa superficie da computare, ai sensi dell'art. 7 dei *"Criteri"* comunali e dell'art.8 degli *"Indirizzi"* regionali, deve essere reperito obbligatoriamente nell'area in cui è ubicato l'esercizio di somministrazione o nell'area ad esso limitrofa ed è obbligatorio e non derogabile nelle seguenti fattispecie giuridico - amministrative:
  - ai fini del rilascio delle autorizzazioni amministrative per l'esercizio delle attività di somministrazione, nei casi previsti dall'art.9 della L.R. n°38/2006, ossia nei casi di rilascio di autorizzazione per nuova apertura o trasferimento di sede di un esercizio di somministrazione;
  - nei casi di SCIA (ex DIA) di cui all'art.12 della L.R n°38/2006 in caso di ampliamento della superficie di somministrazione;
  - nei casi di permesso di costruire e DIA in materia edilizia qualora il progetto preveda la realizzazione di un esercizio di somministrazione o qualora occorra un permesso di costruire per l'installazione di un dehor.
4. La superficie di riferimento per il suddetto calcolo del fabbisogno di parcheggi è la *"Superficie di somministrazione"*, così come definita dall'art.4 degli *"Indirizzi"* regionali e dall'art.7 dei *"Criteri"* comunali.
5. Non è da computarsi ai fini del calcolo del fabbisogno di posti parcheggio, la porzione di suolo variamente delimitata, coperta o scoperta, posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso, che non sia soggetta a permesso di costruire (dehor).
6. Per gli esercizi di somministrazione ubicati nelle frazioni riconosciute dai *"Criteri"* comunali come *"Realtà minori a rischio di desertificazione"*, non è richiesto il soddisfacimento dei posti parcheggio di cui al comma 4; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'art.21, comma 1, n.3) della L.R.56/77 e s.m.i.

7. Per gli esercizi di somministrazione ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A3, A4 ed L1, è ammessa la monetizzazione del fabbisogno dei posti parcheggio di cui al comma 3. La possibilità di monetizzazione di dette aree, fatta salva la disciplina degli standard ex art.21 L.R.56/77 e s.m.i., è ammissibile, nei casi sopra richiamati, previa documentata dimostrazione dell'impossibilità di reperire i parcheggi stessi. Nel caso in cui sussista la possibilità di reperire anche solo in parte le aree a parcheggio queste dovranno essere specificatamente individuate e rese fruibili e la restante porzione potrà essere monetizzata.
8. Il Comune, mediante apposito provvedimento di Giunta Comunale, stabilisce il criterio per la quantificazione della monetizzazione del predetto fabbisogno dei posti a parcheggio.
9. Le attività di somministrazione devono svolgersi nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D.Lgs. 42/2004 nonché delle aree riconosciute come siti di importanza comunitaria (SIC), con le procedure indicate nell'art. 9 dei "Criteri" comunali.
10. Ai sensi del terzo comma dell'art.10 degli "*Indirizzi*" regionali, le domande di autorizzazione per gli esercizi di somministrazione e le SCIA (ex DIA) ex art.12 della L.R. 38/2006 devono essere corredate da idoneo studio, redatto ai sensi del predetto art.10 ed asseverato da professionista abilitato, che esamina e valuta le componenti ambientali indispensabili a rendere compatibile l'insediamento dell'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande. Le autorizzazioni per la nuova apertura e/o il trasferimento degli esercizi di somministrazione, le SCIA (ex DIA) per l'ampliamento di dette superfici ai sensi dell'art.12 L.R.n°38/2006, i permessi di costruire e le DIA, SCIA edilizie per opere di manutenzione straordinaria o ristrutturazione che prevedono la realizzazione di un esercizio di somministrazione, sono subordinate alle verifiche dei predetti aspetti ambientali, paesaggistici e territoriali; le mitigazioni e le soluzioni progettuali individuate come ottimali che rendono ammissibile l'intervento, dettagliate nel progetto municipale per ciascuna componente ambientale e paesaggistica, costituiscono prescrizioni dell'autorizzazione dell'esercizio di somministrazione e del permesso di costruire e nei casi di SCIA (ex DIA) per l'ampliamento di dette superfici ai sensi dell'art.12 L.R.n°38/2006, costituiscono elemento di autoregolamentazione obbligatoria ai fini dell'esercizio dell'attività.

## **TITOLO II**

### **CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' E DEGLI USI DEL SUOLO**

#### **Art. 7 Classi delle attività e degli usi del suolo**

Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso delle varie parti del territorio, di cui all'Art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i., negli articoli successivi sono definite le classi delle attività e degli usi con esse compatibili.

Dette classi sono assegnate alle zone e alle aree urbanistiche, in cui è suddiviso il territorio comunale, così come indicato al TITOLO IV.

Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto alla data di adozione del progetto preliminare.

Sono ammessi riferimenti a date successive se oggetto di permessi edilizi maturati prima di tale data, ma aventi effetto sul territorio posteriormente alla medesima.

Nel caso non esistano attività in atto alla data di cui sopra, si farà riferimento all'ultima legittimamente esercitata o alle categorie catastali.

Ai soli fini della disciplina urbanistica degli interventi e delle aree si intende "cambio di destinazione d'uso" il passaggio da una ad un'altra classe o tra quelle stabilite dalla L.R. 19/99. Resta inteso che le classi e le sottoclassi definite agli articoli successivi definiscono specificazione di quelle indicate dalla legge citata.

L'insieme delle destinazioni d'uso consentite per ciascuna zona urbanistica non esaurisce ovviamente l'intero universo delle possibili attività che si potrebbe in futuro richiedere di insediare. Per quelle non direttamente comprese nella classificazione del Titolo II si dovrà di volta in volta provvedere a ricondurle per analogia, o con riferimento a specifici dispositivi di legge, a quelle previste espressamente dal piano. La prova di tale analogia è di competenza del richiedente, mentre all'Amministrazione comunale spetta il compito di verificarne ed accettarne la corrispondenza.

## **Art. 8      Classe r: usi residenziali**

Comprende la residenza di ogni tipo (permanente, saltuaria, residences, economica popolare, di custodia legata ad impianti ed ad attività varie, ecc.). Sono compresi negli usi residenziali anche gli spazi di loro stretta pertinenza (cantine, mansarde, autorimesse ai sensi della legge 122/89, ecc.) se costituenti a catasto servizio complementare e se funzionalmente connessi e di servizio esclusivo, nell'uso, alle unità immobiliari di cui è costituito l'edificio principale.

## **Art. 9      Classe p: attività per la produzione di beni**

Tale classe comprende le seguenti sottoclassi:

- sottoclasse p1: attività inerenti la produzione di beni di qualunque dimensione. Riguardano la produzione sia di semilavorati che di beni finiti. Tali attività si devono in prevalenza localizzare in edifici tipologicamente caratterizzati, ubicati in aree a ciò destinate dal P.R.G.C.; fra esse non è previsto il commercio al dettaglio; le attività insediabili non dovranno essere riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/5/1997;
- sottoclasse p2: artigianato produttivo e attività innovative per la produzione di tecnologie. Queste ultime riguardano la ricerca, lo studio e la produzione di fattori di innovazione dei processi produttivi. Tali attività si devono localizzare sia in aree ed edifici con tipologia industriale, sia in aree ed edifici con tipologia riconducibile a quella residenziale o per uffici; ciò significa che l'ammissibilità dell'attività deve essere verificata in relazione alla funzione svolta e non alla tipologia edilizia. Sia per le attività artigianali, sia per quelle produttive di tecnologie, è consentita la commercializzazione dei beni prodotti, limitatamente a quanto previsto dalle rispettive leggi di settore; le attività insediabili non dovranno essere riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/5/1997;
- sottoclasse p3 : attività artigianali per la produzione di beni e di servizi. Tali attività devono essere funzionalmente e tipologicamente inseribili in un tessuto urbanistico residenziale, soprattutto ai pianterreni degli edifici o nei bassi fabbricati; esse sono rivolte al servizio delle persone, delle imprese, dei mezzi di trasporto, ecc. Possono anche costituire spazi per la vendita al dettaglio o all'ingrosso dei beni prodotti in loco, per esposizioni ed immagazzinamento delle merci; le attività insediabili non dovranno essere riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/5/1997.

## **Art. 10 Classe tm: attività terziarie legate al traffico e al deposito delle merci, alla mobilità in genere.**

Tale classe comprende le seguenti sottoclassi:

- sottoclasse tm 1: attività rivolte alla produzione di servizi per imprese operanti nel campo degli autotrasporti e dello stoccaggio delle merci. Esse devono essere ubicate in aree ed edifici con tipologia produttiva, prevedere un uso estensivo del suolo e possibilità di connessione alle grandi infrastrutture di trasporto; le attività insediabili non dovranno essere riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/5/1997;
- sottoclasse tm 2: attività operanti nel medesimo settore delle precedenti tm 1, ma anche rivolte alle famiglie (autotrasportatori, corrieri, traslochi, depositi taxi, etc.). Esse devono essere caratterizzate da un minor consumo di spazio e minori necessità di connessioni alle grandi infrastrutture viarie; le attività insediabili non dovranno essere riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/5/1997.

All'interno della classe tm è escluso sia il commercio al dettaglio che quello all'ingrosso.

## **Art. 11 Classe t: attività terziarie per la produzione e l'erogazione di servizi di interesse collettivo, pubblici e privati**

Tale classe comprende le seguenti sottoclassi:

- sottoclasse t1: attività commerciali al dettaglio, comprendenti:
  - . t1 1 : strutture di vendita e insediamenti per la distribuzione all'ingrosso;
  - . t1 2 : strutture di vendita, come definiti dal D.Lgs 114/98 e dalla LR 28/99 (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) degli Indirizzi e criteri (del DCR n563 del 29/10/1999), mercati e pubblici esercizi;
- sottoclasse t2: attività direzionali, amministrative, uffici ecc.., comprendenti:
  - . t2 1 : attività di livello funzionale elevato, per sedi principali di Enti pubblici o privati, di società creditizie ed assicurative, di imprese ed aziende, ecc...;
  - . t2 2 : idem come t2.1, ma per sedi decentrate di Enti pubblici o privati, sportelli P.T., sportelli bancari ed assicurazioni, sezioni Vigili Urbani, Carabinieri e Vigilanza privata, studi professionali di qualunque tipo, agenzie immobiliari e turistiche, etc.;
- sottoclasse t3 : attività turistico ricettive, comprendenti:
  - . t3 1 : attività di livello funzionale elevato, per alberghi, motels, ecc. di categorie superiori, eventualmente dotati di locali per congressi o per riunioni specializzate;
  - . t3 1.1: attività ricettive all'aperto e con caratteristiche anche assistenziali;
  - . t3 2 : attività di livello locale, prevalentemente ubicate in lotti a destinazione non specifica, per alberghi, pensioni, locande, ristoranti, ecc...;
- sottoclasse t4: attività culturali, di ricerca, ecc...;
- sottoclasse t5: attività socio-assistenziali, sanitarie (pubbliche e private), per l'istruzione e per il culto (centri sociali, scolastici, sanitari, assistenziali, collegi, convitti, ecc...);
- sottoclasse t6: attività per lo spettacolo, sport e per il tempo libero comprendenti:
  - . t6 1: cinema, teatri, auditorium, mostre, associazionismo socio-culturale e ricreativo scuole d'arte e di mestieri, attrezzature sportive ivi comprese le palestre per attività ricreative non agonistiche generalmente compatibili con tipologie edilizie residenziali;
  - . t6 2: idem come t6 1, ma all'aperto, con prevalenza di spazi liberi non edificati, spazi di incontro e manifestazioni all'aperto (spettacoli, attività sportive, picnic, camping, luna park, ricreazione in ambiente naturale ecc...);
- sottoclasse t7: attività inerenti il rimessaggio di auto ed i parcheggi pubblici, privati o assoggettati ad uso pubblico;
- sottoclasse t8: attività di servizio erogate attraverso impianti tecnologici di rete autolavaggi, nonché impianti di erogazione del carburante in quanto conformi alla specifica normativa per la loro localizzazione ed esercizio.

## **Art. 12 Classe e: attività estrattive agricole e forestali**

Tale classe comprende le seguenti sottoclassi:

- sottoclasse e1: attività per la produzione agricola estensiva (seminativi, colture legnose specializzate, ecc...) ed intensiva (frutteti, vigneti, prati arborati, orti);
- sottoclasse e2: attività per le produzioni agricole e forestali, necessari per il mantenimento dei caratteri paesistici ed ambientali;
- sottoclasse e3: attività di agriturismo finalizzate alla fruizione del paesaggio naturale nel tempo libero. Vengono ammesse, come attività di supporto, la ristorazione e quella ricettiva purché limitate ai tali fruitori di attività nel rispetto e nei limiti delle relative leggi di settore;
- sottoclasse e4: attività estrattive a cielo libero (cave) in esercizio secondo le concessioni già rilasciate, attività di supporto come il rimessaggio dei veicoli di cava, trattamento del materiale ed eventuali uffici al servizio dell'attività.
- sottoclasse e5: attività per l'allevamento zootechnico intensivo.

## **TITOLO III**

### **CLASSIFICAZIONE DEI TIPI D'INTERVENTO**

#### **Art. 13 Riferimenti legislativi**

In conformità a quanto previsto all'Art. 13 della L.R. 56/77 e successive modificazioni, negli articoli che seguono sono definiti i principali tipi di intervento attraverso i quali si attuano le previsioni di P.R.G.C. nelle parti del territorio definite al TITOLO IV.

Le definizioni fanno generalmente riferimento a quanto indicato dalla Circolare della Regione Piemonte n. 5 del 27 aprile 1984, ma si integrano con essa per le parti non coincidenti.

Ove non specificato dalle presenti definizioni le opere consentite per ogni tipo di intervento sono quelle previste nella Circolare P.G.R. del 7/4/84, n°5/SG/URB.

Per quanto riguarda le prescrizioni di carattere strettamente igienico-edilizio, fatto salvo quanto previsto dalle leggi di settore e di competenza dell'ASL, valgono le prescrizioni contenute nella presente normativa debitamente integrata dai Regolamenti Igienici ed Edilizi redatti conformemente alle disposizioni regionali, che ove previsto costituiscono specificazione dei disposti del PRGC.

Gli interventi che riguardano edifici riconosciuti dal P.R.G.C. come beni culturali-ambientali sono soggetti alle ulteriori specificazioni di cui al Titolo V delle presenti norme.

Su tutto il territorio comunale gli interventi di sola demolizione edilizia, che abbiano carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri interventi previsti al presente titolo III, sono soggetti secondo la legislazione nazionale vigente ad autorizzazione edilizia purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1089 e 1497 del 1939 o quelli individuati dal P.R.G.C. ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 56/77.

Le modificazioni, parziali o totali, ai singoli tipi di intervento consentiti sul patrimonio edilizio esistente non costituiscono variante al P.R.G.C. ai sensi del punto f) comma 6° Art. 17 L.R. 56/77, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il P.R.G.C. abbia espressamente escluso tale possibilità e non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi.

Ove non diversamente previsto per particolari zone o aree urbanistiche ovvero da specifici vincoli imposti a parti del territorio da leggi o norme generali o di settore, gli interventi consentiti su edifici, o parti di essi, in cui siano presenti o si intendano mantenere attività in contrasto con quelle previste dalle relative Tabelle normative, sono limitati ai soli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

secondo le definizioni più avanti specificate e con le specificazioni, le deroghe o le limitazioni eventualmente previste per tali interventi in ogni singola zona o area urbanistica.

## **Art. 14 Manutenzione ordinaria (MO)**

Rientrano nella manutenzione ordinaria (Art. 13, 3° comma, lettera a), L.R. 56/77) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e dei manufatti edili in genere (senza alterazione dei caratteri originali e aggiunta di nuovi elementi) e quelle necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti già esistenti, purché dette opere non comportino la realizzazione di nuovi locali o modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

Sono inclusi nella manutenzione ordinaria:

- il ripassamento (riordino) del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, la riparazione di comignoli, la riparazione di grondaie, pluviali e faldali, nonché la loro sostituzione anche con utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.), la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili senza modifiche estetiche, la coibentazione del manto di copertura;
- la pulitura di facciate, il ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, la riparazione e il ripristino di infissi e ringhiere, la riparazione e il rifacimento di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi, cortili), purché per queste ultime vengano usati materiali con le stesse caratteristiche e colori dei preesistenti.

In particolare devono essere mantenuti i disegni delle pavimentazioni dei cortili con acciottolati e lastre di pietra anche di colori diversi;

- la riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
- la sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balaustre e ringhiere con altri in tutto identici agli esistenti;
- la sostituzione di serramenti interni;
- la tinteggiatura delle facciate verso i cortili interni;
- la posa o sostituzione di controsoffittature leggere ed isolanti termoacustici interni;
- la realizzazione o rifacimento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnologici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, termici, ecc., utilizzando locali già aventi apposita destinazione, senza modificarne la superficie e le aperture;
- rappezzì e ancoraggi di parti pericolanti nella facciata.

Per quanto riguarda in particolare gli impianti industriali rientrano nella manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- costruzioni che non prevedono o non sono idonee alla presenza di mano d'opera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi (cabine per trasformatori o interruttori elettrici, cabine per valvole di intercettazione fluidi, cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto e all'interno dei locali chiusi);
- sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognatura, ecc., realizzati all'interno dello stabilimento;
- serbatoi per stoccaggio e movimentazione dei prodotti e relative opere;
- garitte, chioschi per l'operatore di peso a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comandi di apparecchiature non presidiate;
- opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
- installazioni di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- passerelle di sostegno in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;

- basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti a rete ovvero in muratura;
- attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarico);
- attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
- canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

## **Art. 15 Manutenzione straordinaria (MS)**

Rientrano nella manutenzione straordinaria (Art. 13, 3° comma, lettera b), L.R. 56/77) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e dei manufatti edili in genere nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che dette opere non alterino i volumi e le superfici lorde di solaio delle singole unità immobiliari o di interi edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso in atto.

Tali interventi non devono comunque introdurre modifiche o alterazioni sostanziali all'impianto tipologico ed alle strutture originarie degli edifici che configurino un organismo in tutto o in parte diverso da quello esistente.

Sono inclusi nella manutenzione straordinaria, ai fini autorizzativi, le seguenti opere:

- a) per le finiture esterne, gli interventi possono consistere in:
  - riordino, rifacimento e posa di intonaci, di rivestimenti, tinteggiature di intere facciate;
  - riordino, rifacimento e posa di elementi architettonici esterni (cornicioni, parapetti, serramenti e infissi, vetrine, pompeiane, ecc.) con materiali e tecniche anche diversi da quelli eventualmente preesistenti (laddove non vietati espressamente dal P.R.G.C. per ragioni di tutela ambientale);
  - interventi di non rilevante entità, quali ad esempio, la sostituzione, il rifacimento di recinzioni e muri di sostegno, il rifacimento di campi da gioco;
- b) per gli elementi strutturali, per le murature perimetrali, per i tamponamenti e le aperture esterne, per i tramezzi e le aperture interne, gli interventi possono consistere in:
  - sostituzione o rifacimento di coperture o di parti limitate di elementi portanti, quali scale, solai e murature, senza variazioni delle quote; attraverso la manutenzione straordinaria è ammessa una modesta variazione delle pendenze dei tetti determinata da preesistenti oggettive e comprovate condizioni di inadeguatezza tecnica e volta al miglioramento delle condizioni igieniche e dell'isolamento termico e all'acqua, purché non ne derivi una maggiore volumetria abitativa o una maggiore S.U.L. utilizzabile;
  - sostituzione, rifacimento, realizzazione di locali per la installazione di impianti tecnici, quali ascensori, montacarichi, centrali termiche, torri di evaporazione, impianti di ventilazione e di filtraggio, ecc...;
  - realizzazione di locali igienici e cucine purché interne alle strutture esistenti;
  - realizzazione di soppalchi di arredo interno, con struttura indipendente da quella dell'edificio;
  - la formazione di intercapedini interrate.

## **Art. 16 Restauro e risanamento conservativo (RT e RC)**

Rientrano nel restauro e risanamento conservativo (Art. 13, 3° comma, lettera c), L.R. 56/77) gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio (v. p.to 6 Art. 4 delle presenti norme) nella sua configurazione attuale, se rispondente all'impianto di progetto originale, oppure a favorirne il suo ripristino se successivamente trasformato nel tempo e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere (v. punto 7 Art. 4 delle presenti norme) che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. 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 o da leggi di settore, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario.

Trattasi quindi di opere che comportano il mantenimento dei caratteri intrinseci ed estrinseci dell'edificio e della volumetria originaria senza alterazioni planivolumetriche, sia di sagoma che di prospetti esterni, salvo quelle necessarie per rimuovere le superfetazioni.

Gli interventi di "restauro" (RT) e di "risanamento conservativo" (RC) possono anche essere attuati disgiuntamente laddove puntualmente previsto dal P.R.G.C., nel qual caso valgono le seguenti definizioni:

a) gli interventi di "restauro" (RT) riguardano gli edifici da conservare integralmente o da riportare all'originaria conformazione di progetto solo con metodi rigorosamente scientifici. Pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e tecnologiche, lo scopo di tali interventi è quello della conservazione o del ripristino dei caratteri tipologici originali degli immobili, recuperandone l'unità formale e strutturale.

Tale tipo di intervento deve pertanto riferirsi:

- all'aspetto architettonico esterno, con particolare riguardo alle aperture, agli infissi, alle decorazioni, agli intonaci, alla tessitura muraria;
- all'organizzazione tipologico-distributiva interna, ove è possibile prevedere contenute modifiche all'impianto distributivo, finalizzate al recupero igienico e funzionale e all'inserimento degli impianti igienico-sanitari e dei servizi mancanti, da realizzare nel rispetto delle strutture originarie esterne e interne;
- alle volte, ai solai e alle scale interne, qualora costituiscano parte integrante dell'impianto tipologico dell'edificio;
- alla struttura portante verticale ed orizzontale; per quest'ultima può essere previsto il rifacimento con modeste modificazioni di quota, purché ciò non determini l'eliminazione di parti strutturali e decorative di pregio. Qualora l'impossibilità di modificare le quote dei solai determini altezze di interpiano inferiori a quelle minime previste dal Regolamento Edilizio, esse saranno ammesse in deroga, sopperendo con sistemi alternativi di illuminazione e aerazione. Analogamente si agirà in deroga, qualora le operazioni di restauro dovessero rendere impossibile il rispetto dei rapporti minimi fra superfici finestrate e superfici di pavimento;
- al tetto ed alle coperture, nel rispetto delle quote d'imposta e di colmo con la conservazione dei materiali originali o ad essi riconducibili per tipologia, consistenza e colore.

Parti integranti, eventualmente perdute nel tempo o assolutamente non recuperabili, possono essere sostituite facendo ricorso a criteri filologici; devono essere inoltre eliminati gli

elementi estranei all'edificio, che ne alterano l'unitarietà e non rivestono interesse nella sua storia;

- b) gli interventi di "risanamento conservativo", pur provvedendo a finalità analoghe a quelle del restauro, sono principalmente volti all'adeguamento igienico e tecnologico attraverso un insieme di opere che tendano al recupero fisico e funzionale complessivo dell'edificio. Sono altresì finalizzati al raggiungimento di livelli di funzionalità, adeguati alle necessità degli usi ammessi.

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, oltreché modifiche distributive interne alle unità immobiliari che consentano di ottenere unità immobiliari organiche, anche mediante il loro accorpamento o il loro scorporo. Laddove segnalati nelle tavole di P.R.G.C., devono tuttavia essere mantenuti i seguenti elementi: scale, androni, porticati, atrii, logge, altane, ambienti voltati e con soffitti a cassettoni, e gli elementi strutturali e compositivi che presentino valore artistico, storico e documentale.

Nel rispetto prioritario degli elementi tipologici, strutturali e compositivi di cui sopra, sono in particolare consentiti, nelle operazioni di risanamento conservativo, i seguenti interventi:

- la modifica delle quote dei solai necessarie per ottenere le altezze di interpiano sufficienti all'ottenimento dell'abitabilità qualora non applicabili le deroghe premesse dall'rt. 36 del Regolamento Edilizio tipo;
- 
- le modifiche delle dimensioni delle aperture necessarie per ottenere i rapporti minimi fra le medesime ed il pavimento.

Per quanto riguarda i vincoli di facciata valgono i disposti di cui all'Art. 26 punto-5.

## **Art. 17 Ristrutturazione edilizia (RE)**

Rientrano nella ristrutturazione edilizia (Art. 13, 3° comma, lettera d), L.R. 56/77 gli interventi volti 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 delle aggiunte contrastanti, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In particolari casi sono ammesse deroghe alle altezze minime interne qualora ricorrono le condizioni previste dall'Art.36 del Regolamento Edilizio approvato dalla Regione Piemonte.

Per le zone di tipo IUA (art. 26 delle NTA) il Piano distingue gli interventi di ristrutturazione edilizia nelle sottoclassi “A” e “B”, definite ai sensi della circ. PGR/5/SG/URB del 27/04/8

Sono inclusi nella ristrutturazione edilizia:

- a gli interventi che prevedono la demolizione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la loro ricostruzione, a parità di S.U.L., al fine di assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso in progetto. Per tali interventi è possibile l'utilizzazione del sottotetto nel rispetto dei criteri di cui alla L.R. n° 21/1998 integrata dalle eventuali prescrizioni specifiche di zona;
- b le modifiche interne di fabbricati (entro volumi e sagome esistenti) comportanti aumenti della S.U.L., purché non vengano superati gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria consentiti, fatta salva la normativa eventualmente stabilita per particolari zone o aree urbanistiche.

## **Art. 18 Ampliamento edilizio (AE)**

Costituiscono ampliamento edilizio gli interventi (eventualmente combinati con altri tipi di intervento) volti ad aumentare le misure come volumi o superfici lorde di pavimento riferite ad edifici esistenti, mediante addizioni orizzontali o verticali, quali: sopraelevazioni, aumento dello spessore (grossazione) di manica,, magazzini interrati, ecc.

Gli ampliamenti edilizi (considerati unitamente agli edifici preesistenti, in tutto, solo in parte o in nulla modificati) devono rispettare gli indici (volumi ovvero superfici lorde di solaio) e le prescrizioni previste dal P.R.G.C., dai suoi strumenti urbanistici esecutivi e dal Regolamento edilizio per le parti del territorio in cui gli edifici oggetto di ampliamento sono siti.

## **Art. 19 Sostituzione edilizia (SE)**

Comprende gli interventi che consentono la demolizione di edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, può avvenire, salvo diversa indicazione, entro i limiti della S.U.L. edificata preesistente, nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici e del Regolamento Edilizio e di Igiene; inoltre deve avvenire all'interno della medesima area di pertinenza dell'edificio demolito e non deve determinare in ogni caso un intervento di lottizzazione. All'interno dell'area di pertinenza sono anche possibili interventi di accorpamento di 2 o più edifici, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste dalla presente norma.

La successiva riedificazione può anche portare a densità fondiarie superiori a quelle previste dal P.R.G.C. per la zona urbanistica di appartenenza, in quanto il dimensionamento globale del P.R.G.C., in termini di capacità insediativa e di servizi pubblici, è riferito alle S.U.L. esistenti complessivamente considerate e non a quelle delle singole zone.

Il P.R.G.C. comprende all'interno di questo tipo di intervento anche gli edifici di recente edificazione che non presentano particolari caratteristiche architettoniche, per i quali è dunque sempre consentita (anche se improbabile) la demolizione e la nuova costruzione.

All'interno degli interventi di sostituzione edilizia è altresì possibile un cambiamento di destinazione d'uso rispetto a quello in atto purché compreso nella medesima classe così come definita al precedente Titolo II, e compatibile con la preesistente tipologia. In tal caso resta a carico dell'intervento, se imposto dalla norma di zona urbanistica, il reperimento della quota di standard urbanistici eventualmente superiore a quella richiesta dagli usi in atto. A tale adempimento si può far fronte o attraverso la monetizzazione o attraverso la cessione di aree disciplinate da apposito atto qualora non diversamente precisato dalla norma di zona..

Qualora non diversamente stabilito da norme specifiche di area urbanistica, il nuovo edificio può in generale avere una conformazione planimetrica e occupare un sedime (all'interno del lotto di appartenenza) diverso da quello preesistente. In casi particolari le tavole di P.R.G.C. indicano i sedimi che non devono essere ricostruiti (fatti salvi i diritti edificatori che possono essere cumulati a quelli dell'edificio da sostituire in deroga a quanto previsto al precedente 1° comma).

Ai fini dell'applicazione delle precedenti norme non si considera S.U.L. o “volume edilizio esistente” quello non avente le caratteristiche di cui ai punti 12 e 13 dell'Art. 4; delle NTA

## **Art. 20 Ristrutturazione urbanistica (RU)**

Costituisce ristrutturazione urbanistica (Art. 13, 3° comma, lettera e), L.R. 56/77) il complesso di operazioni volte a sostituire in tutto o in parte l'esistente tessuto urbanistico-edilizio (delle zone urbanistiche in cui questo intervento è ammesso, con particolare riferimento alle zone TT, TR e IUA-Pdr) con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi e infrastrutturali, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

In linea di principio gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preventiva formazione di una S.U.E. (ai sensi dell'Art. 13, 4° comma, lettera d) della L.R. 56/77), a meno di diverse e precise dispersioni contenute nelle norme puntuali di zona o area urbanistica nelle Tabelle normative o nelle Schede di Area.

## **Art. 21 Completamento (CO)**

Per completamento (Art. 13, 3° comma, lettera f), L.R. 56/77) deve intendersi un intervento avente carattere urbano e non edilizio, il quale è invece normato dall'Art. 17 "Ampliamento edilizio".

Riguarda gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere ed edifici su porzioni ridotte di territorio che il P.R.G.C. indica come parzialmente edificate o su aree ancora libere ma inserite in tessuti che nel loro complesso risultano complessivamente urbanizzati ed edificati.

Tali interventi, oltre che dagli ordinari parametri urbanistici di zona, possono essere disciplinati anche da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia degli edifici.

Nel caso in cui il completamento avvenga su aree già parzialmente edificate, occorre verificare che la capacità edificatoria del sito non sia già stata esaurita in tutto o in parte da interventi di completamento attuati successivamente alla data di adozione del Progetto Preliminare poste all'interno della medesima area fondiaria o che non vi sia stato, per qualsiasi motivo, un trasferimento di cubatura che renda nulla la capacità stessa dell'area. Tale verifica va effettuata sulla base ed in applicazione di quanto definito dall'Art. 4, punto . 22.

## **Art. 22 Nuovo impianto (NI)**

Sono in generale compresi nel nuovo impianto (Art. 13, 3° comma, lettera g), L.R. 56/77) gli interventi rivolti alla utilizzazione delle aree inedificate, classificate “C” ai sensi del Decreto Ministeriale 1444 del 1968 ed elencate all’ultimo comma dell’Art. 24 delle N.T.A. disciplinate con appositi indici, parametri e specifiche indicazioni tipologiche.

Costituiscono invece interventi di ristrutturazione urbanistica e non già di nuovo impianto quelli rivolti alla completa demolizione di complessi esistenti e la riedificazione, sul medesimo lotto, di altri aventi diversa tipologia, diversa classe di destinazione d’uso e diverso rapporto con il sistema di accessibilità.

Di norma tali interventi si attuano attraverso strumento urbanistico esecutivo.

## **TITOLO IV**

### **SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE E ARRE URBANISTICHE - PRESCRIZIONI**

#### **Art. 23 Suddivisione in zone e in aree urbanistiche**

L'intero territorio comunale è suddiviso in "zone urbanistiche" che, quando è necessario, sono a loro volta ulteriormente suddivise in sottozone urbanistiche. Le zone e le sottozone comprendono poi raggruppandole in sé le "aree urbanistiche". Le prime sono individuate in apposito simbolo grafico sulle tavole di progetto (P.3) e da una sigla composta da lettere maiuscole e numero romano (ad es. BR.III), le seconde dalla sigla della zona alla quale viene aggiunta una lettera minuscola (ad es. BR.III/c), le aree rappresentano parti delle precedenti e sono individuate da un numero arabo (ad es. n° 4019).

Il Consiglio Comunale può apportare limitate modifiche ai confini di aree e/o zone urbanistiche esclusivamente per uniformarle alle oggettive condizioni dei siti ed alle reali situazioni di assetto territoriale difformi dalle previsioni urbanistiche (fossi, bealere, recinzioni o muri esistenti, etc.). Qualora in assenza di tali modifiche si renda inattuabile la previsione di Piano e le varianti non comportino incrementi della superficie dell'area urbanistica, ricorrono le condizioni di cui all'Art. 17, 8° comma, lettera a). Adeguamenti di limitata entità del perimetro delle aree sottoposte a S.U.E. ricadono nelle condizioni di cui all'Art. 17, 8° comma, lettera c).

Valgono le prescrizioni dell'Art. 2, 3° comma, lettera d) delle presenti Norme.

## **Art. 24 Classificazione delle zone urbanistiche**

Le zone urbanistiche sono le seguenti, raggruppate per destinazione d'uso prevalente:

### Residenziali:

- IUA: Insiamenti urbani aventi carattere ambientale;  
BR.I: zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita;  
BR.I/r: zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita compresa nel Piano di Ampliamento “Rigotti”;  
BR.II: zona residenziale consolidata di impianto unitario (sottozona BR.II/p);  
BR.III: zona residenziale parzialmente consolidata (sottozona BR.III/c);;  
BR.IV: zona residenziale consolidata di impianto rurale; (sottozone BR.IV/v, t, e);  
BR.V: zona residenziale collinare in ambito urbano;  
VP: zona destinata a verde privato in ambito urbano;  
  
CR.I: zona residenziale di completamento edilizio (sottozona CR.I/c);  
CR.II: zona residenziale di completamento urbanistico(sottozona CR.II/c);  
CR.III: zona residenziale di nuovo impianto;  
TR: zona di trasformazione a prevalente destinazione residenziale;

### Attività economiche:

- BC: zona destinate ad attività terziarie e commerciali in ambito urbano consolidato;  
BM: zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali, esistenti;  
BI: zona destinata ad attività artigianali e produttive esistenti;  
IC: zona destinata alla distribuzione di carburanti;  
  
CC: zona destinata ad attività terziarie e commerciali di nuovo impianto;  
CC/o: zona speciale destinata ad attività ricreative e commerciali di nuovo impianto;  
DM: zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali di nuovo impianto;  
DI: zona destinata ad attività produttive di nuovo impianto;  
DC: zona destinata ad attività estrattive;  
TT: zona di trasformazione a prevalente destinazione terziario-commerciale;  
  
TP: zona destinata ad attività di interesse collettivo (pubbliche, private, o di enti) (sottozone TP/c, e, s, i, f, d);

### Attività agricole:

- EE: zona agricola;  
EE/3a1 edifici in ambito rurale compresi in classi di pericolosità geomorfologica IIIa1;  
EE/sa aree agricole di salvaguardia ambientale;  
EP: zona agricola destinata ad aziende produttive agricole e floricole esistenti;  
EE/int aree in cui è consentito l'impianto di allevamenti intensivi

### Servizi pubblici:

- SP.I: zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art. 21 L.R. 56/77)  
(sottozone SP.I/i, a, v, p, pp);

SP.II: zona destinata a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 L.R. 56/77) (sottozone SP.II/a, i, o, p, m, s);

Ai fini della classificazione di cui al D.M./68 la zona IUA è considerata di tipo “A”, le zone urbanistiche BC, BM, BRI, BRI/r, BRII, BRII/p, BRIII/c, BRIV/c, BRIV/t, BRIV/v, BRV, CRI, CRI/c, IC, TP/c, TP/d, TP/e, TP/f, TP/i, TP/s, TR, TT, Vp sono considerate di tipo “B”, mentre le rimanenti fatta eccezione per le zone agricole EE, EE/sa, EP sono considerate di tipo ”C”.

## **Art. 25 Classificazione delle aree urbanistiche**

Ciascuna zona urbanistica e sottozona comprende aree urbanistiche contraddistinte con numeri arabi.

L'aggregazione delle aree urbanistiche nelle relative zone urbanistiche è definita nei Quadri Sinottici.

Ciascuna area urbanistica si riconduce alla relativa zona di appartenenza per quanto riguarda gli aspetti fondamentali dello stato di fatto ed i criteri principali previsti per la trasformazione, ma contiene ulteriori specificazioni per quanto riguarda i parametri o le condizioni di edificazione, in modo da tenere maggiormente in conto particolari situazioni del tessuto o dell'impianto urbano in cui si viene a collocare.

Particolare attenzione va inoltre posta agli aspetti idrogeologici e geologico-tecnici. Indagini specifiche di settore hanno portato alla formulazione di una specifica zonizzazione del territorio comunale. Ogni intervento edificatorio dovrà quindi attenersi alle prescrizioni generali contenute nell'elaborato AT3.1/1 e riprese nel successivo Art.64 che possono comportare limitazioni ai tipi di intervento edilizio e alle destinazioni d'uso ammissibili, nonché subordinare possibilità di intervento alla realizzazione e collaudo di opere necessarie alla messa in sicurezza delle aree.

Ai fini della determinazione delle potenzialità di intervento espresse da ogni singola parte di territorio è quindi necessario non solo riconoscere la zona urbanistica di appartenenza ma anche la “classe di pericolosità” attribuita, consultando non solo le tavole di Progetto P3.1, P3.3, P3.4, ma anche le carte di sintesi AT3.7/1-11.

Si ricorda inoltre che per le aree di completamento, di nuovo impianto e di trasformazione le prescrizioni di “carattere generale” possono essere integrate da prescrizioni puntuali raccolte nelle “Schede di dettaglio” contenute anch'esse nell'elaborato AT3.1/1-Relazione geologico-Tecnica.

L'elenco completo delle aree urbanistiche è riportato nei Quadri sinottici: le rispettive dimensioni (superficie territoriali, fondiarie, aree a servizi disegnati, viabilità verde privato, etc.) sono state misurate graficamente mediante strumento informatico e pertanto sono da considerarsi indicative, computate solo al fine della valutazione del dimensionamento del P.R.G.C..

## **Art. 26 Prescrizioni per gli insediamenti urbani aventi carattere ambientale - IUA**

Il P.R.G.C. individua cartograficamente le aree comprendenti insediamenti urbani aventi nel loro insieme carattere ambientale ai sensi del punto 1, comma 1, Art. 24 della L.R. 56/77. Essi sono: Piazza, Breo, via Ripe, Rinchiuso, Borgato, Carassone.

Per tali insediamenti valgono le seguenti prescrizioni:

### **1) Riferimenti a disposti legislativi in merito alla tutela ambientale**

All'interno di ciascuno degli insediamenti (considerati di carattere ambientale) il Piano individua graficamente gli edifici e le aree ad essi pertinenti rientranti nelle seguenti categorie in materia di tutela ambientale:

- 1.1 le aree e gli edifici compresi negli elenchi di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089 alla legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- 1.2 le aree, gli edifici ed i manufatti che il P.R.G.C. definisce di interesse storico-artistico ai sensi del punto 2, comma 1, Art. 24 della L.R. 56/77;

Per il rilascio della concessione edilizia ad edifici compresi nelle categorie puntualmente individuate in cartografia valgono i disposti del 15° comma dell'Art. 49 della L.R. 56/77 ovvero il rilascio preventivo di:

- autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti per gli immobili oggetto di Decreto di vincolo ai sensi della L. 1089/39;
- autorizzazione Regionale per gli immobili ricadenti all'interno di aree vincolate ai sensi della L. 1497/39;
- parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali Ambientali per gli immobili reputati dal P.R.G.C. di valore storico-artistico ai sensi dell'Art. 24, 1° comma, punti 1) e 2) della L.R. 56/77.

Per i piani esecutivi indicati graficamente e per quelli eventualmente proposti dagli aventi diritto, ricadenti in ciascuno degli insediamenti definiti al 1° comma del presente articolo valgono i disposti del comma 8°, dell'Art. 40, della L.R. 56/77.

Ciascuno degli insediamenti I.U.A. è individuato dal P.R.G.C. come “zona di recupero” ai sensi dell'Art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457. All'interno di dette zone il P.R.G.C. individua P.d.R. per l'attuazione delle previsioni di Piano; in ogni caso gli aventi titolo possono proporre alla Pubblica Amministrazione P.d.R. di iniziativa privata e/o pubblica ai sensi dell'Art. 28, L. n. 457 del 5/8/78. All'interno delle aree IUA valgono i disposti dell'Art. 14 della legge 179/1992, modificanti il 4° e 5° comma dell'Art. 27 della legge 457/78.

### **2) Destinazioni d'uso**

Negli insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: classe r, sottoclasse p3, sottoclasse tm2, sottoclasse t1.2, t2.1 e t2.2 (con le limitazioni di cui al paragrafo seguente), t3.1, t3.2, sottoclasse t4, sottoclasse t5, sottoclasse t6.1, sottoclasse t7.

Nell'ambito delle destinazioni d'uso terziarie t2.1 e t2.2, il nuovo insediamento di attività finanziarie, creditizie, bancarie ed assicurative è consentito ad esclusione del piano terra degli edifici prospettanti verso le seguenti vie o piazze: Corso Statuto, Piazzetta Levi, Piazza Ellero, Via Beccaria (a partire da Piazza Cesare Battisti sino al suo innesto su Piazza Roma), Via Alessandria, Via Marconi, Piazza Cesare Battisti, Via Meridiana, Vicolo del Moro, Piazza San Pietro, Via della Funicolare, Via Sant'Agostino, Via Piandellavalle, Piazza Santa Maria Maggiore, Piazza Martiri della Libertà, Piazza Maggiore e vie ad essa collaterali per una profondità non inferiore a mt. 30 dalla Piazza.

A specificazione della destinazione residenziale “r” il Piano attribuisce alla realizzazione dei P.d.R. indicati in cartografia esplicite finalità di reperimento di quote di edilizia residenziale pubblica/convenzionata; è pertanto facoltà dell'amministrazione comunale individuare quote di edilizia economica popolare per il soddisfacimento dei fabbisogni comunali sulla base delle leggi vigenti. E’ sempre data facoltà ai proponenti di individuare quote di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 7 della Legge 10/77 qualora i proponenti intendano impegnarsi a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione tipo prevista dall'art. 8 della stessa legge 10/77; in tal caso anche le quote di edilizia convenzionata di cui alla legge 10/77 contribuiscono al soddisfacimento del fabbisogno di edilizia economica popolare nella misura prevista dalle leggi vigenti.

E’ consentita la modificazione delle destinazioni d'uso in edifici esistenti purché sia verificato la compatibilità con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso e la congruenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d'uso non devono modificare l'identità e la fisionomia dell'ambiente e dell'edificio stesso.

Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa si rimanda all'art. 6bis precedente.

Per gli edifici esistenti e destinati ad usi diversi da quelli richiamati al presente punto 2, alla data di adozione di Progetto Preliminare di P.R.G.C., è ammesso in fase transitoria il mantenimento dell'attività, limitando gli interventi edilizi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente da quanto stabilito nelle tavole di progetto del P.R.G.C.

### 3) Tipi di intervento

Su tutti gli edifici compresi negli Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale sono sempre consentiti anche in presenza di destinazioni d'uso non comprese tra quelle indicate al 1° capoverso del precedente punto 2), i seguenti tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro senza cambio di destinazione d'uso.

Le tavole di piano regolatore P3.4 indicano puntualmente i tipi di intervento consentiti per ogni edificio mediante concessione edilizia o concessione convenzionata e quindi attuabili anche in attesa della formazione dei SUE indicati dal P.R.G.C.; in ogni caso sono sempre consentiti anche gli interventi elencati negli articoli che, nel presente punto 3), precedono quello puntualmente indicato in cartografia; fanno eccezione gli edifici caratterizzati dal tipo di intervento SE.III per i quali, in assenza della sua applicazione, sono consentiti solo gli interventi previsti dal precedente 1° comma del presente punto 3).

Laddove segnalati nelle Tavole di P.R.G.C., indipendentemente dal tipo di intervento consentito per l'edificio, devono essere mantenuti tutti gli elementi tipologici, strutturali e compositivi che

presentino valore storico e documentale: Limitatamente a questi elementi, evidenziati con apposita simbologia, è prescritto l'intervento di restauro (RT).

I tipi di intervento previsti dal P.R.G.C. all'interno delle aree IUA sono i seguenti:

**RT:** Restauro, per il quale valgono i criteri richiamati al punto a), 3° comma, Art. 16 delle presenti norme, con le seguenti precisazioni:

- b) le opere devono mirare al mantenimento ed al recupero delle parti originarie del fabbricato ed alla eliminazione degli elementi deturpanti (superfetazioni) eventualmente presenti, senza aumento della SUL;
- c) i progetti riguardanti tali tipi di edificio devono essere corredati degli elaborati previsti dall'art. 7, 4° comma, lett. j) del Regolamento Edilizio.

**RC:** Risanamento conservativo, per il quale valgono i criteri richiamati al punto b), 3° comma del precedente Art. 16, con le seguenti precisazioni:

- a) i progetti riguardanti tali tipi di edificio devono essere corredati degli elaborati previsti dall'art. 7, 4° comma, lett. j) del Regolamento Edilizio;
- b) l'applicazione di quanto disposto dall'Art. 16, lettera b), è subordinato al rispetto dei vincoli di cui ai successivi punti 4) e 5) e il conseguente aumento di SUL è comunque ricompreso nel concetto di RC.

**RE:** Ristrutturazione edilizia: valgono i criteri di cui al precedente Art. 17:

Sono possibili due tipi di ristrutturazione edilizia individuati puntualmente in cartografia:

**RE.A.:** Ristrutturazione edilizia di tipo A di cui alla Circ. 5/Urb/84. Gli interventi sono comunque subordinati al rispetto dei vincoli di cui ai successivi punti 4) e 5);

**RE.B.:** Ristrutturazione edilizia di tipo B di cui alla Circ. 5/Urb/84. Anche in questo caso gli interventi sono comunque subordinati al rispetto dei vincoli di cui ai successivi punti 4) e 5).

Nell'ambito degli interventi di tipo RE.B sono inoltre consentiti gli incrementi di SUL derivanti dalla riorganizzazione interna delle superfici, fermo restando il rispetto della sagoma e del volume preesistenti, nonché derivanti dal recupero dei locali sottotetto secondo le possibilità offerte dal successivo p.to 7;

In ogni caso:

- a) i progetti riguardanti tali tipi di edificio devono essere corredati degli elaborati previsti dall'art. 7, 4° comma, lett. j) del Regolamento Edilizio;
- b) sono comunque escluse quelle opere che comportino la demolizione e successiva ricostruzione del preesistente edificio;

**SE:** Sostituzione edilizia, per la quale valgono i criteri richiamati al precedente Art. 19. Sono definite tre possibili situazioni in cui è prevista la sostituzione edilizia:

**SE.I.:** Sostituzione edilizia con obbligo di ricostruzione sullo stesso sedime: la riedificazione, successiva alla demolizione, deve avvenire sul medesimo sedime dell'edificio preesistente; se non indicato diversamente sono consentite limitate variazioni di pianta verso gli spazi privati per ottenere un miglior rapporto delle fronti con quelle dei fabbricati esistenti e con gli spazi aperti; per gli edifici costituenti cortina edilizia continua verso lo spazio pubblico non sono consentiti distacchi dai fabbricati confinanti, ma sono ammesse limitate variazioni di sagoma e diverse aggregazioni volumetriche. E' ammesso l'incremento di SUL derivante da trasferimenti di diritti edificatori descritti ai successivi punti SE.II e SE.III;

**SE.II.:** Sostituzione edilizia con possibilità di ricostruzione sullo stesso sedime: la riedificazione, successiva alla demolizione, può avvenire anche in altro luogo, compreso

all'interno del medesimo insediamento. La S.U.L. demolita viene recuperata con le stesse modalità indicate al precedente punto SE.I. se la riedificazione avviene sullo stesso sedime, oppure con le modalità indicate al successivo punto SE.III, se la riedificazione avviene su sedime diverso. In ogni caso è ammesso l'incremento di SUL derivato da trasferimenti di diritti edificatori descritti ai punti SE.II e SE.III;

SE.III: Sostituzione edilizia con obbligo di ricostruzione su altro sedime:

la riedificazione successiva alla demolizione deve obbligatoriamente avvenire in luogo diverso dal sito occupato dall'edificio preesistente; il recupero dei diritti edificatori (S.U.L.), la cui preesistenza deve essere dimostrata e documentata mediante perizia tecnica asseverata, può avvenire su altro edificio all'interno di un contestuale intervento di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia di tipo SE.I. o SE.II nella stessa area di pertinenza oppure in una altra area o edificio purché compresi nel medesimo isolato e nel rispetto del tipo di intervento puntualmente indicato dal P.R.G.C. per l'area o l'edificio al quale la S.U.L. viene aggiunta; nel secondo caso l'attuazione di quanto sopra è subordinata a concessione convenzionata o alla redazione di un P.d.R.

Non sono ammessi trasferimenti di diritti edificatori (SUL) al di fuori degli isolati di pertinenza come definiti al successivo allegato 1).

**AE, CO:** Ampliamento edilizio e Completamento edilizio: tali interventi sono consentiti per quelle sole parti espressamente delimitate in cartografia di progetto (PdR), al fine di attuare le puntuale previsioni del P.R.G.C. contenute nell'elaborato P2.2 – Schede d'area, mediante Piano di Recupero di iniziativa privata o pubblica.

**RU:** Ristrutturazione urbanistica: tale intervento è consentito in casi eccezionali e motivati all'interno di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica eventualmente già indicati dal P.R.G.C. (P.d.R.); in tal caso i P.d.R. sonovolti al recupero delle quantità edificate esistenti nel rispetto degli elementi morfologici del tessuto urbano caratterizzante gli IUA.

Negli edifici in cui interventi successivi e impropri abbiano compromesso i caratteri storico architettonici, le prescrizioni relative ai tipi di intervento si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentino le caratteristiche proprie degli edifici storici; per tutti i manufatti impropri per i quali il Comune ha rilasciato concessione in sanatoria (sulla base delle leggi sul condono edilizio), gli interventi edilizi ammessi devono rispettare quelli prescritti sulle tavole di Progetto.

Sugli edifici interni alle zone IUA per i quali il P.R.G.C. prevede la demolizione con obbligo di ricostruzione su altro sedime (vedi Art. 26, tipo di interventi SE.III), sono possibili in fase transitoria interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso; laddove invece il P.R.G.C. obbliga o consente la ricostruzione o il trasferimento delle SUL preesistenti questa dovrà avvenire, nel rispetto della S.U.L. preesistente ad eccezione di quanto consentito al successivo punto 7), con i seguenti criteri:

- mediante sopraelevazione degli edifici soggetti agli interventi RE, SEI, SEII ed in assenza di vincoli di facciata. In tal caso è consentito l'innalzamento del fabbricato fino ad un massimo di 3 piani fuori terra complessivi con il limite del raggiungimento della linea di gronda del fabbricato adiacente più alto;
- mediante ampliamento planimetrico degli edifici RE, SEI, SEII limitatamente agli spazi privati edificabili nel rispetto dei vincoli di facciata e degli elementi architettonici di pregio segnalato;
- all'interno delle aree fondiarie libere da vincoli.

#### 4) Modalità di intervento

Tenuto conto che il P.R.G.C. individua puntualmente i valori storici, culturali e ambientali dei singoli edifici e indica per ciascuno di essi il tipo di intervento massimo ritenuto possibile, la modalità d'intervento ordinaria per ogni tipo di intervento (esclusa la ristrutturazione urbanistica, l'ampliamento ed il completamento) è la concessione edilizia diretta, eventualmente sottoposta ai nulla osta ed ai pareri preventivi previsti dalla L.R. 56/77 per particolari tipi di edifici richiamati ai punti 1.1 e 1.2 del presente articolo. In ogni caso, qualora ricorrono gli estremi del 5° comma dell'Art. 49 L.R. 56/77, l'Amministrazione comunale può subordinare il rilascio della concessione edilizia alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi previsti.

Il ricorso a modalità attuative diverse dalla concessione edilizia è sempre previsto nei seguenti casi:

Piano particolareggiato e P.d.R. di iniziativa pubblica:

- quando si tratti di intervento di ristrutturazione urbanistica (RU) nei casi indicati dal P.R.G.C. nelle schede d'area (P2.2);

P.d.R. di libera iniziativa o pubblica:

- quando, per gli edifici compresi all'interno dei P.d.R. indicati dal P.R.G.C. ed in alternativa agli interventi ammessi in Concessione Edilizia dal medesimo (vedi Tav. P2.4/1-5), si intende dare attuazione a tipi di intervento di Ampliamento Edilizio (AE) o di Completamento Edilizio (CO) al fine di realizzare le trasformazioni previste negli elaborati P2.2 – Schede d'area.

In tal caso i P.d.R. dovranno rispettare le quantità e le prescrizioni di dette schede.

P.d.R. di libera iniziativa o concessione convenzionata:

- quando, a seguito di interventi di sostituzione edilizia (SE.III), sia necessario trasferire diritti edificatori (S.U.L.) di edifici, non più ricostruibili in loco, su altri diversi lotti (o edifici) non appartenenti alla medesima area di pertinenza, ma compresi nel medesimo isolato.

Fatte salve le eccezioni contenute nelle “schede d'area”, qualora la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice territoriale all'area del SUE sia maggiore di quella esistente (che rimane un diritto di chi già la possiede), l'incremento è da attribuire proporzionalmente alla superficie territoriale posseduta all'interno del territorio del perimetro del SUE.

La dotazione minima degli spazi per i servizi pubblici ai sensi dell'Art. 21 della L.R. 56/77 è rispettata dal P.R.G.C. all'interno di tutto il territorio comunale e di sue singole parti pertanto, al fine di incentivare la riqualificazione delle zone IUA, non ne viene richiesto il rispetto specifico. A tale scopo per ogni SUE le Schede d'area indicano l'eventuale quota minima di standards in dismissione e quelle monetizzabile.

Al fine di incentivare la riqualificazione delle zone del tipo IUA gli insediamenti di cui al presente articolo partecipano comunque a tale dotazione attraverso le attrezzature a tale scopo appositamente vincolate all'interno dei SUE già eventualmente previsti in cartografia, oltreché nella misura di 7,5 mq/ab per gli insediamenti residenziali ed il 40% della SUL per quelli terziari e commerciali (da destinarsi prevalentemente a parcheggi pubblici); qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire tali quantità senza incidere negativamente sui caratteri ambientali della zona, la medesima quantità può essere monetizzata nella convenzione allegata al SUE.

Ai fini del calcolo degli standards si assume come equivalente alla residenza una quantità di altre destinazioni d'uso non superiore al 20%, calcolata sul totale di S.U.L. prevista per ogni intervento e per ogni P.d.R.; oltre tale quota devono essere dismesse aree per il 40% della S.U.L. non residenziale.

Il P.d.R. di iniziativa privata può essere presentato dai proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

### 5) Vincoli di facciata

All'interno degli insediamenti di cui all'Art. 26 il P.R.G.C. prescrive i seguenti tre tipi di vincoli di facciata:

- A) Vincolo di filo fisso su spazio pubblico (vincolo di tipo "A"): non è puntualmente indicato in cartografia, ma ha validità estesa a tutti gli edifici ed a tutti gli isolati degli insediamenti di cui all'Art. 26 e riguarda (salvo diversa e specifica indicazione) solo gli affacci su spazi pubblici o di uso pubblico. Tale vincolo deve essere rispettato indipendentemente dal tipo di intervento previsto ad eccezione di eventuali Piani di Recupero compresi nelle Schede d'Area, per i quali valgono le regole specifiche contenute nelle stesse. Vengono esclusi casi di edifici recenti dei quali si riconosca un evidente scostamento dai fili-stradali storici, per i quali è dunque possibile, in caso di interventi di sostituzione edilizia, un diverso profilo delle facciate che sia rispettoso dei tracciati storici. Verso gli spazi privati non vi è obbligo di rispetto dei fili fissi se non espressamente indicato in cartografia.
- B) Vincolo della legge compositiva di facciata (vincolo di tipo "B"): è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici e manufatti per i quali possono essere apportate limitate modifiche alle facciate al fine di completare ed integrare il disegno dei pieni e dei vuoti determinato dalle aperture, di riordinare il disegno delle vetrine e degli ingressi alle autorimesse ai piani terreni anche al fine di garantire le giuste condizioni di igienicità a tali piani. Ad eccezione degli edifici assoggettati ai tipi di intervento RT, RC, RE.A, qualora la consistenza dei materiali e la condizione strutturale dell'edificio non consentano il mantenimento della facciata nella sua integrità fisica, la Commissione Edilizia può consentire anche la demolizione e la ricostruzione della stessa, sulla base di un rilievo preciso delle preesistenze. La nuova facciata deve in ogni caso riproporre gli elementi compositivi caratteristici di quella demolita, quali: la sequenza dei pieni e dei vuoti determinati dalle finestre, l'interasse delle stesse, il numero dei piani, il filo dei cornicioni o del coronamento superiore (con una tolleranza di 30 cm), la eventuale presenza di portici, la presenza eventuale di abbaini, ed il rispetto dei materiali di facciata preesistenti, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni. Gli interventi edilizi su manufatti quali muri di contenimento o terrapieni (quali ad esempio la formazione di accessi pedonali e carrai) possono essere effettuati purchè sia garantito il mantenimento del loro aspetto formale originario, nell'utilizzo di materiali coerenti con quelli preesistenti e con le prescrizioni del Regolamento Edilizio e, limitatamente alla zona I.U.A. di Piazza, con le prescrizioni di natura architettonica e di salvaguardia ambientale contenute nel Titolo III della Normativa Tecnica per la realizzazione dei parcheggi privati e pubblici nell'ambito del centro storico di Piazza approvata con D.C.C. n°5 del 24/01/2011.
- C) Vincolo della facciata (vincolo di tipo "C"): è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici e manufatti per i quali non è consentita la demolizione e la sopraelevazione

della quota di imposte del tetto La facciata dovrà pertanto essere mantenuta nel suo assetto compositivo nei suoi materiali da costruzione e nelle decorazioni, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni.

Limitatamente alle aree in edificabili di verde privato V.I. evidenziate dalla Linee Guida per la realizzazione dei parcheggi pubblici e privati nel rione di Mondovì Piazza approvata con D.C.C. n°5 del 24/01/2011 si applica la deroga stabilita dall'art.5, 1° comma, lett. A), 5° comma della Normativa Tecnica per la realizzazione dei parcheggi privati e pubblici nell'ambito del centro storico di Piazza approvata con il medesimo provvedimento.

Nei tre casi il rispetto delle presenti prescrizioni deve essere dimostrato esplicitamente dagli elaborati di progetto attraverso un rilievo a firma di professionista abilitato, dello stato di fatto alla scala adeguata e da dettagliata documentazione fotografica . Tale documentazione deve in particolare consentire l'individuazione delle eventuali superfetazioni dell'edificio alle quali non devono essere applicati i vincoli di tipo B e C.

#### 6) Conservazione degli elementi architettonici di pregio

La cartografia di P.R.G.C. individua puntualmente con apposita simbologia, e indipendentemente dal tipo di intervento previsto, la presenza di elementi tipologici e architettonici che devono comunque essere conservati (portici, androni, scale, logge, altane, balconi, torri ecc.). In caso di incertezza circa la presenza o meno, o l'esatta collocazione, degli elementi sopraccitati, spetta all'Amministrazione il compito di verificare mediante rilievo sul sito.

In ogni caso la presenza di qualsiasi elemento di valore architettonico o pittorico, che prefigura un intervento di conservazione o di tutela deve essere puntualmente documentata dal professionista incaricato negli elaborati di progetto, pena l'applicazione dei provvedimenti amministrativi conseguenti, commisurati all'entità di ogni singolo caso.

#### 7) Sottotetti

All'interno degli edifici compresi negli insediamenti di cui al presente articolo è di norma possibile utilizzare il sottotetto (o parti di esso) per funzioni residenziali qualora sussistano le condizioni per ottenere l'abitabilità ai sensi della L.r. 21/98 e nel rispetto delle condizioni di seguito specificate.

La S.U.L. del sottotetto di edifici esistenti così come definita dal precedente art. 4, p.to 12, è considerata come acquisita anche in assenza di opere. In questo caso la S.U.L. è considerata parte integrante dell'edificio esistente.

Per le parti restanti o nei casi non rientranti al comma precedente, ad eccezione degli edifici indicati in cartografia con i tipi di intervento RT, SE.III, o con vincolo di facciata tipo "C", per i quali non è ammessa l'alterazione della sagoma del tetto, è possibile rendere abitabile il sottotetto mediante l'innalzamento della quota di imposta del tetto preesistente, nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) per gli edifici assoggettati a tipo di intervento RC, RE.A non è ammesso alcun innalzamento delle quote di imposta del tetto;
- b) per gli edifici assoggettati a tipi di intervento RE.B, SE.I ed SE.II innalzamento massimo di 50 cm delle quote di imposta del tetto.

- c) in presenza di segnalazione dell'edificio ai sensi dell'art. 24 LR 56/77, non è ammesso alcun innalzamento delle quote di imposta del tetto ;

L'apertura di abbaini, necessari per rendere abitabili i sottotetti, è consentita nel rispetto delle seguenti regole:

- sia salvaguardata la coerenza delle leggi compositive della facciata;
- verso gli spazi pubblici l'abbaino non può avere una dimensione in larghezza superiore a 1 metro e in altezza (da calcolarsi all'estradosso del colmo) non superiore a 1,50 metri, con interasse non inferiore a m. 3,00 metri;
- le falde del tetto possono anche essere interrotte da balconi e terrazzini di luce non superiore a 3,00 metri e tra di loro distanziati di non meno di 4,00 metri, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio ed in coerenza con i caratteri architettonici e compositivi delle edifici.

## 8) Parcheggi

La realizzazione di parcheggi pertinenziali qualora assenti o presenti in misura inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 è sempre ammessa.

Il rispetto dei disposti della L. 122/89 è obbligatoriamente richiesto per i soli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Gli spazi per le autorimesse, per la quota prevista dalla L. 122/89, devono essere ricavati nel sotterraneo o al piano terreno di edifici esistenti senza incremento alcuno della densità edilizia esistente, e sempre che l'intervento non pregiudichi le leggi compositive o il decoro della facciata e non comporti l'alterazione di spazi interni aventi pregio architettonico.

Eventuali quote di parcheggio privato eccedenti le quantità previste dalla L. 122/89 possono essere realizzate solo in interrato. Il reperimento delle aree a parcheggio pubblico nel rispetto dell'Art. 21 della L.R. 56/77 è richiesto quando l'intervento edilizio prevede un cambio di destinazione d'uso rispetto a quello esistente che interassi una S.U.L. superiore a 1.000 mq.

In tale caso la Pubblica Amministrazione ha facoltà di concedere la monetizzazione parziale o totale dell'area dovuta per parcheggi in conformità a quanto previsto al punto 3), 4° comma del presente articolo.

Il rispetto dell'Art. 21 L.R. 56/77 e della legge 122/90 non è richiesto per gli interventi previsti al punto 7) del presente articolo.

Negli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione dei parcheggi nella zona I.U.A. di Piazza si applicano tutte le prescrizioni contenute nella Normativa Tecnica per la realizzazione dei parcheggi privati e pubblici nell'ambito del centro storico di Piazza approvata con D.C.C. n°5 del 24/01/2011.

Per il commercio al dettaglio si richiama l'art. 6bis precedente.

## 9) Caratteri compositivi degli edifici

Le zone IUA presentano una omogeneità e una uniformità complessiva dei caratteri compositivi che il P.R.G.C. intende salvaguardare e riproporre anche negli interventi di nuova costruzione.

Fatto salvo quanto già indicato al punto 4) del presente articolo, sono previste le seguenti prescrizioni, da osservarsi per tutti i tipi di intervento in sede di progettazione edilizia e in particolare sul patrimonio edilizio esistente avente caratteri tradizionali:

- è vietata la tipologia cosiddetta “a pilotis” in quanto estranea ai caratteri edilizi delle zone IUA;
- è vietato l’uso di “finestre continue” e di vetrine continue ai piani terreni, in quanto estranee ai caratteri formali delle zone IUA; negli edifici affacciantisi su spazi pubblici è inoltre fatto divieto di ricavare aperture (finestre o simili) per una fascia di 0,80 m a partire dagli spigoli dell’edificio stesso. I serramenti, così come gli scuri dovranno riproporre la tipologia tradizionale;
- le inferriate ai piani terreni sono consentite nella misura in cui ripropongono disegni e materiali propri degli insediamenti storici locali;
- i balconi relativi agli affacci su spazi pubblici devono essere realizzati con mensole in pietra e parapetti in legno o ferro;
- i pluviali e le gronde vanno realizzati esclusivamente in rame;
- è vietata la copertura a tetto piano in quanto non presente nei tradizionali caratteri tipologici delle zone IUA; nel caso di tetto a falde è consentita esclusivamente la copertura mediante tegole in laterizio;
- nel rivestimento delle pareti esterne degli edifici è vietato l’uso di materiali quali: marmo, pietre lucidate, acciaio, facciate modulari continue, paramano, clinker, mosaico.

I progetti devono puntualmente seguire le indicazioni contenute nell’abaco dei materiali e delle tinte previste dal Piano del Colore di cui è dotato il Comune. Per le zone I.U.A. non specificatamente trattate dal richiamato Piano del Colore, ci si riferirà comunque ad esso operando per analogia, fatte salve le prescrizioni puntuali eventualmente sollevate dalla Commissione Edilizia.

Fatte salve le prescrizioni sopra elencate per tutti gli interventi in ambito IUA deve essere garantita la coerenza con il tessuto edilizio preesistente con le testimonianze rilevabili presso l’area di intervento, le quali dovranno essere espressamente documentate all’atto della richiesta di rilasci dei provvedimenti autorizzativi.

## 10) Aree verdi inedificabili

All’interno degli Insediamenti Urbani aventi carattere Ambientale il P.R.G.C. individua specifiche aree fondiarie (VI), generalmente sistamate a verde, con vincolo di inedificabilità, nelle quali non sono ammesse nuove edificazioni.

Fanno eccezione i locali interrati adibiti ad autorimessa unicamente per il soddisfacimento dei bisogni di cui alla L 122/89 riferiti ai soli edifici, pertinenzialmente connessi ai singoli lotti VI.

Il rapporto superficie fondiaria del lotto/costruzione interrata, comprensiva della rampa di accesso, se eccedente i limiti della L. 122/89, non potrà superare la soglia massima del 40% della superficie fondiaria medesima.

Inoltre, per ragioni di salvaguardia ambientale, anche in presenza di una pluralità di box interrati, l’accesso alla struttura dovrà risultare unico, mantenendo, in presenza di profili inclinati del terreno, le preesistenti quote di quest’ultimo misurate, in sezione trasversale, ai punti di massimo ingombro della struttura. Derogano a tali disposizioni gli interventi sulle aree VI che non alterino la percezione delle visuali da punti e/o percorsi di interesse panoramico. In ogni caso la sistemazione superficiale delle strutture realizzabili ai sensi della presente norma dovrà prevedere la formazione di una coltre di terreno naturale dello spessore minimo di cm. 40; è comunque

ammessa la realizzazione di piccole attrezzature sportive scoperte e di uso strettamente privato quali piscine, campi tennis, gioco bocce, ecc. In presenza di P.d.R. è ammessa la ridistribuzione planimetrica delle superfici a verde inedificabile.

Fanno infine eccezione le aree fondiarie (VI) n°8216 e n°8217 per le quali è consentita l'attuazione degli interventi edificatori pubblici previsti dalla relativa area urbanistica SPI/a n°2797.

Laddove tali spazi siano localizzati internamente alle aree di pertinenza di fabbricati esistenti, ove non indicato diversamente, sono consentite limitate modifiche del filo di edificazione verso di esse.

Negli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione dei parcheggi privati nella zona IUA di Piazza, nell'ambito delle zone V.I. individuate con apposita simbologia sulla tavola 9 delle Linee Guida per la realizzazione dei parcheggi pubblici e privati nel rione di Mondovì Piazza approvate con D.C.C. n°5 del 24/01/2011 si applicano, in sostituzione della presente normativa, tutte le prescrizioni contenute nella Normativa Tecnica per la realizzazione dei parcheggi privati e pubblici nell'ambito del centro storico di Piazza approvate con il medesimo provvedimento. Nelle restanti aree V.I. non rientranti tra quelle individuate sulla predetta tavola 9 continuano a valere le prescrizioni di cui alla presente norma integrate da quelle contenute al Titolo III della Normativa Tecnica

#### 11) Elaborati progettuali richiesti

Si rimanda alla verifica delle condizioni e delle prescrizioni contenute all'art. 7, 4° comma, lett. j) del Regolamento Edilizio del Comune di Mondovì.

#### 12) Precisazioni specifiche d'area

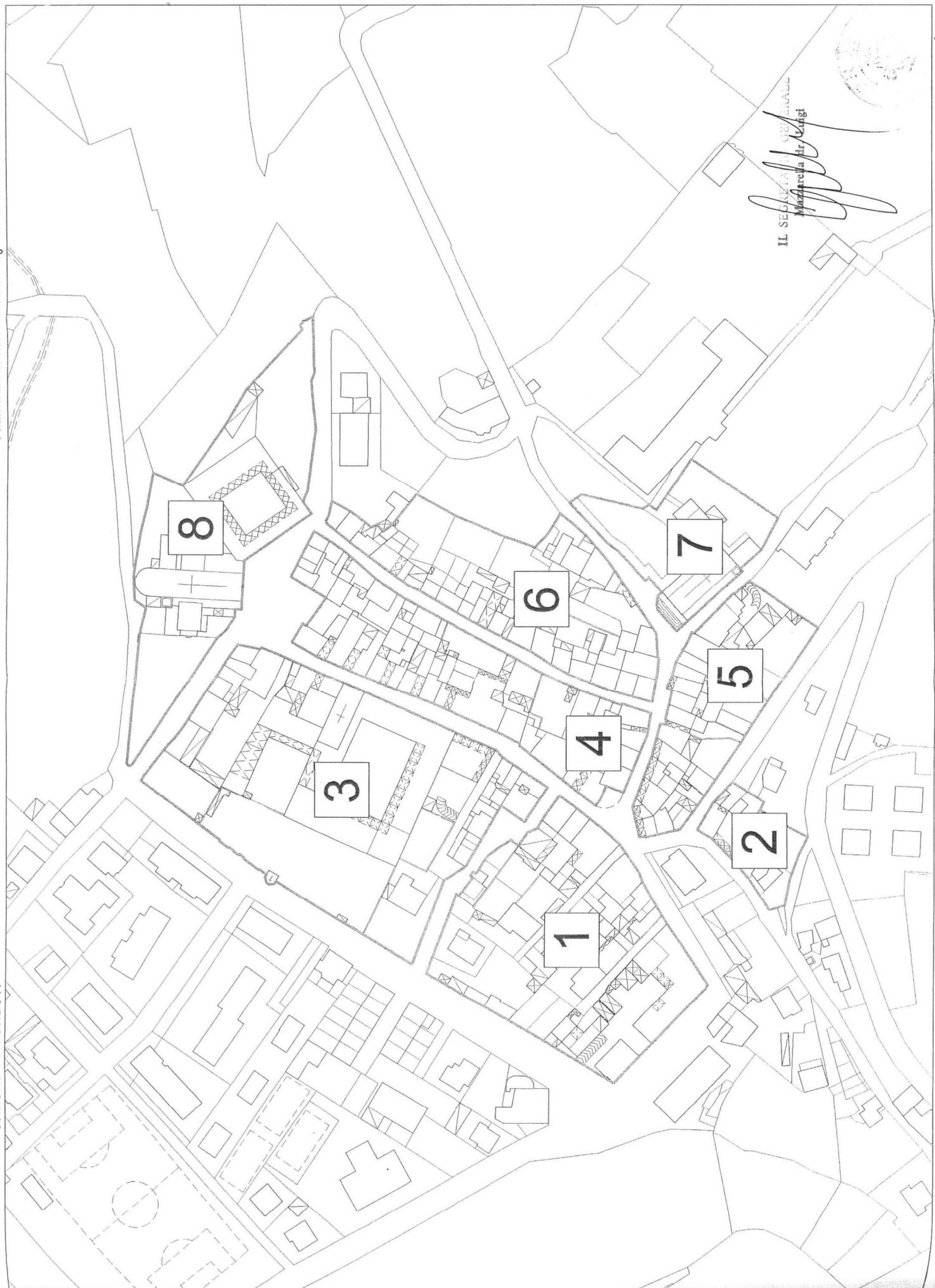
##### - Area dell' "ex casa circondariale" di Mondovì Piazza (PdR/18 n.43)

Subordinatamente alla formazione di un S.U.E. (Programma Integrato ex L.R. 18/96 o PdR esteso obbligatoriamente all'intera area e riguardante la totalità dei volumi edificati esistenti), in alternativa agli interventi individuati dal PRGC nella tavola P3.4/6 (consentiti mediante intervento edilizio diretto), è ammessa l'attuazione degli interventi previsti alla specifica Scheda d'Area PdR /18 n. 4300.

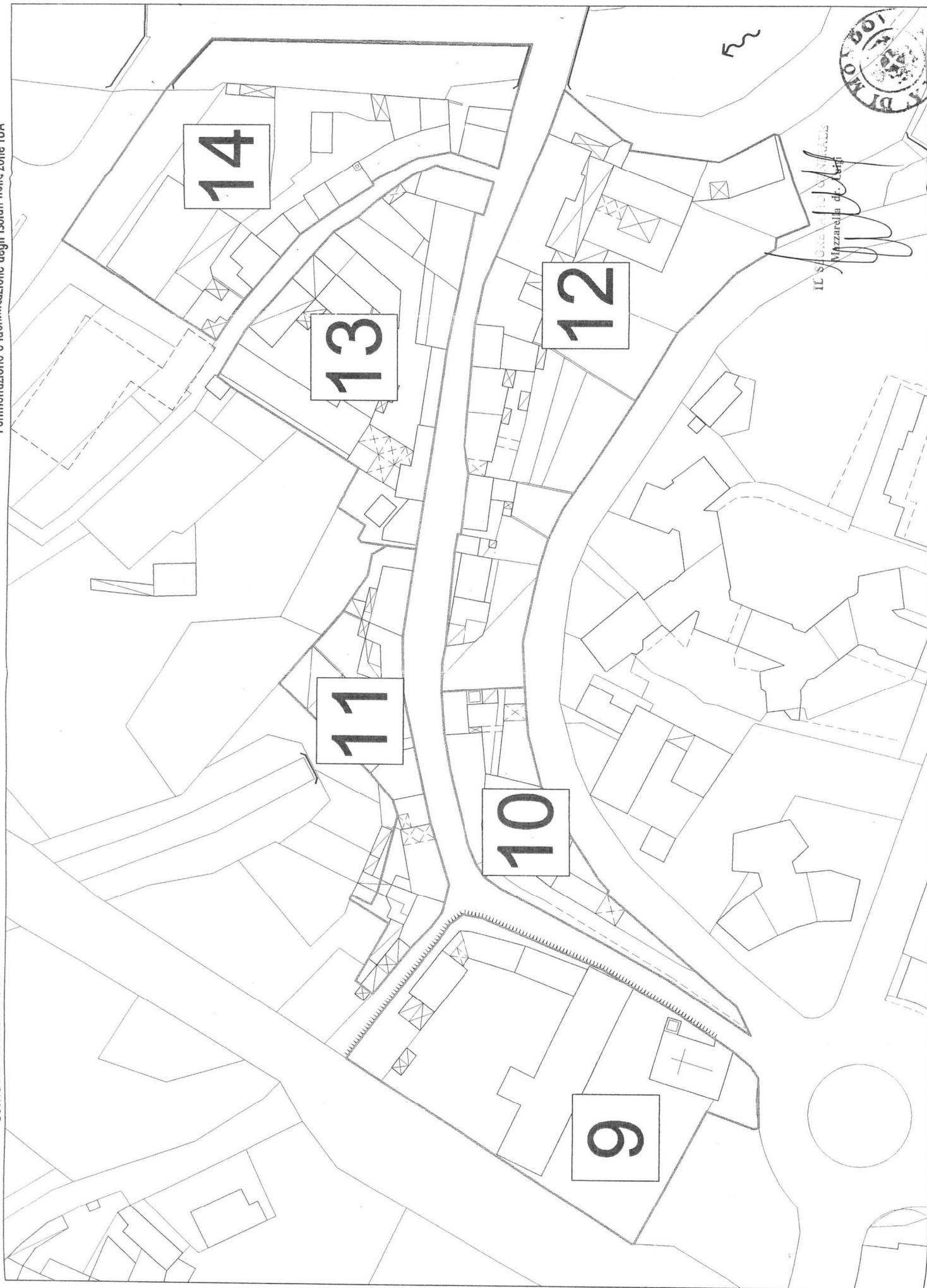
In tal caso, a seguito dell'analisi dettagliata dei caratteri storici ed architettonici dell'intero complesso edilizio e nel rispetto delle prescrizioni della Scheda d'area , il SUE potrà proporre interventi di ristrutturazione edilizia i tipo B, di parziale sostituzione, di ampliamento e soprelevazione per l'utilizzo del sottotetto.

In considerazione della particolare tipologia edilizia, derivante dal tipo di utilizzazione originaria, al fine di conseguirne la completa riconversione funzionale, è possibile prevedere interventi edilizi anche eccedenti a quanto prescritto ai precedenti p.to 7) (sottotetti) e p.to 9) (caratteri compositivi) delle NTA e da quanto previsto dal R.E. relativamente alle aperture sui sottotetti, nei limiti fissati dalla relativa Scheda d'Area.

Tali interventi comprendenti l'integrazione degli elementi e delle aperture di facciata, la completa riorganizzazione delle parti interne, la sopraelevazione del sottotetto e l'introduzione di abbaini e terrazzi, sono ammessi purché ne sia dimostrata la congruenza con i caratteri propri dell'edificio e del contesto edificato circostante.







COMUNE DI MONDOVI'

Perimetrazione e identificazione degli isolati nelle zone IUA



TAVOLA 4: BREO

COMUNE DI MONDOVI'

Perimetrazione e identificazione degli isolati nelle zone IUA



TAVOLA 5: RINCHIUSO - BORGATO

## **Art. 27 Prescrizioni per la zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita - BR.I**

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.I sono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico. Esse comprendono principalmente tipologie edilizie multipiano, ove per particolari ragioni di saturazione e di compromissione del tessuto edificato, oltreché per i valori immobiliari consolidati, il P.R.G.C. non ritiene di indicare specifiche operazioni di trasformazione urbana. Rientrano anche nella zona BRI gli eventuali S.U.E. o P.d.L. realizzati in attuazione del P.R.G.C. 1958 o quelli ad esso precedenti. Costituiscono un insieme a se stante individuato con la sigla BR.I/r, le zone dell'Altipiano comprese nel piano di ampliamento "Rigotti" del 1912/13.

Ai fini urbanistici tali aree conservano la densità fonciaria esistente, calcolata sull'area di pertinenza alla data di adozione del progetto preliminare, la quale non può essere aumentata. Sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), sono quindi ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente o la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati o aree di sosta in superficie qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla L. 122/1989.

E' sempre ammesso il recupero a fini abitativi dei volumi esistenti, così come quello dei sottotetti esistenti in applicazione della L.R. 21/98.

Per i sottotetti che non dispongono dei requisiti dimensionali minimi per conseguire l'abitabilità, il PRGC consente l'incremento della quota di imposta e di colmo e delle inclinazioni delle falde di copertura esistenti fino ad un massimo di 100 cm.

La S.U.L. così ricavata è ammessa a condizione che non sia superato l'indice fondiario complessivo nel lotto relativo al fabbricato di 1 mq/mq.

Per gli edifici a destinazione d'uso ricettivo/alberghiero esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare sono ammessi, anche in eccedenza agli indici fonciari previsti, gli incrementi di SUL successivamente indicati con il vincolo di destinazione d'uso per un periodo di dieci anni a partire dalla data di ultimazione dei lavori. Tale vincolo di destinazione è trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari a cura e a spese degli interessati.

E' ammesso un incremento massimo di SUL del 25% rispetto alla SUL esistente, computata escludendo gli ampliamenti oggetto di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i. Tale incremento di SUL, qualora non diversamente possibile, è realizzabile, purchè nel rispetto della vigente legislazione urbanistico-edilizia, anche in deroga ai limiti di altezza massima, incrementando l'altezza dell'edificio di un piano fuori terra (4,0 m) a condizione che l'intervento edificatorio, sia finalizzato e diretto all'adeguamento funzionale dell'attuale struttura ricettiva mediante l'esecuzione di opere dirette a migliorare l'efficienza dell'organismo edilizio in rapporto ad una maggiore qualificazione del servizio alberghiero, nonché dirette ad aumentare il numero dei posti letto in rapporto ad una maggiore economia di gestione.

La realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/89 è sempre ammessa, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui all'Art. 51 delle N.T.A.

### Ampliamento "Rigotti" – BR.I/r:

Tali aree, pur non individuando nel loro insieme insediamenti di pregio storico e/o documentario, costituiscono, nel loro insieme, concreta testimonianza di una precisa cultura urbanistica italiana ed europea, che il P.R.G.C. intende non dimenticare.

A tal fine, per queste particolari zone valgono le seguenti prescrizioni in aggiunta a quelle contenute nella Tabella normativa. In particolare:

- non può essere modificato il tracciato stradale esistente;
- deve essere inteso come prescrittivo il filo di edificazione delle facciate verso la spazio pubblico, anche negli interventi di sostituzione edilizia;
- non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.
- è sempre ammesso il recupero a fini abitativi dei volumi esistenti, così come quello dei sottotetti esistenti in applicazione della L.R. 21/98. Per i sottotetti che non dispongono dei requisiti dimensionali minimi per conseguire l'abitabilità, il P.R.G.C. consente l'incremento della quota di imposta e di colmo del tetto esistenti fino ad un massimo di 100 cm, nella misura determinata dal rispetto della massima inclinazione delle falde di copertura stabilita dal precedente art. 4, punto 19. La S.U.L. così ricavata è ammessa a condizione che non sia superato l'indice fondiario complessivo nel lotto relativo al fabbricato di 1 mq/mq.
- limitatamente a quanto indispensabile al miglioramento funzionale o igienico sanitario dell'edificio è ammesso, una tantum, un incremento di 25 mq di SUL del medesimo. Tale intervento è consentito a condizione che non sia superato l'indice fondiario complessivo nel lotto relativo al fabbricato di 1 mq/mq.
- limitatamente agli edifici compresi nell'area urbanistica n. 2364 si ammette la trasformazione a fini esclusivamente terziari-commerciali (t 1.2, t 2.2) degli spazi a pilotis posti al piano terra dei fabbricati medesimi. L'intervento edilizio classificabile come ampliamento è finalizzato alla valorizzazione delle dinamiche commerciali scaturenti dalla prossimità della stazione ferroviaria.

La SUL edificabile non può eccedere in quantità e proiezione la superficie in pianta degli spazi a pilotis preesistente alla data di adozione del Progetto Preliminare; è comunque ammessa la realizzazione di soppalchi qualora l'altezza dei pilotis lo consenta.

Non è richiesto il reperimento di parcheggi pertinenziali, mentre per il reperimento degli standard pubblici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 si rimanda ai criteri di adeguamento commerciale di cui alla D.C.C. n. 40 del 6 luglio 2001.

Per l'area BR.I n. 3552, in coerenza e riferimento con quanto prescritto all'art. 38, penultimo comma, area BM n. 2021, si prescrive la demolizione senza ricostruzione dei fabbricati confinanti con via dell'Arciprete e individuati sulle tavole di Piano da apposita simbologia grafica (edifici per i quali è prevista la demolizione).

Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in BR.I BR.I/r valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle seguenti Tabelle normative.

# BR.I

ART: 27 NTA

**DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA**

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
---	----	----	----	-----	-----	------	------	------	------	------	--------	------	----	----	------	------	----	----	----	----	----	----

(4)

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO		TITOLO III		NTA			
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
		Senza cambio	inizio attività concessione								
		Senza cambio	SUE								
		Con cambio	inizio attività concessione								
		Con cambio	SUE								
		Senza cambio	inizio attività concessione		1			1			
		Senza cambio	SUE						1		
		Con cambio	inizio attività concessione		1			1,2			
		Con cambio	SUE						1,2,3		

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77

<b>PRESCRIZIONI</b>	
<b>Rapporto massimo di copertura:</b>	esistente con le eccezioni di cui all'Art.51.
<b>Tipologia edilizia:</b>	esistente o quella prevista dallo SUE in caso di RU.
<b>Altezza massima della costruzione:</b>	esistente fatte salve le prescrizioni di cui al presente articolo o quella prevista dallo SUE in caso di RU.
<b>Indice fondiario di superficie:</b>	esistente fatte salve le prescrizioni di cui al presente articolo.
1)	Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc).
2)	Viene richiesto l'adeguamento degli standards urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'art. 21 LUR 56/77; tali quantità sono monetizzate o ricavate in interrato. In questo caso l'intervento è subordinato a concessione convenzionata (art. 49, 5° comma l.u.r. 56/77)
3)	Possono essere previste anche attività comprese nelle sottoclassi t3.1, t4, t5, t6.1 anche con tipologie specifiche.
4)	L'attività t6.1 è consentita qualora compatibile con la tipologia residenziale esistente.
5)	Per l'area BR.I n. 3552 vedi prescrizioni specifiche al penultimo comma del presente articolo
<input type="checkbox"/>	Detinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

# BR.I/r

ART: 27 NTA

**DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA**

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
•		•					•	•			•			•			•					

(4)

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO		TITOLO III		NTA			
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	inizio attività concessione								
		Con cambio	SUE								
	EDIFICI INTERI	Senza cambio	inizio attività concessione								
		Con cambio	SUE								
		Senza cambio	inizio attività concessione								
		Con cambio	inizio attività concessione								
			SUE								

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77

<b>PRESCRIZIONI</b>	
<b>Rapporto massimo di copertura:</b>	esistente con le eccezioni di cui all'Art. 51.
<b>Tipologia edilizia:</b>	esistente.
<b>Altezza massima della costruzione:</b>	esistente fatte salve le prescrizioni di cui al presente articolo.
<b>Indice fondiario di superficie:</b>	esistente fatte salve le prescrizioni di cui al presente articolo.
1)	Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc).
2)	Viene richiesto l'adeguamento degli standards urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'art. 21 LUR 56/77; tali quantità sono monetizzate o ricavate in interrato. In questo caso l'intervento è subordinato a concessione convenzionata (art. 49, 5° comma l.u.r. 56/77)
3)	Possono essere previste anche attività comprese nelle sottoclassi t3.1, t4, t5, t6.1 anche con tipologie specifiche.
4)	L'attività t6.1 è consentita qualora compatibile con la tipologia residenziale esistente.
5)	Intervento acconsentito esclusivamente sugli edifici dell'area urbanistica n. 2364 con le limitazioni di cui al comma 7 art. 27 delle NTA
<input type="checkbox"/>	Destinazione d'uso proprie della zona urbanistica

## **Art. 28 Prescrizioni per la zona residenziale consolidata di impianto unitario - BR.II**

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.II riguardano parti del territorio edificato di recente formazione a destinazione residenziale, realizzate attraverso piani urbanistici esecutivi. Esse sono costituite prevalentemente da edilizia isolata o a schiera, mono o plurifamiliare, e determinano un impianto urbanistico consolidato in cui il P.R.G.C. non riconosce più la necessità di interventi edilizi, ma solamente di riqualificazione degli spazi liberi, privati e pubblici.

In tali aree sono compresi anche gli insediamenti di edilizia pubblica (convenzionata-agevolata e sovvenzionata) previsti dal PEEP approvato in data 31.12.1963 e successive modifiche e integrazioni, i quali sono contraddistinti con la sigla speciale BR.II/p.

Per tutte le zone BR.II, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) gli strumenti urbanistici esecutivi in vigore e non conclusi rimangono in vigore fino alla loro data di scadenza. Risultano pertanto applicabili i parametri edilizi ed urbanistici in essi previsti ancorché difformi dalle indicazione delle presenti norme, così come previsto dalle norme transitorie di cui al successivo art. 65.  
Al termine della validità dei SUE entreranno in vigore, e prevarranno su ogni altra indicazione, le norme del presente P.R.G.C.;
- b) è sempre ammesso il riuso a fini abitativi dei sottotetti esistenti secondo le prescrizioni previste dalla L.R. 21/98.
- c) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc), purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 51 delle N.T.A.

Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in BR.II valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle seguenti Tabelle normative.

# BR.II

ART: 28 NTA

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA	
r	p1

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
		Senza cambio	inizio attività concessione								
		Senza cambio	SUE								
		Con cambio	inizio attività concessione								
		Con cambio	SUE								
		Senza cambio	inizio attività concessione								
		Senza cambio	SUE								
		Con cambio	inizio attività concessione								
		Con cambio	SUE								

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** esistente ovvero quella prescritta dallo S.U.E. originario, con le eccezioni di cui all'art. 51.

**Tipologia edilizia:** esistente ovvero quella prescritta dallo S.U.E. originario.

**Altezza massima della costruzione:** esistente ovvero quella prescritta dallo S.U.E. originario.

**Indice fondiario di superficie:** esistente ovvero quella prescritta dallo S.U.E. originario.

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc).  
 2) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera (cortile).

Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

BR.II/p

ART: 28

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO		DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO		TITOLO III		NTA				
EDIFICI INTERRI	UNITA' IMMOBILIARI				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI	
Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77	Senza cambio	inizio attività concessione	SUE	inizio attività concessione									
		SUE	inizio attività concessione	SUE									
	Con cambio	inizio attività concessione	SUE	inizio attività concessione									
		SUE	inizio attività concessione	SUE									

## **PRESCRIZIONI**

**Rapporto massimo di copertura:** esistente ovvero quella prescritta dallo S.U.E. originario, con le eccezioni di cui all'art. 51.

**Tipologia edilizia:** esistente ovvero quella prescritta dallo S.U.E. originario.

**Altezza massima della costruzione:** esistente ovvero quella prescritta dallo S.U.E. originario.

**Indice fondiario di superficie:** esistente ovvero quella prescritta dallo S.U.E. originario.

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc).  
2) Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc). e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera (cortile).



## **Art. 29 Prescrizioni per la zona residenziale parzialmente consolidata - BR.III**

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.III riguardano parti del territorio edificato a destinazione prevalentemente residenziale consolidate nel tempo in assenza di un disegno d'impianto unitario, caratterizzate da tipologie edilizie isolate e, sporadicamente, da edifici multipiano; pur essendo ricompresi in tale zona anche gli edifici residenziali posti all'esterno del perimetro dell'area urbana, per questi ultimi valgono prescrizioni di cui al successivo quarto comma.

Per queste zone il P.R.G.C. individua generalmente l'esigenza di migliorare la qualità edilizia dei manufatti esistenti permettendo anche modesti ampliamenti. In particolari aree urbanistiche comprese in questa zona, e contrassegnate con apposito simbolo, il P.R.G.C. assegna inoltre più elevati diritti edificatori finalizzati al contestuale miglioramento dell'infrastrutturazione della zona e alla razionalizzazione del tessuto viario antistante.

Il P.R.G.C. si attua, di norma, attraverso autorizzazioni o concessioni edilizie, ovvero tramite concessione edilizia convenzionata (ai sensi del 5° comma, Art. 49, L.R. 56/77) laddove espressamente indicato in cartografia. Il ricorso alla concessione convenzionata è subordinato al raggiungimento di obiettivi prefissati dal PRGC quali: l'apertura o l'ampliamento di viabilità pubbliche, la riqualificazione del tessuto urbano da attuare mediante sostituzione edilizia.

Per le zone BR.III, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) sono riconosciute le SUL esistenti alla data di adozione del Progetto preliminare, alla cui determinazione partecipano tutte le superfici costruite esistenti legittimamente concessionate e comunque destinate, comprese le quantità riconosciute ai sensi della L. 47/85. Al fine di agevolare il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato è tuttavia consentito un ampliamento "una tantum" del 20% della SUL esistente; 25 mq risultano comunque sempre ammessi per il miglioramento igienico-funzionale delle unità immobiliari esistenti. Gli incrementi di cui alla presente lettera sono consentiti a condizione l'indice fondiario del lotto non superi dopo l'intervento 1,0 mq/mq di SUL e che il rapporto di copertura non ecceda il 50%;
- b) per le aree urbanistiche individuate graficamente con la sigla © (BR.III/c), ferme restando le prescrizioni di cui alla precedente lettera a), la SUL esistente è ulteriormente incrementabile del 15%, nei casi di cui al 10° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e purché gli interventi edilizi consentano razionalizzazioni della viabilità pubblica esistente o una puntuale riqualificazione dell'immagine urbana in corrispondenza di spazi pubblici. Gli interventi edilizi di ampliamento, che intendono usufruire di tale incremento, sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo (ai sensi del 5° comma Art. 49, L.R. 56/77) finalizzati alla cessione gratuita dei nuovi sedimi stradali in progetto e/o realizzazione di interventi infrastrutturali. Ogni intervento edilizio dovrà comunque essere attuato verificando il rispetto dei parametri edilizi di cui al precedente punto a);
- c) per tutti gli interventi di ampliamento si richiede il mantenimento dei caratteri dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i segni formali propri della zona o dell'area urbanistica di appartenenza;
- d) l'utilizzo a fini residenziali dei sottotetti è sempre ammesso nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. 21/98. Per i sottotetti che non dispongono dei requisiti dimensionali minimi per conseguire l'abitabilità, il PRGC consente l'incremento della quota di imposta e di colmo esistenti fino

ad un massimo di 100 cm, nella misura determinata dal rispetto della massima inclinazione delle falde di copertura stabilita dal precedente art. 4, punto 19.

La S.U.L. così ricavata è sempre ammessa e non deve verificare le condizioni di cui al precedente punto a).

- e) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc), anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge, purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 51 delle N.T.A.

Per le aree BR.III e BR.III/c esterne al perimetro dell'area urbana le prescrizioni di cui al precedente terzo comma si applicano con le seguenti limitazioni:

- è escluso l'intervento di demolizione e ricostruzione;
- potranno essere recuperati per la residenza solo gli edifici non residenziali già accorpati ad edifici residenziali;
- gli interventi edilizi non potranno in ogni caso incrementare il numero di unità immobiliari esistenti.

Alcune aree della presente zona urbanistica (si confrontino gli elaborati P3 e gli elaborati AT3.7/1-11) ricadono in settori caratterizzati da "pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata", ovvero in Classe III, ai sensi della circolare regionale 7/LAP e della successiva "Nota Tecnica Esplicativa". In particolare le sottoelencate aree urbanistiche ricadono nelle seguenti classi geologiche di rischio:

- CLASSE 3a2  
Aree: 2853,3290,5196,5344, 5345, 2147, 5019, 5450, 5532, 5535.
- CLASSE 3b  
Aree: 2764, 5435, 5566.
- CLASSE 3C  
Area: 3007.

Per tutte le aree puntualmente richiamate devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento edilizio, nonché di cambio di destinazione d'uso prescritte per ogni classe di appartenenza al successivo Art.64 delle N.T.A..

Per l'area urbanistica n°3007, rientrante nella classe di pericolosità IIIc, si prescrive la demolizione di tutti i manufatti esistenti, la bonifica delle relative aree di sedime, prioritariamente alla rilocalizzazione della capacità insediativa, con le seguenti modalità:

1. Lo spostamento delle preesistenze è ammesso per quei corpi di fabbrica che rientrano per intero nel perimetro dell'area IIIc sopra specificata. La massima quantità edilizia rilocazionabile, da attuarsi in un unico nuovo edificio (unico corpo di fabbrica) a destinazione d'uso residenziale, non potrà eccedere quella preesistente espressa in termini di S.U.L., debitamente documentata con perizia asseverata a firma del tecnico progettista, con il limite massimo di 400 mq.
2. Condizione necessaria alla rilocalizzazione di cui al precedente punto 1) è la preventiva demolizione di tutti i manufatti presenti sull'area compresi gli eventuali spazi interrati, l'asportazione delle macerie ed il ripristino della sistemazione a verde originario. Il progetto di demolizione e bonifica dovrà essere scisso dal progetto di rilocalizzazione e tutte le opere in esso previste dovranno essere concluse prima del rilascio del Permesso di costruire relativo alla capacità insediativa da rilocalizzare.
3. Il trasferimento della SUL, calcolata in base al precedente p.to 1), dovrà avvenire in altra parte della zona agricola (EE) del territorio comunale.

4. Le opere di urbanizzazione, nessuna esclusa, necessarie per rendere funzionale il nuovo insediamento allacciandolo ai servizi ed alle infrastrutture pubbliche eventualmente presenti nella zona, saranno interamente a carico dei titolari del Permesso di costruire e non saranno scomputabili a nessun titolo dalla quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
5. Qualora il Comune, in sede di esame dell'istanza di rilocalizzazione, rilevi la necessità, indotta dal nuovo insediamento, di modificare, integrare e/o potenziare le opere di urbanizzazione pubbliche presenti nel contesto circostante l'area di nuovo insediamento, sarà obbligo del titolare del Permesso di costruire impegnarsi a realizzarle mediante convenzionamento ai sensi dell'art 49, V comma, della L.R. 56/77 e s.m.i.
6. Il rilascio del Premesso di costruire è inoltre subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo (ai sensi del V comma dell'art. 49, L.R. 56/77) di durata decennale, che preveda la cessione gratuita, a richiesta e discrezione del Comune, dell'area di sedime del fabbricato demolito.

Per l'area urbanistica BRIII n°3380, ubicata all'incrocio tra Via San Bernolfo e Corso Alpi, si prescrive l'abbattimento del fabbricato ivi esistente e la rilocalizzazione della preesistente SUL, incrementata "una tantum" del 20%, lungo il filo fisso di costruzione indicato dalla Tav. P.3.3/6 di progetto. Detta rilocalizzazione è subordinata alla preventiva cessione gratuita al Comune della porzione dell'area n°3380 antistante la chiesa parrocchiale del Ferrone, a partire dalla linea del marciapiede di pertinenza dell'edificio (max.1,50 da detto filo) sino al limite della proprietà privata verso le predette viabilità pubbliche, nonché alla realizzazione su di essa di area per parcheggio pubblico. La rilocalizzazione dell'edificio in allineamento al predetto filo fisso potrà quindi avvenire in deroga alla distanza dal confine con la proprietà pubblica oggetto di cessione gratuita.

Per l'area BRIII n. 3408 è richiesta l'individuazione di un accesso carraio sulla viabilità pubblica in progetto, comune con l'adiacente ambito CRII/c n. 5912, da localizzarsi nel rispetto della vigente normativa in tema di sicurezza stradale. In via temporanea e sino alla realizzazione dell'asse viario in progetto è ammesso l'utilizzo dell'attuale accesso veicolare proveniente da Via San Bernolfo.

Per l'area urbanistica BRIII n°2634 è prescritta l'integrale demolizione dei due fabbricati pertinenziali esistenti alla data di approvazione della Variante parziale n°20 e la possibilità di realizzazione in loro sostituzione di una SUL massima complessiva – in aggiunta a quella del fabbricato residenziale già presente sull'area – di mq. 350, realizzabili in non più di due fabbricati residenziali, di cui uno con SUL massima pari a mq. 200 e l'altro con SUL massima pari a mq. 150. La realizzazione in tempi separati delle suddette previsioni insediative è ammessa e sarà in ogni caso subordinata alla preventiva integrale demolizione del fabbricato pertinenziale contraddistinto con la lettera A nell'ambito della Relazione illustrativa di variante prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione del fabbricato con SUL massima pari a mq. 200 e del fabbricato pertinenziale contraddistinto con la lettera B nell'ambito della Relazione illustrativa di variante prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione del fabbricato con SUL massima pari a mq. 150. Qualora i fabbricati pertinenziali esistenti non vengano demoliti, non è in alcun caso ammessa la loro variazione di destinazione d'uso a fini residenziali.

Ad avvenuta realizzazione della nuova viabilità di Via Vecchia di Pianfei a progetto, è prescritta, con oneri a carico dei proprietari dell'ambito BRIII in argomento, l'individuazione e la realizzazione di un accesso carraio all'area da localizzarsi nel rispetto della vigente normativa in tema di sicurezza stradale.

Gli interventi nell'ambito in oggetto dovranno essere obbligatoriamente assoggettati alle prescrizioni di cui ai punti 3.1 e 3.2 della “Relazione dell’Organo Tecnico Comunale finalizzata all’assunzione del provvedimento conclusivo della fase di verifica” di assoggettabilità alla V.A.S., di cui alla D.G.C. n°170 del 25/09/2014 e, per quanto attiene il ripristino a verde delle porzioni dell’ambito interessate dalle precedenti demolizioni, si prescrive che lo stesso venga portato a compimento prima della fine lavori relativa al primo dei predetti interventi in attuazione.

Per le aree urbanistiche ricadenti in BR.III valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle seguenti Tabelle normative.

BR.III

BR.III/c

ART: 29 NTA

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	EDIFICI INTERI	UNITA' IMMOBILIARI	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO		TITOLO III		NTA			
						MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
				Senza cambio	inizio attività concessione								
				Senza cambio	SUE								
				Con cambio	inizio attività concessione								
				Con cambio	SUE								
				Senza cambio	inizio attività concessione								
				Senza cambio	SUE								
				Con cambio	inizio attività concessione								
				Con cambio	SUE								
Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77													
									1,2	1,2			
									1,2	1,2			

## **PRESCRIZIONI**

#### Rapporto massimo di copertura:

50%, fatto salvo l'incremento "una tantum", con le eccezioni di cui all'art. 51.

#### **Tipologia edilizia:**

esistente (per interventi fino alla SE compresa).

#### **Altezza massima della costruzione:**

esistente o con un limite di 3 p.f.t. (10,5 m.)

#### **Indice fondiario di superficie:**

esistente più l'incremento "una tantum" previsto nel limite max di 1 mq/mq.

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera (cortile).

2) Gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi del 5° comma, art. 49 L.U.R. 56/77 solo nel caso venga previsto l'utilizzo dell'incremento di cui al punto b) dell'art. 29 delle NTA.

3) Per gli interventi ammessi sull'area n° 3007 si rimanda al penultimo comma dell'art. 29.

4) Per l'immobile perimetrato in rosso ed indicato con il simbolo ( X ) nell'area BRIII n.2450, oltre alle attività ammesse dalla presente tabella normativa, sono altresì consentite esclusivamente le attività di cui alla sottoclassificazione t6.1 relative ad *"attrezzature sportive ivi comprese le palestre per attività ricreative non agonistiche generalmente compatibili con tipologie edilizie residenziali"*. Gli interventi nell'ambito in oggetto dovranno essere obbligatoriamente assoggettati alle prescrizioni di cui alla *"Relazione dell'Organo Tecnico Comunale finalizzata all'assunzione del provvedimento conclusivo della fase di verifica"* di assoggettabilità alla V.A.S. della Variante parziale n.25 al P.R.G.C. vigente.

Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

## **Art. 30 Prescrizioni per la zona consolidata di impianto rurale - BR.IV**

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.IV riguardano aree in cui sono ancora riconoscibili edifici ed ambienti e borgate complessivamente di impianto e tipologia caratteristica delle tradizioni insediative rurali, caratterizzate prevalentemente da un'elevata integrità degli elementi edilizi e degli spazi privati ad essi asserviti, ma che ad oggi prevalentemente non rivestono più funzioni legate alla conduzione dei fondi agricoli ed all'allevamento del bestiame.

Il P.R.G.C. intende di norma conservare la memoria di tali caratteri tipologici, promovendo il recupero degli edifici a funzioni compatibili con la loro tipologia edilizia, privilegiando il riuso di quelle strutture collocate in prossimità dei centri abitati.

A tal fine la normativa di PRGC precisa differenti meccanismi di riuso dei manufatti edilizi esistenti in funzione dei differenti obiettivi che il Piano assegna a loro. In particolare:

- aree BRIV/e ricomprese all'interno del "perimetro dell'area urbana";
- aree BRIV/t poste all'esterno della "perimetro dell'area urbana";

Solo eccezionalmente, dove la razionalizzazione di viabilità comunali riveste un aspetto di interesse generale è data facoltà di operare con sostituzione edilizia finalizzata al miglioramento delle strade pubbliche. Tali aree individuate con la sigla BR.IV/v sono localizzate sugli elaborati di progetto con il simbolo (v).

### Aree BRIV/e interne al "perimetro dell'area urbana":

Per questi edifici e nel rispetto dei tipi di intervento previsti dalla successiva Tabella Normativa, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è riconosciuta una SUL non superiore a quella esistente alla data di adozione del progetto preliminare, alla cui determinazione partecipano tutte le superfici costruite esistenti legittimamente concessionate e comunque destinate, comprese le quantità riconosciute ai sensi della L. 47/85.

Al fine di consentire il miglioramento delle preesistenti condizioni abitative, laddove presenti, negli edifici ricompresi in tali zone è consentito l'ampliamento, una tantum, del 10% della S.U.L. esistente e la variazione delle quote di imposta e di colmo del tetto sino al limite di 100 cm., nella misura determinata dal rispetto della massima inclinazione delle falde di copertura stabilita dal precedente art. 4, punto 19.

Al di fuori di tale ipotesi, la movimentazione delle falde del tetto, contenuta nei predetti limiti di altezza, può avvenire esclusivamente per:

- 1) miglioramento delle precedenti condizioni di impiego di fabbricati e strutture tecniche stabilmente destinate all'agricoltura e presenti nell'ambito di aziende agricole proprie ed attive ma eventualmente ancora presenti nelle zone BRIV
- 2) miglioramento delle precedenti condizioni di impiego di fabbricati destinati alla residenza, senza che ciò determini, per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità, la trasformazione in S.U.L. della superficie del sottotetto.

Gli interventi di cui sopra sono attuabili con i tipi e modalità indicati all'interno dell'allegata tabella normativa. In presenza di vincoli di carattere culturale- ambientale (segnalazione ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, L. 1089/39, 1497/39), gli interventi si intendono limitati a quanto successivamente prescritto al Titolo VI (artt. 56, 57, 58).

- b) è ammessa subordinatamente all'approvazione di un P.d.R. di iniziativa privata, esteso al lotto di proprietà ricompreso nella medesima area urbanistica di competenza, il recupero a fini abitativi degli edifici accessori in precedenza utilizzati a scopi diversi dall'abitazione ed il loro accorpamento al fabbricato principale, con esclusione delle strutture provvisorie quali tettoie, baracche e simili, realizzate con materiali poveri e diversi da quelli del fabbricato

- principale e da esso dissimili per forma, tipologia o nesso organico compositivo, ancorché chiuse da più lati;
- c) analogo divieto vige nel caso di operazioni di recupero a fini abitativi di preesistenti edifici attuati a mezzo di interventi edilizi per cui non è necessaria la preventiva formazione ed approvazione di S.U.E;
  - d) per gli interventi di cui al punto precedente si richiede il mantenimento dei caratteri dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i caratteri formali propri della zona.
  - e) è sempre ammesso realizzare parcheggi privati ai sensi della legge 122/1989, anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge, purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 51 delle N.T.A;

#### Aree BRIV/t esterne al “perimetro dell’area urbana”:

Gli edifici compresi in tali aree sono a volte caratterizzati da un abbandono dell’attività agricola e, per l’accorpamento delle aziende agricole esistenti, questi non risultano più necessari alle esigenze delle aziende contermini.

In questi casi si ammette il recupero degli edifici esistenti.

Per quelli a destinazione diversa dalla residenza il recupero a fini residenziali, è ammesso unicamente per quelli già accorpati ad edifici residenziali preesistenti, con l’esclusione di:

- edifici accessori (capannoni, tettoie, fienili, strutture tecnologiche, ecc.) realizzati posteriormente al 1945;
- superfetazioni e appendici provvisorie realizzate con materiali poveri e diversi da quelli del fabbricato principale e da esso dissimili per forma, tipologia o nesso organico compositivo, ancorché chiuse da più lati.

In caso di recupero residenziale il numero complessivo delle unità abitative è quello esistente.

E’ inoltre esclusa la sostituzione edilizia per gli edifici pertinenziali.

In caso di recupero residenziale si rimanda all’applicazione delle prescrizioni di cui alle precedente lettera a).

Il recupero funzionale degli edifici posti all’esterno della delimitazione di centro abitato è subordinato alla stipula di un impegno unilaterale del privato nei confronti del Comune ad urbanizzare l’area oggetto di intervento a proprie cura e spese qualora le infrastrutture (OO.UU. 1) siano insufficienti in applicazione delle leggi di settore vigenti.

In presenza di attività agricole o connesse alla conduzione di aziende agricole contermini, è sempre ammesso il loro mantenimento, nonché l’utilizzo dei manufatti esistenti in tutto o in parte a fini agritouristici. In entrambi i casi, nonché per la realizzazione di infrastrutture, strutture ed attrezzi connesse alla produzione agricola, si applicano le prescrizioni di cui al successivo art. 47, punto A2), per le zone agricole EE. In ogni caso si richiede la salvaguardia tipologico-edilizia dei fabbricati compresi all’interno delle zone BR.IV.

Il Piano individua con apposita simbologia grafica (V) (BRIV/v) i casi nei quali la posizione lungo strada di edifici di origine rurale non consente la razionalizzazione di viabilità comunali che rivestono pubblica utilità. In questi casi, eccezionalmente ed in assenza di vincoli di cui all’art. 24 L.R. 56/77 è applicabile il 10° comma dell’art. 27, L.R. 56/77 con le seguenti ulteriori prescrizioni.

Gli immobili oggetto di ricostruzione potranno essere ricollocati in un qualsiasi punto del loro lotto di pertinenza entro un raggio di 50 metri (misurato dall’inviluppo del medesimo fabbricato), ancorchè questo si collochi all’esterno dell’area urbanistica indicata in cartografia di progetto.

La ricostruzione, da attuarsi all’esterno delle fasce di rispetto stradali, dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- la nuova edificazione è subordinata alla realizzazione di un solo nuovo edificio ed alla demolizione di ogni manufatto preesistente, anche parzialmente posto all'interno della fascia di rispetto individuata dal PRGC;
- SUL edificabile: pari a quella esistente e comunque fino ad massimo di 250 mq compresi gli eventuali edifici accessori;
- altezza massima: 2 p.f.t. + sottotetto abitabile; 7,5 mt.;

L'intervento di sostituzione edilizia sarà concedibile mediante concessione convenzionata o atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77, in cui siano preciseate le aree in dismissione gratuita per il potenziamento della viabilità esistente, l'eventuale adeguamento delle infrastrutture (OO.UU. 1) ritenute insufficienti o mancanti ai sensi delle leggi vigenti.

Alcune aree della presente zona urbanistica (si confrontino gli elaborati P3 e gli elaborati AT3.7/1-11) ricadono in settori caratterizzati da "pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata", ovvero in Classe III, ai sensi della circolare regionale 7/LAP e della successiva "Nota Tecnica Esplicativa". In particolare le sottoelencate aree urbanistiche ricadono nelle seguenti classi geologiche di rischio:

- CLASSE 3a2  
Aree: 2244, 2571, 2576, 2959, 5130, 5350, 5351, 5353, 5355, 5359, 5391, 5394, 5449, 5517, 5521, 5570.
- CLASSE 3b  
Aree: 2493, 2763, 5001, 5439, 5440, 5504, 5516.
- CLASSE 3c  
Aree: 2850, 2959, 5194.

Per tutte le aree puntualmente richiamate devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento edilizio, nonché di cambio di destinazione d'uso prescritte per ogni classe di appartenenza al successivo Art.64 delle N.T.A.

Per le aree urbanistiche n°2959 e 5194, rientranti nella classe di pericolosità IIIc, si prescrive la demolizione di tutti i manufatti su di esse esistenti e la bonifica delle relative aree di sedime, prioritariamente alla rilocalizzazione delle relative capacità insediative. Condizione necessaria alla rilocalizzazione è la preventiva demolizione di tutti i manufatti presenti sulle aree compresi gli eventuali spazi interrati, l'asportazione delle macerie ed il ripristino della sistemazione a verde originario. Il progetto di demolizione e bonifica dovrà essere scisso dal progetto di rilocalizzazione e tutte le opere in esso previste dovranno essere concluse prima del rilascio del Permesso di costruire relativo alla capacità insediativa da rilocalizzare. Per dette aree la rilocalizzazione delle relative capacità insediative dovrà avvenire con le seguenti modalità:

1. Lo spostamento delle preesistenze è ammesso per quei corpi di fabbrica che rientrano per intero nelle aree con classe di pericolosità geomorfologica IIIc. La massima quantità edilizia rilocalizzabile, da attuarsi in un unico nuovo edificio (unico corpo di fabbrica) a destinazione d'uso residenziale, non potrà eccedere quella preesistente espressa in termini di S.U.L., debitamente documentata con perizia asseverata a firma del tecnico progettista, con il limite massimo di 400 mq.
2. Il trasferimento delle SUL calcolate in base al precedente p.to 1), dovrà avvenire in altra parte della zona agricola (EE) del territorio comunale.
3. Le opere di urbanizzazione, nessuna esclusa, necessarie per rendere funzionale il nuovo insediamento allacciandolo ai servizi ed alle infrastrutture pubbliche eventualmente presenti nella zona saranno interamente a carico dei titolari dei Permessi di costruire e non saranno scomputabili a nessun titolo dalla quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

4. Qualora il Comune, in sede di esame dell'istanza di rilocalizzazione, rilevi la necessità, indotta dal nuovo insediamento, di modificare, integrare e/o potenziare le opere di urbanizzazione pubbliche presenti nel contesto circostante l'area di nuovo insediamento, sarà obbligo del titolare del Permesso di costruire impegnarsi a realizzarle mediante convenzionamento ai sensi dell'art 49, V comma della L.R. 56/77 e s.m.i.
5. Il rilascio del Premesso di costruire è inoltre subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo (ai sensi del V comma dell'art. 49, L.R. 56/77) di durata decennale, che preveda la cessione gratuita, a richiesta e discrezione del Comune, dell'area di sedime del fabbricato demolito.

Per l'area urbanistica n° 2850, rientrante nella classe di pericolosità IIIc, su cui sono fisicamente presenti due distinte realtà insediative, l'una costituita da un edificio di civile abitazione, l'altra da taluni corpi di fabbrica, posti a servizio di un'attività agricola, la rilocalizzazione della capacità insediativa di detta area potrà avvenire, in maniera disgiunta, per ciascuna delle suddette realtà, con le seguenti modalità:

1. Per l'edificio di civile abitazione, rispettando le prescrizioni stabilite, per le aree n° 2959 e 5194, al comma che precede.
2. Per i fabbricati posti a servizio dell'attività agricola, applicando le norme di P.R.G.C. relative alla nuova edificazione in zona agricola (art 47 N.T.A.). In tal caso la rilocalizzazione delle strutture edilizie dovrà avvenire su altro appezzamento già in proprietà dell'azienda agricola alla data di adozione del progetto preliminare della Variante parziale n. 11 al P.R.G.C. vigente, nonché previa formale assunzione di impegno all'abbattimento di tutte le strutture edilizie insistenti sull'area gravata dal vincolo di pericolosità di classe IIIc., con la successiva bonifica del suolo, il tutto entro il termine di conclusione dei lavori relativi al nuovo insediamento. Nel caso in cui l'attività agricola cessi prima dell'avvenuta rilocalizzazione delle relative strutture, troveranno applicazione le prescrizioni di cui al precedente punto 1).

Per tutte le aree urbanistiche comprese in BR.IV e in BR.IV/v valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle specifiche tabelle normative.

# BR.IV

BR.IV/e

**ART: 30**      **NTA**

**DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II**      **NTA**

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
•	•	•	•			•	•				•								•			

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO		TITOLO III		NTA			
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
	UNITA' IMMORBIARI	Senza cambio	inizio attività concessione								
	EDIFICI INTERNI	Con cambio	SUE								
		Senza cambio	inizio attività concessione								
		Con cambio	SUE								
		Senza cambio	inizio attività concessione								
		Con cambio	SUE								
		Senza cambio	inizio attività concessione								
		Con cambio	SUE								

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** esistente, fatto salvo l'incremento "una tantum", con le eccezioni di cui all'art. 51.

**Tipologia edilizia:** esistente.

**Altezza massima della costruzione:** esistente, fatte salve le prescrizioni di cui al presente articolo.

**Indice fondiario di superficie:** esistente, con gli incrementi ammessi dalle NTA.

1) Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera (cortile).

2) La sostituzione edilizia è subordinata a SUE e limitata alla sostituzione e/o aggregazione degli edifici accessori.

Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

# BR.IV

BR.IV/t

BR.IV/v

**ART: 30**      **NTA**

**DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II**      **NTA**

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
•			•				•				•								•	•	•	

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO		TITOLO III		NTA			
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	inizio attività concessione								
			SUE								
	EDIFICI INTERI	Con cambio	inizio attività concessione								
			SUE								
		Senza cambio	inizio attività concessione				1	1	1,2		
			SUE								
		Con cambio	inizio attività concessione				1	1	1,2		
			SUE								

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77

## PRESCRIZIONI

### Rapporto massimo di copertura:

esistente, fatto salvo l'incremento "una tantum", con le eccezioni di cui all'art. 51.  
Per BR.IV/v vedere art. 30. (vedi nota 3)

### Tipologia edilizia:

esistente.

### Altezza massima della costruzione:

esistente, fatte salve le prescrizioni di cui al presente articolo.

### Indice fondiario di superficie:

esistente, con gli incrementi ammessi dalle NTA. Per BRIV/v vedere art. 30. (vedi nota 4)

1) Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera (cortile).

2) La sostituzione edilizia è limitata ai casi indicati come BRIV/v e da attivarsi con C.C.

3) Per gli interventi ammessi sulle aree n° 2850, 2959, 5194 si rimanda al penultimo comma dell'art. 30.

Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

## **Art. 31 Prescrizioni per la zona residenziale collinare in ambito urbano - BR.V**

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.V riguardano parti del territorio urbano caratterizzato da una morfologia collinare e da un'edificazione a bassissima densità, dovuta alla costruzione di "ville" o al recupero di "case isolate" preesistenti, inserite in un paesaggio di pregio naturalistico ed ambientale.

Per tali zone il P.R.G.C. intende conservare l'aspetto morfologico e ambientale esistente, oltreché la capacità insediativa in atto, pur consentendo limitati interventi di completamento edilizio ai complessi già esistenti.

Per raggiungere tali obiettivi, per le zone BR.V si prescrive quanto segue:

- a) è consentito il recupero a fini residenziali delle S.U.L. esistenti ancorchè utilizzate per altri scopi purché non relative a strutture provvisorie quali tettoie, baracche e simili, realizzate con materiali poveri e diversi da quelli del fabbricato principale e da esso dissimili per forma, tipologia o nesso organico compositivo, ancorchè chiuse da più lati;
- b) qualora gli immobili oggetto di intervento edilizio siano già integralmente utilizzati a fini abitativi è consentito un loro ampliamento "una tantum" nel limite del 10% della SUL esistente, conteggiata su ogni singolo edificio;
- c) sono consentiti interventi di sostituzione edilizia limitatamente ad uno dei seguenti casi:
  - su edifici edificati posteriormente al 1945, purchè ricostruiti sullo stesso sito mantenendo inalterato il numero e la consistenza volumetrica degli edifici preesistenti;
  - su edifici posti in aree gravate da fenomeni di instabilità geologica segnalati dagli elaborati del PRGC. In tal caso è ammesso il trasferimento della cubatura su altra area compresa nella zona BR.V caratterizzata da un minor rischio geologico con esclusione della parte collinare posta intorno al nucleo storico di Piazza delimitata, nella parte Sud, dalla strada provinciale Breo-Piazza.

In tal caso la riedificazione può anche prevedere l'accorpamento di più edifici purchè la nuova SUL (accorpata) non superi la dimensione di 250 mq; gli interventi di accorpamento e di trasformazione sono subordinati ad una concessione convenzionata ex Art. 49 che preveda modalità e termini temporali per la demolizione, la messa in pristino del terreno e un adeguato sistema di urbanizzazioni primarie;

In caso di sostituzione edilizia è fatto obbligo di adeguare la dotazione di parcheggi nel rispetto della L.122/89;

Per i fabbricati segnalati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 da parte del PRGC è sempre esclusa la possibilità di operare con sostituzione edilizia; sugli edifici sono ammessi i soli interventi di cui al successivo art. 57, lettera b) e art. 58.

- d) al fine di consentire il miglioramento delle preesistenti condizioni abitative, laddove presenti, negli edifici ricompresi in tali zone è consentito l'ampliamento, una tantum, del 10% della S.U.L. esistente e la variazione delle quote di imposta e di colmo del tetto sino al limite 100 cm. nella misura determinata dal rispetto della massima inclinazione delle falde di copertura stabilita dal precedente art. 4, punto 19.

Al di fuori di tale ipotesi, la movimentazione delle falde del tetto, contenuta nei predetti limiti di altezza, può avvenire esclusivamente per:

- 1) miglioramento delle precedenti condizioni di impiego di fabbricati e strutture tecniche stabilmente destinate all'agricoltura e presenti nell'ambito di aziende agricole proprie ed attive ma eventualmente ancora presenti nelle zone B.R.V.

- 2) miglioramento delle precedenti condizioni di impiego di fabbricati destinati alla residenza, senza che ciò determini, per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità, la trasformazione in S.U.L. della superficie del sottotetto.
- e) gli interventi di cui sopra sono attuabili con i tipi e modalità indicati all'interno dell'allegata tabella normativa. In presenza di vincoli di carattere culturale- ambientale (segnalazione ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, L. 1089/39, 1497/39), gli interventi si intendono limitati a quanto successivamente prescritto al Titolo VI (artt. 56, 57, 58); per tutti gli interventi di ampliamento si richiede il mantenimento dei caratteri dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i segni formali propri della zona o dell'area urbanistica di appartenenza;
- f) è ammessa la realizzazione di giochi bimbi, piccole attrezzature sportive scoperte e di uso strettamente privato quali piscine, campi da tennis etc; Si ammette la realizzazione di manufatti al servizio delle attrezzature sportive limitati ad un massimo di 12 mq di superficie coperta ed un'altezza massima di 3 m. all'imposta.
- g) sono altresì ammesse le attività agricole già presenti alla data di adozione del progetto preliminare;

Alcune aree della presente zona urbanistica (si confrontino gli elaborati P3 e gli elaborati AT3.7/1-11) ricadono in settori caratterizzati da “pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata”, ovvero in Classe III, ai sensi della circolare regionale 7/LAP e della successiva "Nota Tecnica Esplicativa". In particolare le sottoelencate aree urbanistiche ricadono nelle seguenti classi geologiche di rischio:

- CLASSE 3a2

Aree: 5546.

Per tutte le aree puntualmente richiamate devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento edilizio, nonché di cambio di destinazione d'uso prescritte per ogni classe di appartenenza al successivo Art.64 delle N.T.A.

Per le aree urbanistiche ricadenti in BR.V valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella Normativa.

# BR.V

ART: 31 NTA

**DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA**

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
•											•								•			

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
		Senza cambio	inizio attività concessione								
			SUE								
		Con cambio	inizio attività concessione								
			SUE								
		Senza cambio	inizio attività concessione					1			
			SUE								
		Con cambio	inizio attività concessione					1			
			SUE								

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77

## PRESCRIZIONI

### Rapporto massimo di copertura:

esistente fatto salvo l'incremeto "una tantum" con le eccezioni di cui all'art. 51.

### Tipologia edilizia:

esistente oisolato mono/bifamiliare.

### Altezza massima della costruzione:

esistente, fatte salve le prescrizioni di cui al presente articolo o 2 P.F.T. (8,0 m.)

### Indice fondiario di superficie:

esistente, con gli incrementi ammessi dalle NTA.

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera (cortile).  
In presenza di accorpamento di più edifici, l'intervento è subordinato a concessione convenzionata ex Art. 49 lur 56/77.

Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

## **Art. 32 Prescrizioni per la zona destinata a verde privato in ambito urbano - VP**

Le aree che il PRG vincola come verde privato (Vp) sono individuate cartograficamente negli elaborati di progetto (P3) con apposita simbologia grafica. Quest'ultima può risultare, a seconda dei casi, all'interno di SUE delimitati in cartografia o all'esterno di essi.

Nel primo caso l'area VP contribuisce al calcolo della S.U.L. secondo i parametri del SUE di appartenenza e, pur conteggiandosi come area fondiaria, deve rimanere libera da costruzioni emergenti, fatta eccezione per quanto specificato nel successivo comma; nel secondo caso l'area VP non contribuisce al calcolo della S.U.L. perchè costituisce, essa stessa, area urbanistica specifica.

In tutte le aree VP è possibile realizzare spazi per la sosta di autoveicoli privati giochi bimbi, piccole attrezzature sportive scoperte di uso strettamente privato quali: piscine, campi da tennis, , etc. Si ammette la realizzazione di manufatti al servizio delle attrezzature sportive limitati ad un massimo di 12 mq di superficie coperta ed un'altezza massima di 3 m. all'imposta, intendendo che una quota pari al 60% della superficie Vp deve essere sistemata a verde. In tale quantità può essere anche compresa la copertura (sistemata a verde) delle autorimesse interrate che rispettino le condizioni dettate dalle presenti N.T.A. per la loro realizzazione.

Per le aree VP indicate in SUE, individuati graficamente sulle tavole del PRGC, sono ammesse limitate variazioni di forma, facendo salva la quantità minima indicata nelle Schede d'area.

Per le aree VP n°3322 e n°3506 si vedano le prescrizioni di cui al penultimo comma dell'art.39 delle presenti norme.

## **Art. 33 Prescrizioni per la zona residenziale di completamento edilizio - CR.I**

Le aree comprese nella zona urbanistica CR.I riguardano parti del territorio parzialmente edificato a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzate da una edificazione diffusa di recente formazione, costituita da edilizia isolata e priva di caratterizzazioni urbanistiche specifiche.

Per queste zone il P.R.G.C. consente piccoli ampliamenti degli immobili esistenti e completamenti sulle aree libere, o liberate previa demolizione dell'esistente, al fine di perseguire il miglioramento della qualità edilizia degli immobili; tali interventi si attuano mediante concessioni edilizie o concessioni convenzionate.

Per le zone CR.I, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) gli interventi del tipo AE, CO, avvengono nel rispetto dell'indice fondiario di superficie stabilito dalla Tabella Normativa per la zona o l'area urbanistica; è comunque riconosciuta una SUL pari a quella esistente su ogni lotto costruito alla data di adozione del progetto preliminare se superiore all'indice di zona, alla cui determinazione partecipano tutte le superfici costruite esistenti legittimamente concessionate , comprese le quantità riconosciute ai sensi della L. 47/85, con l'esclusione delle superfetazioni e delle appendici provvisorie realizzate con materiali poveri e diversi da quelli del fabbricato principale e da esso dissimili per forma, tipologia o nesso organico compositivo, ancorchè chiuse da più lati. Per i lotti liberi la capacità edificatoria è valutata sulla base dell'indice fondiario dell'area urbanistica di appartenenza, avendo verificato quanto previsto dall'art. 4, p.to 22 delle NTA.

Al fine di consentire il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato, è consentito un ampliamento, una tantum, del 10% della SUL esistente.;

- b) al fine di razionalizzare il miglioramento della rete viaria o di aree per piccoli servizi (parcheggi), sono individuate da specifica sigla © (CR.I/c) le aree urbanistiche interessate dalle citate previsioni di Piano. In queste aree l'indice fondiario di superficie è incremento del 20%. Gli interventi di ampliamento (perimetro o in sopraelevazione) di completamento, di demolizione/ricostruzione, che intendono usufruire di tale incremento, sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo (ai sensi del 5° comma Art. 49, L.R. 56/77) finalizzata alla cessione gratuita delle aree pubbliche (7,5 mq/ab) ed alla realizzazione di opere di urbanizzazione. Qualora non si intenda utilizzare il citato incremento di indice, tutti gli interventi previsti in Tabella normativa non sono soggetti al convenzionamento ex Art. 49 L.R. 56/77;

Al fine di consentire il miglioramento delle preesistenti condizioni abitative, laddove presenti, negli edifici ricompresi in tali zone è consentita la variazione delle quote di imposta e di colmo del tetto sino al limite di 100 cm., nella misura determinata dal rispetto della massima inclinazione delle falde di copertura stabilita dal precedente art. 4, punto 19. Al di fuori di tale ipotesi, la movimentazione delle falde del tetto, contenuta nei predetti limiti di altezza, può avvenire anche per il miglioramento delle precedenti condizioni di impiego di fabbricati destinati alla residenza, senza che ciò determini, per il raggiungimento dei requisiti minimi di abitabilità, la trasformazione in S.U.L. della superficie del sottotetto.

Gli interventi di cui sopra sono attuabili con i tipi e modalità indicati all'interno dell'allegata tabella normativa. In presenza di vincoli di carattere culturale- ambientale (segnalazione ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, L. 1089/39, 1497/39), gli interventi si intendono limitati a quanto successivamente prescritto al Titolo VI (artt. 56, 57, 58);

- c) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati ai sensi della citata legge anche in quantità eccedenti

- 
- 
- 
- d) al predetto rapporto indicato dalla legge(1 mq. ogni 10 mc.), purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 51 delle N.T.A;
- d) per quanto concerne la compatibilità con le strutture di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda alla lettera F) dell'art. 6;

Per le aree urbanistiche ricadenti in CR.I valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

# CR.I

CR.I/c

**ART: 33**      **NTA**

<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II</b>	<b>NTA</b>

<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II</b>	<b>NTA</b>	r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
		•		•					•				•											

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	TIPI DI INTERVENTO								TITOLO III		NTA	
			MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI				
		Senza cambio	inizio attività concessione											
		SUE												
		Con cambio	inizio attività concessione											
		SUE												
		Senza cambio	inizio attività concessione											
		SUE												
		Con cambio	inizio attività concessione											
		SUE												

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 40%; 50% in caso di intervento subordinato a C.C. (2), con le eccezioni di cui all'art. 51.

35% per le aree 2110, 2111; 15% per l'area 5203

**Tipologia edilizia:** esistente, isolata o a schiera.

**Altezza massima della costruzione:** 3 piani f.t. (10,5 m.) o esistente.

**Indice fondiario di superficie:** 0,3 mq/mq, 0,25 mq/mq aree 2110,2111; 0,1 mq/mq per area n° 5203.  
+20% in caso di intervento subordinato a C.C. (2)

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera.
  - 2) In caso di intervento con concessione convenzionata, la concessione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi del 5° comma, art. 49 L.R. 56/77 dovrà prevedere la cessione monetizzabile di 7,5 mq/ab di aree per servizi.
- Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

## **Art. 34 Prescrizioni per la zona residenziale di completamento urbanistico - CR.II**

Le aree comprese nella zona urbanistica CR.II riguardano parti residenziali del territorio puntualmente definite in cartografia, costituenti spazi ricompresi nei centri abitati, non ancora edificati di più ampi ambiti consolidati.

Per tale zona il P.R.G.C. intende consentire il completamento urbanistico dell'ambito urbano in cui tali aree sono inserite, mediante interventi di nuova edificazione, anche al fine di agevolare la razionalizzazione della zona e/o il reperimento delle necessarie o mancanti dotazioni di servizi pubblici.

Per le zone CR.II si prescrive quanto segue:

- a) l'edificazione avviene nel rispetto dell'indice fondiario di superficie stabilito dalla Tabella Normativa per la zona o per l'area urbanistica. Laddove preesistano fabbricati in zona CR.II, la loro S.U.L. dovrà essere dedotta dalla capacità insediativa espressa dall'area oggetto di richiesta di intervento, in applicazione di quanto previsto al p.to 22 dell'art. 4;
- b) è richiesta la realizzazione di parcheggi privati nel limite minimo previsto dalla legge 122/89 secondo i criteri e le quantità individuate dall'art. 51 delle presenti norme, e così come specificato nelle seguenti Tabelle normative;
- c) negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista l'utilizzazione a verde privato di una percentuale minima del 40% della superficie fondata libera, a meno di diverse prescrizioni cartografiche relative alle parti di lotto;
- d) nelle aree urbanistiche CR.II/c individuate in cartografia, dove la realizzazione di opere infrastrutturali eccede il semplice allacciamento ai pubblici servizi, gli interventi di cui al punto a) è necessariamente subordinata alla stipula di una convenzione o di un impegno unilaterale ai sensi del 5° comma, Art. 49, L.R. 56/77. L'oggetto della convenzione riguarderà la cessione e/o la realizzazione e/o la monetizzazione di aree e opere pubbliche individuate in sede di progetto e approvate dagli Uffici Tecnici comunali.
- e) per quanto concerne la compatibilità con le strutture di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda alla lettera F) dell'art. 6;
- f) in assenza degli interventi di cui al precedente punto a) sono consentite le seguenti opere:
  - opere di recinzione a giorno dei fondi;
  - opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti;
  - interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo, necessarie alla sola coltivazione dei terreni agricoli, con il divieto di realizzare qualsiasi tipo di struttura e/o infrastruttura che comporti sottrazione di aree all'originario uso.

Per l'area CR.II/c n. 3340 si prescrive la cessione della quota parte di area necessaria per la realizzazione della prevista viabilità pubblica in progetto da prevedersi tramite Concessione Convenzionata. Si prescrive inoltre l'allineamento del nuovo edificio con l'adiacente preesistenza verso la viabilità principale.

L'intervento nell'ambito dell'area CR.II/c n. 5912 è soggetto a preventiva formazione ed approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo nell'ambito del quale saranno definiti modalità e tempi per la cessione e/o realizzazione delle opere di viabilità pubblica previste dal P.RG.C. nel tratto intercorrente tra il perimetro delle aree CR.III/26 e CR.III/37.

E' richiesta inoltre, per la predetta area CRII/c n. 5912, l'individuazione di un accesso carraio sulla viabilità pubblica in progetto, comune con l'adiacente ambito BRIII n°3408, da localizzarsi nel rispetto della vigente normativa in tema di sicurezza stradale. In via temporanea e sino alla realizzazione dell'asse viario in progetto è ammesso l'utilizzo dell'attuale accesso veicolare proveniente da Via San Bernolfo.

Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in CR.II valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

# CR.II

CR.II/c

ART: 34 NTA

**DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA**

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
●			●				●		●			●					●					

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO		TITOLO III		NTA			
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
		Senza cambio	inizio attività concessione								
		Senza cambio	SUE								
		Con cambio	inizio attività concessione								
		Con cambio	SUE								
		Senza cambio	inizio attività concessione				1	1		1, 2	
		Senza cambio	SUE								
		Con cambio	inizio attività concessione				1	1		1, 2	
		Con cambio	SUE								

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77

## PRESCRIZIONI

### Rapporto massimo di copertura:

30%, con le eccezioni di cui all'art. 51.  
40% per le aree 2640, 5709; 20% per le aree 3189, 3382, 3505, 5799, 5801  
10% per le aree 3616, 5588, 5589.

### Tipologia edilizia:

isolata o a schiera

### Altezza massima della costruzione:

3 piani f.t., (10,50 m.). Per l'area CR.II/c n°5912: 2 piani f.t., (7,50 m.)

### Indice fondiario di superficie:

0,2 mq/mq; 0,16 mq/mq aree n°3189, 3382, 3505; 0,1 mq/mq per le aree nn° 3340, 5588, 5799, 5801;  
0,5 per l'area 5709; 0,43 per l'area 2640; 0,08 mq/mq area n°3616;  
0,05 mq/mq area n° 5589; 0,30 area n°5912.

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera.
- 2) Per le aree urbanistiche CR.II/c, l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi del 5° comma, art. 49 L.R. 56/77.
- 3) Per l'area urbanistica CR.II/c n. 5912 vedi prescrizione specifica nell'apparato normativo.
- 4) Per le aree n° 3616 e 2640 vedi prescrizioni specifiche sulle relative schede d'area.

Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

## **Art. 35 Prescrizioni per la zona residenziale di nuovo impianto. - CR.III**

Le aree comprese nella zona urbanistica CR.III riguardano parti del territorio inedificate, per le quali sono previsti interventi di nuovo impianto a destinazione prevalentemente residenziale da realizzarsi mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Il Comune può sempre reperire quote di edilizia economica e popolare, di cui all'Art. 41 della L.R. 56/77 e successive modificazioni, all'interno delle aree CR.III di maggiore dimensione, ovvero nelle aree urbanistiche n° 4032, 4033, 4035, 4038, 4039, 4040, 4041, 4042, 4046, 4047, 4053, 4093. E' pertanto facoltà dell'Amministrazione comunale, in fase di attuazione dei SUE, individuare quote di edilizia economica popolare per il soddisfacimento dei fabbisogni comunali sulla base delle leggi vigenti. E' pertanto facoltà dell'Amministrazione comunale, in fase di attuazione dei SUE, individuare quote di edilizia economica popolare per il soddisfacimento dei fabbisogni comunali sulla base delle leggi vigenti.

Nel caso il Comune non intenda avvalersi di tale possibilità gli interventi di nuova edificazione previsti nella zona CR.III sono attuati mediante strumenti urbanistici, ai sensi degli Artt. 43 e 44 della L.R. 56/77, che prevedono la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto previsto dagli Artt. 45 e 46 della L.R. 56/77 e successive modificazioni. P.R.G.C. E' sempre data facoltà ai proponenti di individuare quote di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 7 della Legge 10/77 qualora i proponenti intendano impegnarsi a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione tipo prevista dall'art. 8 della stessa legge 10/77; in tal caso anche le quote di edilizia convenzionata di cui alla legge 10/77 contribuiscono al soddisfacimento del fabbisogno di edilizia economica popolare nella misura prevista dalle leggi vigenti.

Lo strumento o gli strumenti urbanistici esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G.C. perimetta con apposita simbologia nella cartografia di progetto (P3), secondo le procedure di cui all'art. 6, punto D). All'interno di dette aree possono essere già indicate nel P.R.G.C. aree specifiche, destinate a servizi pubblici (di cui all'Art. 44) ed a nuove sedi viarie. In questo caso lo strumento urbanistico esecutivo deve rispettare sia la localizzazione che la dimensione. Nell'eventualità che quest'ultima risulti superiore alle quantità previste dall'Art. 21 della L.R. 56/77, l'eccedenza deve essere ugualmente ceduta gratuitamente al Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale ed il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessionari; in ogni caso vale quanto puntualmente espresso nelle "schede d'area" (P.2.2). Per le aree urbanistiche di tipo CR.III il P.R.G.C. fornisce una "Scheda di Area" contenente, prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti. Tali Schede, comprese nelle Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono parte integrante del presente articolo nei limiti precisati al precedente Art. 2, 2° comma, lettera e).

Per le zone CR.III valgono quindi le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- a) in presenza di SUE:
  - 1) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici da dismettere, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Schede di Area", laddove previste;
  - 2) deve essere rispettata in linea di principio l'organizzazione e la composizione urbanistica prevista dalle tavole di P.R.G.C., ancorché in presenza di filo fisso, secondo gli indici dettati dalle rispettive "schede d'area";
  - 3) deve essere garantito il soddisfacimento di quanto previsto dalla l. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato. Potranno essere realizzate anche

quantità eccedenti al rapporto previsto dalla legge (1mq/10mc) purchè le aree a parcheggio, comprensive dei corselli di accesso, rispettino le condizioni previste dal successivo Art. 51;

- 4) per quanto concerne la compatibilità con le strutture di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda alla lettera F) dell'art. 6;
- b) in assenza di SUE:
  - 1) possono essere realizzate recinzioni mediante opere a giorno;
  - 2) è possibile intervenire sugli eventuali edifici esistenti senza cambio fra le attività e gli usi presenti alla data di adozione del progetto preliminare, come definite al Titolo II delle presenti norme e mediante tipi di intervento limitati alla manutenzione (ordinaria, straordinaria), al restauro e al risanamento delle opere di cui al Titolo III delle presenti norme e senza cambio di destinazione d'uso;
  - 3) è consentito intervenire sulle aree non edificate senza che ciò comporti cambio fra le attività e gli usi, come definiti al Titolo II, ad eccezione di quanto attiene alla conduzione delle attività agricole, di cui all'Art. 47, per le quali è consentito il cambiamento all'interno degli usi previsti per la zona EE.

Per tutte le aree urbanistiche appartenenti alla zona CR.III valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa:

# CR.III

ART: 35 NTA

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA	
•	r p1 p2 p3 tm1 tm2 t1.1 t1.2 t2.1 t2.2 t3.1 t3.1.1 t3.2 t4 t5 t6.1 t6.2 t7 t8 e1 e2 e3 e4

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
•			•				•	•		•	•	•	•	•		•						

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
			MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
		Senza cambio	inizio attività concessione							
		SUE								
		Con cambio	inizio attività concessione							
		SUE								
		Senza cambio	inizio attività concessione							
		SUE								
		Con cambio	inizio attività concessione							
		SUE								
		Senza cambio	inizio attività concessione							
		SUE								
		Con cambio	inizio attività concessione							
		SUE								

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 30%, con le eccezioni di cui all'art. 51.

**Tipologia edilizia:** secondo quanto previsto dalle schede d'area

**Altezza massima della costruzione:** secondo quanto previsto dalle schede d'area

**Indice fondiario di superficie:** vedi schede d'area

**Indice territoriale di superficie:** vedi schede d'area

1) L'intervento si verifica nel caso in cui, su un progetto approvato di SUE, non sia stata esaurita la s.l.p., dal medesimo prevista per ogni singolo lotto.

2) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc).

3) L'intervento è consentito al termine di validità dello SUE.

4) L'intervento si verifica nel caso in cui, su progetto approvato di SUE, non siano stati completati uno o più lotti.

Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

## **Art. 36 Prescrizioni per la zona di trasformazione a prevalente destinazione residenziale - TR**

Le aree comprese nella zona urbanistica TR riguardano parti del territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, il P.R.G.C. prevede interventi di sostanziale ristrutturazione urbanistica o il recupero di edifici esistenti per destinazioni prevalentemente residenziali, pur non escludendo quote di terziario, di commercio e di servizi.

Il tipo di intervento previsto all'interno delle zone TR è riconducibile alla ristrutturazione urbanistica (R.U.); il rilascio della concessione edilizia è quindi subordinato alla preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, di cui agli Artt. 43 e 44 della L.R. 56/77.

Lo strumento o gli strumenti urbanistici esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G.C. perimetta con apposita simbologia nella cartografia di progetto (P3). All'interno di dette aree possono essere già indicate nel P.R.G.C. aree specifiche, destinate a servizi pubblici (di cui all'Art. 49) ed a nuove sedi viarie. In questo caso lo strumento urbanistico esecutivo deve rispettare sia la localizzazione che la dimensione. Nell'eventualità che quest'ultima risulti superiore alle quantità previste dall'Art. 21 della L.R. 56/77, l'eccedenza deve essere ugualmente ceduta gratuitamente al Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale ed il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessionari; in ogni caso vale quanto puntualmente espresso nelle "schede d'area" (P.2.2).

La cartografia di P.R.G.C. individua anche, con apposita simbologia, gli edifici di valore artistico ai sensi dell'Art. 24 L.R. 56/77 non demolibili negli interventi di trasformazione.

Gli interventi di nuova edificazione previsti nella zona TR sono attuati mediante strumenti urbanistici, ai sensi degli Artt. 43 e 44 della L.R. 56/77, che prevedono la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto previsto dagli Artt. 45 e 46 della L.R. 56/77 e successive modificazioni. P.R.G.C.. E' sempre data facoltà ai proponenti di individuare quote di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell'art. 7 della Legge 10/77 qualora i proponenti intendano impegnarsi a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione tipo prevista dall'art. 8 della stessa legge 10/77; in tal caso anche le quote di edilizia convenzionata di cui alla legge 10/77 contribuiscono al soddisfacimento del fabbisogno di edilizia economica popolare nella misura prevista dalle leggi vigenti.

L'attuazione della trasformazione avviene a seguito di approvazione di unico P.P. o SUE esteso all'intera area urbanistica.

Per le aree urbanistiche di tipo TR il P.R.G.C. fornisce una "Scheda d'Area" contenente, prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi. Tali Schede, comprese nell'Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono parte integrante del presente articolo nei limiti precisati al precedente Art. 2, 2°comma, lettera e).

Per le zone TR valgono inoltre le seguenti prescrizioni specifiche:

- a) in presenza di SUE:
  - 1) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici da dismettere ed i vincoli edilizi previsti nelle "Schede d'area". Fatte salve le eccezioni contenute nelle "schede d'area", qualora la capacità edificatoria derivante

dall'applicazione dell'indice territoriale all'area del SUE sia maggiore di quella esistente (che rimane un diritto di chi già la possiede), l'incremento è da attribuire proporzionalmente alla superficie territoriale posseduta all'interno del territorio del perimetro del SUE;

- 2) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici da dismettere, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Schede di Area", laddove previste. Per quanto concerne la compatibilità con le strutture di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda alla lettera F) dell'art. 6;
  - 3) al fine del computo degli standard di cui all'Art. 21 L.R. 56/77 è sempre ammesso l'assoggettamento ad uso pubblico. Per i soli insediamenti di tipo commerciale (t.1.1) devono essere rispettate, oltre a quelle contenute nell'Art. 21 della L.R. 56/77, anche le disposizioni delle Indicazioni Programmatiche e di Urbanistica Commerciale predisposte dalla Regione Piemonte ai sensi della L.R. 28/99;
  - 4) occorre garantire il soddisfacimento di quanto previsto dalla l. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato privato. Potranno essere realizzate anche quantità eccedenti al rapporto di legge (1 mq/10 mc) purchè le aree a parcheggio, comprensive dei corselli di accesso, rispettino le condizioni previste dal successivo Art. 51;
- b) in assenza di SUE sono ammessi, sugli edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare, i seguenti interventi:
- 1) per le attività in contrasto con la zona TR, interventi di manutenzione e risanamento conservativo senza cambi di destinazione d'uso;
  - 2) per le attività coerenti con la zona TR sono consentiti gli interventi di cui alla Tabella normativa.

Per tutte le aree urbanistiche del tipo TR valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

# TR

ART: 36 NTA

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA		r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
•					•		•		•		•			•	•	•			•					

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	EDIFICI INTERI	UNITA' IMMOBILIARI	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA		MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI	
				Senza cambio	Con cambio											
				Senza cambio	inizio attività concessione											
				Senza cambio	SUE											
				Con cambio	inizio attività concessione											
				Con cambio	SUE											
				Senza cambio	inizio attività concessione											
				Senza cambio	SUE											
				Con cambio	inizio attività concessione											
				Con cambio	SUE											

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** vedi schede d'area, con le eccezioni di cui all'art. 51.

**Tipologia edilizia:** secondo quanto previsto dalle Schede di Area

**Altezza massima della costruzione:** secondo quanto previsto dalle Schede di Area

**Indice fondiario di superficie:** vedi schede d'area

**Indice territoriale di superficie:** vedi schede d'area

1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera.

2) Limitatamente alle aree individuate in cartografia e sottoposte a S.U.E. lo strumento esecutivo può prevedere il mantenimento o lo stralcio di edifici esistenti, qualora coerenti con l'organizzazione generale del medesimo e per la loro destinazione d'uso

Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

## **Art. 37 Prescrizioni per le zone destinate ad attività terziarie e commerciali in ambito urbano consolidato - BC**

Le aree comprese nella zona BC riguardano parti del territorio in cui è di norma previsto l'insediamento di attività economiche (commerciali, culturali, per lo spettacolo, ricettive), che richiedono tipologie edilizie anche diverse da quelle residenziali.

Per tali zone il P.R.G.C. individua l'esigenza di ricercare il più alto grado possibile di compatibilità, tipologica e funzionale, con il tessuto urbano circostante, pur riconoscendo la tipicità delle attività in esse svolte.

Le attività proprie della zona a carattere commerciale, devono rispettare i criteri e gli indirizzi contenuti nella L.R. 28/99 “Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte” fermo restando che, per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda all'art. 6bis precedente.

Oltre alle indicazioni contenute nella relativa Tabella normativa, sono previsti per le zone BC, le seguenti prescrizioni:

- indice fondiario di superficie e rapporto di copertura non superiore a quello indicato nei Quadri sinottici, ovvero non superiore a quello esistente alla data di adozione del P.R.G.C. qualora quest'ultimo risulti maggiore;
- deve essere rispettato l'eventuale filo di edificazione proprio dell'isolato urbano in cui sono inserite;
- deve essere rispettato un rapporto di copertura non superiore al 70%;
  - la presenza di destinazioni d'uso diverse da quelle economiche e terziarie citate dal 1° comma del presente articolo (in particolare la residenza e l'artigianato di servizio) è consentita fino ad un massimo del 50% della SUL complessiva ammessa sull'area urbanistica;
  - in tale contesto le destinazioni d'uso residenziali non possono essere superiori al 20% della S.U.L. complessiva relativa alle attività terziarie e/o commerciali in progetto. 120 mq. sono comunque sempre consentiti a condizione che la S.U.L. delle attività terziarie e/o commerciali non sia inferiore a 400 mq. Sotto la dimensione dei 400 mq non è consentita attività residenziale e connesse;
  - per edifici esistenti in caso di sostituzione edilizia è ammesso il mantenimento delle quantità di residenza preesistente.
- per interventi di completamento (Art.21 delle N.T.A.) è richiesto il reperimento di uno standard pubblico pari ad almeno l'80% della SUL in progetto; di questa una quota pari ad almeno il 50% deve essere sistemata a parcheggio pubblico; la restante quota può essere monetizzata a discrezione dell'Amministrazione comunale;
- per le quantità in ampliamento o nuova costruzione è richiesto il rispetto delle quantità minime richieste dalla L. 122/89 sui parcheggi privati.

Per gli edifici a destinazione d'uso ricettivo/alberghiero esistenti e in attività alla data di adozione del Progetto Preliminare sono ammessi, anche in eccedenza agli indici fondiari previsti, gli incrementi di SUL successivamente indicati con il vincolo di destinazione d'uso per un periodo di dieci anni a partire dalla data di ultimazione dei lavori. Tale vincolo di destinazione è trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari a cura e a spese degli interessati.

E' ammesso un incremento massimo di SUL del 25% rispetto alla SUL esistente, computata escludendo gli ampliamenti oggetto di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i. Tale incremento di SUL, qualora non diversamente possibile, è realizzabile, purché nel rispetto della vigente legislazione urbanistico-edilizia anche in deroga ai limiti di altezza massima, incrementando l'altezza dell'edificio di un piano fuori terra (4,0 m) a condizione che l'intervento edificatorio, sia finalizzato e diretto all'adeguamento funzionale dell'attuale struttura ricettiva mediante l'esecuzione di opere dirette a migliorare l'efficienza dell'organismo edilizio in rapporto ad una maggiore qualificazione del servizio alberghiero, nonché dirette ad aumentare il numero dei posti letto in rapporto ad una maggiore economia di gestione.

# BC

ART: 37 NTA

**DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA**

r	p1	p2	p3	tml	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
●			●			●	●	●	●	●	(4)	●	●	(7)	●	●						

(6)

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO		TITOLO III		NTA			
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
		<b>Senza cambio</b>	inizio attività concessione								
		SUE									
		<b>Con cambio</b>	inizio attività concessione								
		SUE									
		<b>Senza cambio</b>	inizio attività concessione					1	1	2	2
		SUE									
		<b>Con cambio</b>	inizio attività concessione					1	1	2	2
		SUE									

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77

## PRESCRIZIONI

- Rapporto massimo di copertura:** 70%, con le eccezioni di cui all'art. 51.  
60% per l'area 3327
- Tipologia edilizia:** edificio in linea, struttura specializzata.
- Altezza massima della costruzione:** 3 piani fuori terra (12,5 m).
- Indice fondiario di superficie:** 1,2 mq/mq; 0,5 mq/mq per area n°3327 e n°4089. Sono ammesse le deroghe di cui al 5<sup>a</sup> comma del presente articolo
- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera (cortile).
  - 2) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc), la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera (cortile). E' richiesta la dismissione o monetizzazione degli standard di cui all'art. 21 lur 56/77 mediante Concessione Convenzionata.
  - 3) Per l'area n. 2835 le attività di cui ai p.ti t1.1 non è ammessa, mentre la t1.2 è consentita come attività collaterale in presenza delle attività t3.1 e t3.2 intese come prevalenti.
  - 4) Per l'area n.3327 sono ammesse le sole attività seguenti: att.proprie: t3.1, t3.2, t2; att.collaterali: r ; è inoltre ammessa l'attività di cui alla sottoclasse t3.1.1.
  - 5) Per l'area n.4089 sono ammesse le sole attività seguenti: att.proprie: t2.1, t2.2, t3.1, t3.2, t4 e t 6.1; att.collaterali: r, p3, t1.1 e t1.2 con il limite massimo di 250 mq.di S.V.
  - 6) L'intervento è subordinato a concessione convenzionata ai sensi dell'art.49 della lur 56/77.
  - 7) Per l'area n.3578, oltre alle attività proprie e collaterali di cui alla presente tabella normativa, è ammessa la seguente attività collaterale: t 6.2.
  - 7) Per l'area n.2835, oltre alle attività proprie e collaterali di cui alla presente tabella normativa, è inoltre ammessa l'attività t5.



Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

## **Art. 38 Prescrizioni per la zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti - BM**

Le aree comprese nella zona urbanistica BM riguardano parti del territorio in cui si è consolidata una struttura mista di attività rivolte al commercio e all'artigianato di produzione e di servizio, oltre a non indifferenti quote di residenza.

Il P.R.G.C. intende mantenere tali aree, riqualificando, razionalizzando e completando il tessuto urbanistico esistente privilegiando le attività proprie rispetto a quelle consentite.

Per le zone BM si prescrive quindi quanto segue:

- a) sono consentite gli interventi previsti dalla Tabella normativa;
- b) l'intervento di ristrutturazione urbanistica è attuato tramite SUE; il completamento e la sostituzione edilizia tramite concessione convenzionata, in tal caso è richiesto il reperimento di uno standard pubblico pari ad almeno l'80% della SUL in progetto (e il 10% per le destinazioni produttive), e di queste una quantità pari ad almeno il 50% deve essere sistemato a parcheggio; l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia tramite concessione edilizia;
- c) qualora risultino vigenti piani esecutivi che definiscono parametri edilizi e urbanistici diversi da quelli indicati dalle presenti norme (o dalla eventuale Tabella normativa o dai Quadri sinottici) essi rimangono validi fino alla data di scadenza della validità degli strumenti esecutivi; fino a tale data è dunque possibile realizzare le quantità previste dallo strumento esecutivo con le modalità e le funzioni indicate dallo stesso;
- d) le attività proprie della zona a carattere commerciale, devono rispettare i criteri e gli indirizzi contenuti nella L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte" fermo restando che, per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda all'art. 6bis precedente.
- e) gli interventi devono rispettare un mix funzionale contenuto nelle seguenti soglie dimensionali:
  - commercio e terziario: 50% max
  - produttivo artigianale: 50% minimo
  - destinazioni d'uso ammesse residenziali: 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni attività economica di almeno 400 mq di SUL. Per inferiori la destinazione residenziale non è ammessa.
- f) in assenza di interventi di cui al precedente punto a) sono consentite:
  - opere di recinzione a giorno dei fondi;
  - interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo, necessarie alla sola coltivazione dei terreni agricoli, con il divieto di realizzare qualsiasi tipo di struttura e/o infrastruttura che comporti sottrazione di aree all'originario uso ;
- g) è vietato il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli. E' ammesso il deposito delle

- materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti;
- h) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati ai sensi della citata legge anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge (1 mq. ogni 10 mc.), purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 51 delle N.T.A. L'obbligo di rispetto della citata legge vale solo per gli interventi di cui al precedente punto c).

Per l'area BM n. 2021, localizzata a margine della SS 564 per Cuneo, si prescrive una capacità edificatoria massima non superiore a mq. 2000 di SUL comprensivi di quella ivi esistente e di quella dei fabbricati abbattuti nell'area BR.I. n. 3552. L'attuazione delle sue previsioni insediative è subordinata alla preventiva demolizione senza ricostruzione dei fabbricati esistenti sull'area BR.I n. 3552, confinanti con la via dell'Arciprete e individuati con apposita simbologia grafica sulle tavole di piano (edifici per i quali è prevista la demolizione); si prevede altresì la cessione gratuita dell'area necessaria per l'allargamento della via dell'Arciprete, secondo quanto graficamente individuato nella cartografia di progetto.

Per tutte le aree urbanistiche BM valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

# BM

ART: 38 NTA

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA			r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	[3.1]	[3.1.1]	[3.2]	t4	t5	(4)	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
•		•	•	•	•	•	•	•	•		•				•						•					

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO		TITOLO III		NTA			
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
		Senza cambio	inizio attività concessione								
		Con cambio	SUE								
		Senza cambio	inizio attività concessione								
		Con cambio	SUE								
		Senza cambio	inizio attività concessione								
		Con cambio	inizio attività concessione								
			SUE								

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 70%, con le eccezioni di cui all'art. 51.

**Tipologia edilizia:** capannoni con eventuale palazzina ad uffici.

**Altezza max. della costruzione:** 12,0 m per fabbricato industriale e 15,0 m max per impianti tecnologici speciali (3); 10,50 m. per palazzine uffici

**Indice fondiario di superficie:** 1,2 mq/mq; per l'area BM n. 2021 vedi prescrizioni specifiche al penultimo comma dell'art. 38; **per l'area BM n.2311: 0,80 mq/mq; per l'area BM n. 5914: 0,50 mq/mq**

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera (cortile). Per le aree urbanistiche BM n. 2311 e BM n. 5914, l'ampliamento delle attività esistenti dovrà essere obbligatoriamente assoggettato alle prescrizioni imposte nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. della Variante parziale n.28.
- 2) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie. L'intervento è subordinato a concessione convenzionata ai sensi dell'art. 49 della lur 56/77; per attività commerciali al dettaglio per il reperimento della dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico richiesti dalle leggi commerciali nonché per interventi di completamento eccedenti i 1.500 mq di SUL.
- (3) Per la sola area urbanistica BM n°2426 è consentita la deroga ai valori di altezza massima previsti per gli impianti tecnologici speciali (15 m.), sino al limite massimo di 22 m., ai fini della realizzazione in essa dell'impianto tecnologico descritto nell'ambito della Variante parziale n°16 al P.R.G.C. vigente.
- (4) Per il fabbricato indicato con il simbolo ( XX ) nell'area BM n.5173, oltre alle attività ammesse dalla presente tabella normativa, sono altresì consentite le attività di cui alla sottoclasse t6.1. Gli interventi nell'ambito in oggetto dovranno essere obbligatoriamente assoggettati alle prescrizioni di cui al punto 3.2 della "Relazione dell'Organo Tecnico Comunale finalizzata all'assunzione del provvedimento conclusivo della fase di verifica" di assoggettabilità alla V.A.S., di cui alla D.G.C. n° 92 del 17/05/2018.

Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

## **Art. 39 Prescrizioni per la zona destinata ad attività artigianali e produttive esistenti - BI**

Le aree comprese nella zona urbanistica BI riguardano parti del territorio a prevalente destinazione produttiva, di carattere industriale e artigianale, classificabili come ambiti da consolidare o da completare.

Per tali zone il P.R.G.C. intende riconfermare le caratteristiche produttive, consentendo gli adeguamenti fisico-funzionali per le attività già insediate ed i necessari completamenti dell'area urbanistica con nuove attività.

Per le zone BI valgono le seguenti prescrizioni:

- a) per gli insediamenti già esistenti l'indice fondiario di superficie non deve essere superiore a 1,0 mq/mq ovvero non deve superare l'indice esistente (nel caso fosse già superiore a quest'ultimo) alla data di adozione del Progetto Preliminare con riferimento all'area fondiaria di proprietà ricompresa nell'ambito dell'area urbanistica alla stessa data.

Il rapporto fondiario di copertura non deve essere superiore al 70% ovvero non deve superare il rapporto esistente (nel caso fosse già superiore a quest'ultima) alla data di adozione del Progetto Preliminare, con riferimento all'area fondiaria di proprietà ricompresa nell'ambito dell'area urbanistica alla stessa data.

Per interventi di completamento edilizio su lotti liberi l'intervento è subordinato alla stipula di concessione convenzionata per la dismissione di aree a servizi pari al 10% della SF.

Per gli interventi di completamento sui lotti liberi individuati alle consistenze catastali:

- fg. 71 mappali 375/parte, 379 (ATTO N° 4517 DEL 17/11/1999);
- f, p. (ATTO N° 4539 DEL 15/12/1999);

non si richiedono ulteriori atti convenzionali né il reperimento di aree per servizi di cui all'art. 21 L.R. 56/77 ed il rispetto dell'indice fondiario in quanto le condizioni di utilizzo di dette aree risultano già definite all'interno di atti convenzionali sottoscritti tra il Comune e le Proprietà che l'Amministrazione Comunale intende considerare prevalenti.

- b) sono consentiti gli interventi previsti dalla Tabella normativa;
- c) gli interventi devono rispettare le seguenti distanze minime di cui al successivo Art. 61;
- d) destinazioni d'uso ammesse residenziali: 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del direttore o del custode dell'azienda per ogni unità produttiva di almeno 400 mq di SUL. Per attività di minore dimensione la destinazione residenziale non è ammessa. Il PRG ammette inoltre attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata (spaccio) per una superficie massima di 250 mq per ogni azienda artigianale insediata;
- e) gli eventuali edifici residenziali, commerciali e terziari che sono stati resi possibili e realizzati in virtù di precedenti strumenti urbanistici generali ed esecutivi, qualora non individuati puntualmente e conseguentemente disciplinati dal presente P.R.G.C., conservano la loro funzione in atto alla data di adozione del progetto preliminare.  
In caso di sostituzione edilizia i mix funzionali devono risultare conformi alla presente norma;

- f) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati ai sensi della citata legge, anche in quantità eccedenti al rapporto da essa previsto (1 mq. ogni 10 mc.) purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 51 delle N.T.A;
- g) è vietato il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti. L'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli è ammessa limitatamente alle attività preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare, nel limite e nel rispetto delle normative di settore;

Per l'ambito produttivo BI, costituito dalle aree n°2653, 2654 e 2866, al fine di meglio separare il medesimo dagli insediamenti residenziali esistenti e previsti nel contesto territoriale ad esso circostante, si prescrive che gli appezzamenti di terreno attualmente identificati dai mappali n°43, 94, 96 e 97 del Fg. n°63, individuati dalla Variante parziale n°15 al vigente P.R.G.C. in ampliamento del suddetto ambito BI, restino permanentemente sgomberi da manufatti edilizi e strutture tecnologiche, in elevazione. La S.U.L. espressa dai suddetti appezzamenti di terreno dovrà essere dislocata sulle restanti aree facenti parte del predetto ambito produttivo BI.  
Inoltre si prescrive che le aree VP adiacenti ai suddetti appezzamenti di terreno non possano essere occupate, neppure temporaneamente o a titolo precario, dalle attività svolte nell'ambito produttivo BI.

Per tutte le aree urbanistiche comprese nella zona BI valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

BI

ART: 39 NTA

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE		TITOLO II NTA	
•	r	•	p1
•	p2	•	p3
•	tm1	•	tm2
•	t1.1	•	t1.2
•	t2.1	•	t2.2
•	t3.1	•	t3.1.1
•	t3.2	•	t4
•	t6.1	•	t5
•	t6.2	•	t8
•	t7	•	e1
•	e2	•	e3
•	e4	•	

TIPI MODALITA' DI INTERVENTO		DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO		TITOLO III		NTA			
EDIFICI INTERI	UNITA' IMMOBILIARI				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
			Senza cambio	inizio attività concessione								
			Con cambio	SUE								
			Senza cambio	inizio attività concessione								
			Con cambio	SUE								
			Senza cambio	inizio attività concessione				1	1, 3		1, 3	
			Con cambio	SUE						1,2		
			Senza cambio	inizio attività concessione				1	1,3		1,3	
			Con cambio	SUE						1, 2		

## **PRESCRIZIONI**

**Rapporto massimo di copertura:** 70%, con le eccezioni di cui all'art. 51.

**Tipologia edilizia:** fabbricato industriale con eventuale palazzina ad uffici.

**Altezza massima della costruzione:** 12,0 m. per fabbricato industriale e 15,0 m. max per impianti tecnologici speciali; 10,50 m. per palazzine uffici

**Indice fondiario di superficie:** 1,0 mq/mq con le precisazioni di cui al comma 3 lett. a del presente articolo

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc) e la piantumazione di alberi ad alto fusto su di un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria.
  - 2) E' richiesta la piantumazione di alberi ad alto fusto su di un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria.
  - 3) L'intervento è subordinato alla stipula di C.C. ai sensi dell'Art. 49 L.R. 56/77 ed alla diminuzione del 10% della SF.
  - 4) Attività consentita esclusivamente all'interno delle aree urbanistiche nn. 2193, 2200, 3639.
  - 5) Negli interventi di completamento edilizio in ambito BI n°5770 le aree a servizi di cui alla lettera a) dell'art.39 dovranno essere concentrate in un area filtro da destinarsi a verde e parcheggi, da cedersi al Comune o asservirsi all'uso pubblico, collocata in adiacenza alle aree di completamento residenziale CRI n°3293 e 3479.
  - 6) Per la sola area urbanistica BI n°5913 è consentita la deroga ai valori di altezza massima previsti per gli impianti tecnologici speciali (15 m.) sino al limite massimo di **30 m.**, ai fini della realizzazione in essa dell' impianto tecnologico descritto nella Variante parziale n°28 al P.R.G.C. vigente, che dovrà essere obbligatoriamente assoggettata alle prescrizioni imposte nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. di detta Variante.

Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

## **Art. 40 Prescrizioni per la zona destinata alla distribuzione di carburanti - IC**

Le aree comprese nella zona urbanistica IC riguardano parti del territorio dove sono attualmente insediati impianti per la distribuzione del carburante.

Per tali zone il P.R.G.C. intende riconfermare le caratteristiche urbanistiche ed edilizie, consentendo i successivi adeguamenti fisico-funzionali per le attività già insediate.

Le aree sono individuate in conformità con le disposizioni legislative di settore (L.R. n.8 DEL 23/4/1999, D.G.R. n.48-29266 del 31/1/2000) a cui si rimanda per la progettazione degli interventi.

Per le zone IC valgono dunque le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- a) oltre alle attività strettamente connesse alla distribuzione del carburante (sottoclasse t8 dell'Art. 11 delle presenti norme) sono ammesse, a corollario delle stesse, attività accessorie riconducibili alle seguenti: lavaggio autoveicoli, assistenza tecnica agli stessi, commercio di piccoli ricambi di immediata utilizzazione, distribuzione di giornali e tabacchi e generi di primo conforto (bar, snake, tavola calda, etc.) e quant'altro indicato dalle leggi di settore; per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda all'art. 6bis precedente.

Si precisa che tutte le attività considerate proprie all'interno della definizione t8 possono essere realizzate separatamente e indipendentemente.

- b) il rapporto di copertura degli edifici (escluso le tettoie o le pensiline) non deve superare il valore del 50%;
- c) la capacità edificatoria deve essere mantenuta all'interno di 0,4 mq/mq di SUL e non superare i 2 piani fuori terra.

Le distanze dovranno rispettare le prescrizioni contenute nell'Art.8 del D.G.R. n.48-29266 del 31/1/2000 e del successivo Art. 61 delle NTA. Al di fuori delle aree appositamente previste dal P.R.G.C. per gli impianti di distribuzione del carburante è consentita la localizzazione di tali strutture nelle seguenti zone urbanistiche, purchè compatibili con le discipline dei vincoli territoriali di natura geologica e ambientale: aree BI, BM, DI, DM, CC, CC/o e TP/e, in conformità alle prescrizioni urbanistiche di ciascuna zona.

Le attività di autolavaggio, svolte in maniera autonoma rispetto alle funzioni sopracitate, possono essere svolte nelle medesime zone indicate al comma precedente.

E' facoltà della pubblica Amministrazione richiedere l'adozione di tipologie edilizie e di materiali costruttivi consoni all'ambiente in cui tali attrezzature si vengono ad inserire.

# IC

ART: 40 NTA

**DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA**

r	p1	p2	p3	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
---	----	----	----	------	------	------	------	------	--------	------	----	----	------	------	----	----	----	----	----	----

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO		TITOLO III		NTA			
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
		Senza cambio	inizio attività concessione								
		SUE									
		Con cambio	inizio attività concessione								
		SUE									
		Senza cambio	inizio attività concessione				1,2	1,2		1,2	1,2
		SUE									
		Con cambio	inizio attività concessione				1,2	1,2		1,2	1,2
		SUE									

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77

## PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura: 50%

Tipologia edilizia: nel rispetto delle leggi e delle norme di settore

Altezza massima della costruzione: 2 piani fuori terra (7,5 mt)

Indice fondiario di superficie: 0,4 mq/mq

Indice territoriale di superficie: ---

1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera.

2) Intervento attuabile mediante concessione convenzionata per il reperimento degli standard connessi all'attività commerciale.

Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

## **Art. 41 Prescrizioni per la zona destinata ad attività terziarie e commerciali di nuovo impianto – CC**

Le aree comprese nella zona CC riguardano parti del territorio destinate all’insediamento di nuove attività economiche (commerciali, culturali, per lo spettacolo, ricettive), che comportano elevati flussi di utenti e che richiedono tipologie edilizie diverse da quelle residenziali.

Per queste zone il P.R.G.C. richiede che la progettazione ricerchi e risolva la compatibilità fra le tipologie edilizie e le infrastrutture per la viabilità e l’ambiente naturale esterno; in particolare devono essere attentamente valutati negli elaborati progettuali i temi relativi ad un adeguato inserimento ambientale delle aree per parcheggi, delle viabilità di accesso, delle tipologie edilizie e delle scelte formali dell’edificato.

Per le specifiche caratteristiche attribuibili alle aree individuate ed in funzione dei differenti obiettivi che il Piano assegna a loro le aree vengono così differenziate:

- aree CC: destinate alla localizzazione di attività terziarie e commerciali di nuovo impianto;
- aree CC/o: zona speciale destinata ad attività ricreativa e commerciale di nuovo impianto.

I parametri edilizi e urbanistici per gli interventi sono specificati nelle Tabelle Normative.

### Aree CC: Destinate alla localizzazione di attività terziarie e commerciali di nuovo impianto.

- 1) gli interventi, gli indici e le destinazioni d’uso ammesse sono quelli previsti dalla tabella normativa;
- 2) gli interventi edilizi sono ammessi solo a seguito di redazione di uno o più SUE estesi all’intera area urbanistica, secondo le procedure di cui all’art. 6 lettera D), fatte salve eventuali prescrizioni specifiche per le singole aree contenute nelle “Schede d’area”.
- 3) gli standard urbanistici, nonché le procedure di rilascio delle concessioni edilizie dovranno rispettare le prescrizioni di cui alla L.R. 56/77 Art.21 (per il nuovo impianto) nonché quanto espressamente richiesto dalle leggi di settore (L.R. 28/99). In ogni caso l’ubicazione dei servizi eventualmente indicati graficamente dal PRGC è da considerare prescrittiva;
- 4) destinazioni d’uso residenziali ammesse: 120 mq per la realizzazione dell’abitazione del titolare, del direttore o del custode dell’azienda per ogni attività commerciale/terziaria insediata di almeno 800 mq di SUL; per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda alla lettera F) dell’art. 6.
- 5) in assenza degli interventi di cui ai precedenti punti 1 e 2 sono ammesse le coltivazioni agricole e le attività ad esse connesse con l’esclusione della realizzazione di qualsiasi tipo di costruzione. E’ consentita la realizzazione di recinzioni nel rispetto dei disposti di cui al successivo Art.54.

### Area CC/o: zona speciale destinata ad attività ricreative e commerciali di nuovo impianto

- 1) La previsione complessiva dell’area e le relative destinazioni e quantificazioni parametriche costituiscono elemento di impianto strutturale del Piano Regolatore, connesso ad infrastrutture di rilevanza sovra-comunale (con riferimento all’art. 17, 4° comma, lettera a,

della L.R. 56/77 e s.m.i.), ulteriori e/o diverse previsioni, relative all'area in questione, dovranno essere motivate, verificate e riconsiderate a livello comunale e regionale.

- 1bis) La capacità edificatoria complessiva massima è fissata in 78.000 mq di S.U.L. In accordo con il Protocollo di Intesa, approvato dal Comune di Mondovì con DCC n. 17 del 22/03/2002; tale capacità è attribuita all'intera area CC/o-01 n. 4095 (formata da due porzioni di territorio distinte ma costituenti un'unica area urbanistica) ed è comprensiva della quota di SUL derivante dai fabbricati esistenti e mantenuti. La stessa capacità edificatoria complessiva è indipendente dalla effettiva estensione della superficie territoriale attribuita all'area CC/o, ancorchè nei limiti di variabilità dimensionale disposti dall'art. 3 del Protocollo di Intesa.

Le modalità di intervento ammesse in relazione ai vari tipi di intervento sono quelle previste dalla Tabella Normativa.

Le destinazioni d'uso insediabili sono quelle previste dalla Tabella Normativa purchè finalizzate a costituire una “struttura commerciale” complessa (villaggio e parco commerciale per il tempo libero) caratterizzata da strutture turistiche e per lo svago e/o attività commerciali al dettaglio, e attività complementari e assimilate, compatibili con le leggi commerciali vigenti; per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda all'art. 6bis precedente.

La superficie fondiaria copribile dovrà essere limitata ad una dimensione massima di 78.000 mq (comprensiva dei fabbricati esistenti), indipendentemente dalla estensione territoriale dell'area; in sede di SUE potranno stabilirsi le modalità per la definizione della superficie fondiaria di riferimento.

- 2) gli interventi ammessi mediante SUE sono subordinati all'approvazione di un unico Strumento Urbanistico Esecutivo, di iniziativa privata, esteso all'intera area urbanistica (formata da due parti distinte), proposto con le modalità di cui all'art. 43 della L.R. 56/77 e dell'art. 5, comma 4 della L.R. 18/96.
- 3) gli standard urbanistici, nonché le procedure di rilascio delle concessioni edilizie dovranno rispettare le prescrizioni di cui alla L.R. 56/77 Art.21 (per il nuovo impianto) nonché quanto espressamente richiesto dalle leggi di settore. Lo standard pubblico potrà essere ricavato anche su aree coperte, purché all'esterno della struttura degli edifici individuata dall'area coperta costituente S.U.L. Gli spazi pubblici da realizzare devono costituire una trama di percorsi pedonali o aree attrezzate per il tempo libero dalla quale sia possibile accedere alle attività insediate
- 4) la destinazione residenziale è limitata a quella destinata al custode, proprietario -e/o direttore con un limite di 120 mq per ogni attività commerciale/terziaria insediata, con un limite massimo complessivo di 1200mq di SUL.
- 5) il parcheggio potrà essere realizzato, in parte, su più livelli e nella struttura degli edifici; la parte scoperta dovrà avere adeguata superficie percolante, anche tenuto conto delle esigenze funzionali del medesimo.
- 6) viabilità in progetto: si prescrive la realizzazione dei tratti di viabilità pubblica, della rotatoria e degli svincoli individuati sulle tavole di Piano con simbologia di progetto

prescrittiva; eventuali ampliamenti o potenziamenti al sistema viario prescritto, interni all'area CC/o-01 sono sempre ammessi e non costituiscono variante al Piano; le viabilità pubbliche individuate sulle tavole di Piano con l'apposita simbologia di progetto propositiva, hanno valore dimostrativo e potranno essere modificate in sede di progetto di SUE, sia per rispondere ad esigenze specifiche funzionali all'intervento sia per il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 27 della DCR 59-10831 del 24/03/2006. Nel rispetto dei criteri di adeguamento commerciale assunti dal Comune di Mondovì e delle rispettive leggi di settore, dovranno essere ulteriormente sviluppati i necessari approfondimenti sul sistema del traffico e sull'ambiente.

Si prescrive la continuità funzionale dei collegamenti viari esistenti all'interno dell'area (pur consentendone la riorganizzazione complessiva e gli adeguamenti di tracciato), con particolare riferimento alla strada vicinale del Cassanio.

7) Fasce di rispetto stradali veicolari:

- per l'autostrada Torino-Savona: minimo 60 m.;
- per la SS 28 dir – tangenziale di Mondovì e la provinciale Mondovì-Bastia: minimo 30 m.;
- viabilità pubblica veicolare proposta dal SUE e strada vicinale del Cassanio: minimo 10 m.

In presenza di una complessiva riorganizzazione del sistema viario le nuove fasce di rispetto seguiranno i nuovi tracciati, annullando le fasce di rispetto, indicate in cartografia, dei tratti abbandonati.

Eventuali percorsi pubblici a carattere pedonale e spazi pubblici individuati in sede di S.U.E. non richiedono distanze di rispetto e/o arretramenti

8) Prescrizioni di verifica da effettuare in sede di redazione del SUE

Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere corredata da Relazione di Compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20, comma 5 della L.R. 40/98 e smi.

Il bilancio di compatibilità ambientale che conclude la relazione potrà escludere ulteriori approfondimenti in termini di Valutazione Ambientale, ovvero escludere singolarmente i singoli progetti o una parte di essi, come previsto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 40/98 smi.

Le predette esclusioni non sono consentite qualora non risulti rispettato anche uno solo dei criteri o parametri di riferimento di seguito indicati, tema per tema.

Le verifiche prescrittive, da risolvere in sede di SUE, anche con riferimento al capitolo 4 “**“RELAZIONE AMBIENTALE”** della Relazione Illustrativa redatto ai sensi dell'Art. 20, all. F) LR 40/98 sono le seguenti problematiche generali:

- Il Progetto e le interferenze
- Problematiche commerciali
- Problematiche viabilistiche
  - Traffico:

Il dimensionamento delle infrastrutture deve avvenire tenendo conto dei carichi di traffico generati dall'iniziativa pianificata dal SUE. Le simulazioni di impatto sulla viabilità devono essere effettuate sulla base di un grafo locale che tenga conto delle diverse condizioni di deflusso che verranno a crearsi sovrapponendo i flussi esistenti con quelli generati dall'iniziativa resa possibile dal SUE.

La relazione, che dovrà concludersi con una verifica dell'accettabilità del carico di traffico sugli assi di accesso all'insediamento commerciale dovrà considerare:

- a) Il movimento indotto di veicoli commerciali e le relative problematiche di carico e scarico;
- b) L'organizzazione, la dimensione e la portata degli accessi;
- c) Il movimento indotto di vetture private sugli assi di accesso all'insediamento commerciale, calcolato assumendo convenzionalmente un flusso viario in ore di punta.
- d) Il flusso di traffico ordinario sugli assi di accesso all'insediamento commerciale, eventualmente verificato attraverso indagini dirette.

I livelli di servizio atteso si misurano sulla rete stradale esterna al lotto e sono classificati secondo le indicazioni del manuale della capacità delle strade dell'AASMO.

In particolare, tenendo conto del contesto in cui si trovano le infrastrutture da realizzare (prossimo alla grande viabilità, privo di aree urbanizzate, di utenze deboli e di mezzi di trasporto pubblico urbano), e quindi assimilabile alle aree industriali, esse devono rispettare le seguenti condizioni:

- a) nelle ore di punta settimanali si accetta il livello di servizio "D": il traffico generato in dette ore sarà dato dalla somma del traffico ordinario e del traffico indotto ed è posto convenzionalmente pari al 60% del fabbisogno di parcheggi
- b) nelle ore di punta annuali (determinate da eventi particolari quali i giorni dell'inaugurazione ed il periodo pre-natalizio) si accetta il livello di servizio "E": il flusso sarà dato dalla somma del traffico ordinario e del traffico indotto posto convenzionalmente pari a 1,2 volte il fabbisogno di parcheggi, salvo diversa prescrizione in sede di Programmazione Regionale del Commercio.

Le soluzioni viabilistiche dovranno risolvere i rapporti tra il traffico pesante ed il traffico ordinario generati dall'insediamento in modo tale che non esista commistione tra di essi al di fuori della viabilità principale. Tali soluzioni dovranno essere indicate sia in condizioni di funzionamento del Parco Commerciale, sia anella fase di cantiere.

Si dovranno inoltre adottare soluzioni idonee alla canalizzazione del traffico proveniente da e per l'autostrada e da e per l'area CC/o-01 in modo da evitare interferenze con il traffico rimanente.

- Emissioni atmosferiche;
- Emissioni acustiche.

- Altre problematiche ambientali e paesaggistiche

- Inserimento nel paesaggio e rispetto delle zone di valore naturalistico;
- Ambiente idrico;
- Tipi, caratteristiche e quantità dei rifiuti;
- Interventi di mitigazione:
  - si stabiliscono le seguenti prescrizioni:
    - il progetto dell'intervento dovrà considerare almeno tre fronti paesaggistici: quello sulla SS.28, quello rivolto verso l'autostrada, quello visibile dalla zona collinare urbana di Mondovì;

- il sistema di raccolta delle acque meteoriche dovrà essere idoneo a raccogliere e separare gli agenti inquinanti, attraverso l'uso di spurgatori, regolatori di portata, separatori di idrocarburi, ecc..;
- il dimensionamento della portata meteorica dovrà tenere conto, oltre che della serie storica delle precipitazioni, anche della tendenza attuale alla tropicalizzazione del clima;
- il sottopasso necessario per consentire la separazione del traffico diretto dall'autostrada all'insediamento reso possibile dalla presente variante (e viceversa) dal traffico rimanente, dovrà essere dotata di adeguata stazione di pompaggio;
- la vegetazione sulla ripa del rio Bozzolo dovrà essere classificata, preservando le eventuali specie arboree ed erbacee tradizionali tipiche ed esclusive della zona. Il viale alberato indicato sulla cartografia di progetto è da mantenere, ne è comunque consentito, per porzioni limitate, l'attraversamento da parte di viabilità private, pubbliche o di uso pubblico necessarie alla funzionalità dell'intervento, anche qualora sia necessario il riposizionamento di alcuni esemplari vegetali costituenti il suddetto filare alberato;
- la copertura degli edifici dovrà prevedere per quanto possibile ed utile una percentuale prossima al 20% di verde vegetale, per gli immobili con più di 4.000 mq di SUL e per gli edifici minori, dovrà avvenire con coppi e tegole tradizionali, uguali o simili a quelli della cascina Viot-Cerea;
- una parte non trascurabile degli spazi pubblici collettivi da realizzare dovrà essere costituita da viali e da verde attrezzato;
- le reti elettriche e degli altri servizi tecnologici dovranno essere sviluppate in sotterraneo;
- l'illuminazione esterna dovrà essere suddivisa secondo le seguenti categorie:
  - strade a traffico intenso locale;
  - piazzali e parcheggi;
  - verde pubblico;
  - spazi privati.

Per ciascuna categoria si dovrà stabilire il livello (minimo e massimo) di illuminamento ammesso, con l'obiettivo di ottenere il massimo risparmio energetico e di evitare manifestazioni di inquinamento luminoso nel rispetto delle leggi vigenti;

- La posa di antenne comportanti la produzione di inquinamento elettromagnetico non deve essere consentita oltre i limiti necessari al buon funzionamento dell'insediamento consentito dalla presente variante, e , comunque senza superare le limitazioni stabilite dalle leggi in vigore al momento del rilascio delle autorizzazioni.

**Problematiche urbanistiche e caratteri degli insediamenti**

Si stabiliscono le seguenti prescrizioni:

- La realizzazione dei nuovi fabbricati dovrà scaturire da una qualificata e corretta progettazione che traggia spunti dai connotati prevalenti del paesaggio agrario e dai fabbricati tradizionali circostanti; in sede di progettazione esecutiva dovranno trovare applicazione le linee guida e di indirizzo progettuale prescritte dal SUE nel rispetto dei su indicati indirizzi, e nelle prescrizioni contenute nel presente capitolo;
- I parcheggi esterni alla superficie coperta dovranno essere piantumati con alberi di alto fusto;

- il parcheggio scoperto, compatibilmente con le esigenze di recupero delle sostanze flottanti (idrocarburi, olii, ecc..), dovrà essere realizzato con superficie percolante;
- una parte non trascurabile degli spazi pubblici collettivi da realizzare dovrà essere costituita da viali e da verde attrezzato;
- Le cascine Viotto e Cerrea dovranno essere ristrutturate, nel rispetto delle prescrizioni vigenti, salvaguardandone le caratteristiche architettoniche, con le quali devono porsi in sintonia anche i fronti attigui degli edifici circostanti;
- attorno ai precipitati edifici dovrà essere prevista una congrua fascia di rispetto inedificabile la cui estensione sarà determinata in sede di SUE sulla base dei seguenti criteri ed elementi:
  - a creazione di visuali libere verso gli elementi di rilievo del paesaggio circostante;
  - b evidenziazione e valorizzazione, in funzione di polarizzazione visiva, degli edifici segnalati e delle loro caratteristiche tipologiche, formali e costruttive;
  - c sistemazione delle aree poste nelle fasce di rispetto individuate dal S.U.E. utilizzando soluzioni progettuali che privilegino il mantenimento degli attuali livelli del terreno e la netta prevalenza delle aree verdi rispetto agli elementi artificiali di contenimento, pavimentazione e arredo, escludendo artificiosi rialzi del terreno;
  - d esclusione di contrapposizioni nette e ravvicinate tra preesistenze e nuovi edifici;

In nessun caso detta fascia potrà comunque scendere al di sotto dei 20 metri misurati dal perimetro esterno dei manufatti oggetto di tutela.

CC	
ART: 41	NTA

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA		r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
•							•	•	•	•						•	•	•	•					

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
			MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
		Senza cambio	inizio attività concessione							
		Con cambio	SUE							
		Senza cambio	inizio attività concessione							
		Con cambio	SUE							
		Senza cambio	inizio attività concessione							
		Con cambio	SUE							
		Senza cambio	inizio attività concessione							
		Con cambio	inizio attività concessione							
		Senza cambio	SUE							

Vedi l° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77

PRESCRIZIONI	
Rapporto massimo di copertura:	50%, con le eccezioni di cui all'art. 51.
Tipologia edilizia:	specializzata anche pluripiano
Altezza massima della costruzione:	4 piani fuori terra (15 mt)
Indice fondiario di superficie:	--
Indice territoriale di superficie:	0,6 mq/mq; 0,45 mq/mq per l'area 4013
1)	Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc) e la dismissione degli standard di legge.
2)	L'intervento si verifica nel caso in cui, su progetto approvato di SUE, non siano stati completati uno o più lotti.
3)	Per le destinazioni d'uso ammesse per l'area n. 4013 si faccia riferimento anche alle prescrizioni di cui alla relativa scheda d'area
<input type="checkbox"/>	Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

# CC/o

ART: 41 NTA

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA 3)		r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
		•					•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•			

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	UNITA' IMMOBILIARI	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO		TITOLO III		NTA			
					MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
			Senza cambio	inizio attività concessione								
			Senza cambio	SUE								
			Con cambio	inizio attività concessione								
			Con cambio	SUE								
			Senza cambio	inizio attività concessione								
			Senza cambio	SUE								
			Con cambio	inizio attività concessione								
			Con cambio	SUE								

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77

## PRESCRIZIONI

**Superficie fondiaria massima copribile:**

78.000 mq (riferita all'intera area CC/o-01)

**Tipologia edilizia:**

specializzata anche pluripiano

**Altezza massima della costruzione:**

Le altezze massime consentite non dovranno essere superiori a 15m per gli edifici realizzati sull'area posta a sud-est adiacente il rivo Bozzolo, e 10m per gli edifici realizzati sull'area adiacente la strada statale n. 28 (ora provinciale n. 15), elevabili rispettivamente a 20 metri e 15 metri per la sola realizzazione di totem o di altre soluzioni architettoniche finalizzate al miglioramento dell'immagine e della visibilità dell'area; tale deroga alle altezze massime è ammissibile sola previa dimostrazione della sua oggettiva necessità ed insostituibilità per far fronte a circoscritte e motivate esigenze di carattere tecnologico o compositivo-formale e limitata in estensione ad una superficie massima pari al 10% della SUL complessivamente edificabile. Tutte le altezze saranno calcolate dal piano di riferimento progettuale determinato come media tra le quote dell'attuale piano di campagna di ogni singolo sub ambito funzionale di intervento individuato dal SUE

**Indice fondiario di superficie:**

--

**Capacità edificatoria:**

definita complessivamente in 78,000 mq di SUL

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc) e la dismissione degli standard di legge.
- 2) L'intervento si verifica nel caso in cui, su progetto approvato di SUE, non siano stati completati uno o più lotti.
- 3) Le destinazioni d'uso previste sono ammesse nei limiti e nelle modalità imposte dalla normativa e del protocollo d'intesa approvato con DCC n.ro 17 del 22/03/2002

Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

## **Art. 42 Prescrizioni per la zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali, di nuovo impianto - DM**

Le aree comprese nella zona urbanistica DM riguardano parti del territorio non ancora impegnate da processi urbanizzativi, nelle quali il P.R.G.C. intende favorire interventi di nuovo impianto ad integrazione o a completamento di altri analoghi già esistenti in aree limitrofe.

Per le zone DM gli interventi sono subordinati all'osservazione delle seguenti regole:

- 1) gli interventi, gli indici e le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dalla Tabella Normativa nel rispetto del seguente mix funzionale:

- artigianato/produttivo: minimo 30%
- commercio/terziario: massimo 70%

Per l'area urbanistica DM/08, n. 4024, il mix funzionale dovrà rispettare i parametri quantitativi di cui alla relativa scheda d'area.

- 2) Gli interventi edilizi sono ammessi solo a seguito di redazione di uno o più SUE estesi all'intera area urbanistica, secondo le procedure di cui all'art 6, lettera D), salvo diverse prescrizioni contenute nelle "Schede d'area". Limitatamente alle aree urbanistiche n° 3383 (San Biagio) e 3369 (San Quintino) l'intervento è subordinato alla sola Concessione Convenzionata art. 49, comma 5, L.R. 56/77
- 3) gli standard urbanistici, nonché le procedure di rilascio delle concessioni edilizie dovranno rispettare le prescrizioni di cui alla L.R. 56/77 Art.21 (per il nuovo impianto) nonché quanto espressamente richiesto dalle leggi di settore (L.R. 28/99). In ogni caso l'ubicazione dei servizi eventualmente indicati graficamente dal PRGC è da considerare prescrittiva;
- 4) destinazioni d'uso residenziali ammesse: 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare, del direttore o del custode dell'azienda per ogni attività commerciale/terziaria insediata di almeno 400 mq di SUL; per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda alla lettera F) dell'art. 6.
- 5) in assenza degli interventi di cui ai precedenti punti 1 e 2 sono ammesse le coltivazioni agricole e le attività ad esse connesse con l'esclusione della realizzazione di qualsiasi tipo di costruzione. E' consentita la realizzazione di recinzioni nel rispetto dei disposti di cui al successivo Art.54.
- 6) è fatto obbligo il rispetto della legge 122/89
- 7) il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di pezzi di recupero di autoveicoli sono vietati. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti;

Per tutte le aree urbanistiche DM valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

**Per l'area urbanistica DM/11 n°4087 è ammessa l'attuazione mediante due distinti strumenti urbanistici esecutivi corrispondenti ai rispettivi sub-ambiti a) e b) puntualmente individuati sull'elaborato grafico Tav. 3.3/2 di P.R.G.C. L'attuazione degli interventi all'interno del sub-ambito a) è vincolata e subordinata alla preventiva cessione gratuita al Comune di Mondovì, contestualmente alla stipula della convenzione del relativo Strumento Urbanistico Esecutivo, della porzione delle aree per servizi pubblici graficamente individuate dal P.R.G.C. all'interno del sub-ambito b) di relativa competenza, corrispondente ai mappali n°89 e 90 del Fg. n°44.**

# DM

ART: 42 NTA

**DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA**

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	(4)	●	●	●	●	●	●	●	

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	UNITA' IMMOBILIARI	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO		TITOLO III		NTA			
					MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
			Senza cambio	inizio attività concessione								
			Senza cambio	SUE								
			Con cambio	inizio attività concessione								
			Con cambio	SUE								1,3
			Senza cambio	inizio attività concessione								
			Senza cambio	SUE				1	1		1,2	1
			Con cambio	inizio attività concessione								1,3
			Con cambio	SUE				1	1		1,2	1

**PRESCRIZIONI**

**Rapporto massimo di copertura:** 60% e per le aree 4017-4020-4090 vedi scheda d'area, con le eccezioni di cui all'art. 51.

**Tipologia edilizia:** capannoni con eventuale palazzina uffici.

**Altezza massima della costruzione:** 12,0 m per fabbricato industriale e 15,0 m max per impianti tecnologici speciali; 10,5 mt per palazzine uffici ; 7,5 mt, per le aree 3383, 3369; per l'area n.4024 valgono le prescrizioni della corrispondente scheda d'area

**Indice fondiario di superficie:** 0,8 mq/mq per le aree n° 3369 e 3383 subordinate a C. C.

**Indice territoriale di superficie:** 0,5 mq/mq; per le aree 4024, 4017, 4020, 4090 vedi scheda d'area; con le eccezioni di 'cui all'art. 51.

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc), il 10% dell'area fondiaria libera destinata a verde e la dismissione degli standard Art. 21L.R. 56/77 (in presenza di tali attività).
- 2) L'intervento si verifica nel caso in cui, su progetto approvato di SUE, non siano stati completati uno o più lotti.
- 3) Tipo di intervento ammesso con concessione convenzionata per le sole aree urbanistiche 3383-San Biagio e 3369-San Quintino.
- 4) Per il fabbricato indicato con il simbolo ( X ) nell'area DM-07 n.4020, oltre alle attività ammesse dalla presente tabella normativa, sono altresì consentite attività sportive e per il tempo libero quali palestra per attività ricreative non agonistiche, centro benessere e simili, di cui alla sottoclasse t 6.1.

Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

## **Art.43 Prescrizioni per la zona destinata ad attività produttive di nuovo impianto - DI**

Le aree comprese nella zona urbanistica DI riguardano parti del territorio per le quali si prescrive nuova edificazione di carattere prevalentemente produttivo (industriale e artigianale) mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

All'interno di tali parti del territorio, ove previsto dal P.R.G.C., sono anche indicate aree specifiche destinate a servizi produttivi (di cui alla lettera e) all'Art. 49), a nuove sedi viarie e fili di arretramento da rispettare nella progettazione degli interventi.

Le aree DI si attuano sempre mediante predisposizione di SUE di iniziativa pubblica o privata. Tra queste il Piano individua l'area DI-02 n. 4011 assoggettata a P.I.P. di riordino e completamento ai sensi dell'art.42, III comma della L.R.56/77 approvato dall'Amministrazione con atto deliberativo consigliare nel 2008, nel quale gli interventi sono regolati dalle Norme di Attuazione proprie di detto SUE.

Dove è ammessa l'attuazione di SUE di iniziativa privata ogni area urbanistica potrà essere attuata mediante formazione di più PEC distinti, purché gli interventi non risultino di estensione inferiore a 20.000 mq di ST; sono ammessi PEC di ST inferiore per la completa attuazione delle aree urbanistiche.

In conformità ai disposti dell'art. 21 L.R. 56/77 il reperimento degli standard è calcolato in misura non inferiore al 20% della S.T., anche in assenza di specifica indicazione grafica di aree a servizi.

All'interno di ogni strumento esecutivo e per il periodo della sua validità l'attività edificatoria può essere articolata e attuata per concessioni edilizie.

Tali strumenti prevedono altresì la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto disposto dagli Artt. 45 e 46 della L.R. 56/77.

Per la zona DI si prescrive inoltre quanto segue:

- a) indici e tipi di intervento nel rispetto dei parametri contenuti nella tabella normativa; le indicazioni e prescrizioni sono contenute nelle relative "schede d'area";
- b) destinazioni d'uso ammesse residenziali:
  - per attività di dimensioni inferiori a 400 mq di SUL la destinazione residenziale non è ammessa;
  - per ogni unità produttiva compresa tra i 400 mq ed i 1.000 mq di SUL sono ammessi 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare, del direttore o del custode dell'azienda;
  - per ogni unità produttiva compresa superiore ai 1.000 mq di SUL sono ammessi 120 mq + 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare, del direttore o del custode dell'azienda;

Il PRG ammette inoltre attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata (spaccio) per una superficie massima di 250 mq per ogni azienda artigianale insediata;

- c) gli interventi devono rispettare le distanze minime di 10 m dai cigli stradali e le distanze dai confini di cui al successivo Art.61;
- d) in assenza di interventi attuabili con SUE:

- opere di recinzione a giorno dei fondi;
  - opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso dei manufatti eventualmente presenti;
  - interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo, necessarie alla sola coltivazione dei terreni agricoli, con il divieto di realizzare qualsiasi tipo di struttura e/o infrastruttura che comporti sottrazione di aree all'originario;
- e) il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di pezzi di recupero di autoveicoli sono vietati. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti;
- f) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati ai sensi della citata legge (1 mq. ogni 10 mc) anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 51 delle N.T.A.

Per tutte le aree urbanistiche DI valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella Normativa.

DI

ART: 43 NTA

**DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA**

(3)

## TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO

DIMENSIONI INTERVENTO	EDIFICI INTERI	UNITA' IMMOBILIARI
--------------------------	-------------------	-----------------------

DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.
Senza cambio	inizio attività concessione  SUE
Con cambio	inizio attività concessione  SUE
Senza cambio	inizio attività concessione  SUE
Con cambio	inizio attività concessione  SUE

## **PRESCRIZIONI**

#### Rapporto massimo di copertura:

70%, per le aree 4025 - 4026 si veda la scheda d'area, con le eccezioni di cui all'art. 51.

#### **Tipologia edilizia:**

capannoni e palazzine uffici

**Altezza massima della costruzione:**

12,0 m per fabbricato industriale e 15,0 m max per impianti tecnologici speciali; 10,50 m per palazzine uffici.

#### **Indice fondiario di superficie:**

#### **Indice territoriale di superficie:**

0,50 mg/mg - 4025 - 4026 si veda la scheda d'area

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc) e la piantumazione d'alberi ad alto fusto su di un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

2) L'intervento si verifica nel caso in cui, su progetto approvato di SUE, non siano stati completati uno o più lotti.

3) Nelle sole aree urbanistiche DI-02 n° 4011 e DI-04 n° 4025 è ammesso l'insediamento di attività commerciali in forma complementare alle attività produttive artigianali ivi insediate o insediabili e relative ai soli generi merceologici aventi attinenza alle suddette attività, nel rispetto dei limiti dimensionali massimi di Superficie di Vendita fissati per le unità di vicinato dall'art.5, comma 10 p.to 2, nonchè dall'art.6, comma 1 bis, dell'Allegato A alla DCR 59-10831 del 24/03/2006 e s.m.i. La Superficie Utile Lorda impiegabile per l'esercizio delle suddette attività commerciali , comprendente la superficie di vendita , non potrà comunque eccedere il limite massimo del 10% della S.U.L. realizzata o prevista nel progetto approvato per ogni singolo lotto e dovrà essere ricompresa all'interno dello stesso edificio in cui è svolta l'attività produttiva.  
L'insediamento di dette attività commerciali dovrà inoltre garantire il soddisfacimento degli standard richiesti dall'art. 21, p.to 3) della L.R. 56/77 e .m.i. mediante cessione, assoggettamento all'uso pubblico o monetizzazione dei relativi spazi, secondo quanto disposto dall' art. 6 bis NTA del PRGC vigente.



Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

## **Art. 44 Prescrizioni per la zona destinata ad attività estrattive - DC**

Nelle aree destinate ad attività estrattive sono in vigore autorizzazioni per la coltivazione di cave, rilasciate all'avente titolo tramite deliberazione del Consiglio Comunale in base ai disposti della L.R. 22/11/1978 n° 69 e s.m.i.

Al termine di validità della convenzione sottoscritta in forza delle leggi vigenti per lo svolgimento dell'attività estrattiva si dovrà dare corso alle opere di bonifica programmate e funzionali al recupero del sito per il reimpianto delle attività agricole. Di conseguenza la normativa urbanistica di riferimento, sarà quella propria delle zone EE di cui al successivo articolo 47.

Per l'area DC/01 n.4029 in caso di esaurimento dell'attività in atto il recupero ambientale potrà prevedere la trasformazione dell'area, da attuarsi mediante attività ricreativa o sportiva "outdoor". In tal caso troveranno applicazione i seguenti parametri:

- RC = 5%
- If = 0,05 mq/mq
- Parcheggi privati ai sensi della L. 122/89.

Nel caso di inosservanza delle prescrizioni emanate con il provvedimento di autorizzazione è prevista l'applicazione delle sanzioni in essere dalle leggi vigenti al momento della contestazione dell'inosservanza.

Le relative concessioni, rilasciabili solo agli aventi titolo, comporta la corresponsione di un contributo che, a norma dell'art. 10, L. 10/77, tenga conto dei costi delle opere di accesso e degli interventi atti a garantire, durante e dopo l'esercizio dell'attività il ripristino e la ricomposizione del paesaggio naturale.

## **Art. 45 Prescrizioni per la zona di trasformazione a prevalente destinazione terziario/commerciale - TT**

Le aree comprese nella zona urbanistica TT riguardano parti del territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, il P.R.G.C. prevede interventi di sostanziale ristrutturazione urbanistica o il recupero di edifici esistenti per destinazioni prevalentemente terziarie e commerciali, pur non escludendo quote di residenza e di servizi.

Il tipo di intervento previsto all'interno delle zone TT è di norma la ristrutturazione urbanistica (R.U.); il rilascio della concessione edilizia è quindi subordinato alla preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata, di cui agli Artt. 43 e 44 della L.R. 56/77.

All'interno delle aree urbanistiche possono essere già indicate dal P.R.G.C. aree specifiche, destinate a servizi (di cui all'Art. 49) ed a nuove sedi viarie. Di norma tali indicazioni vanno rispettate nella formazione degli S.U.E. a meno che non si dimostri la chiara necessità di modificarne la localizzazione e la forma, a parità di dimensione.

La cartografia di P.R.G.C. individua anche, con apposita simbologia, gli edifici di valore documentario non demolibili negli interventi di trasformazione.

L'attuazione della trasformazione avviene a seguito di approvazione di unico P.P. o SUE esteso all'intera area urbanistica a meno di differente e puntuale prescrizione contenuta nelle schede d'area. Per le aree urbanistiche di tipo TT il P.R.G.C. fornisce una "Scheda d'Area" contenente prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi. Tali Schede, comprese nell'Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono parte integrante del presente articolo nei limiti precisati al precedente Art.2, 2° comma, lettera e).

Per le zone TT valgono inoltre le seguenti prescrizioni specifiche:

- a) in presenza di SUE:
  - 1) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici da dismettere ed i vincoli edilizi previsti nelle "Schede d'area". Fatte salve le eccezioni contenute nelle "schede d'area", qualora la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice territoriale all'area del SUE sia maggiore di quella esistente (che rimane un diritto di chi già la possiede), l'incremento è da attribuire proporzionalmente alla superficie territoriale posseduta all'interno del territorio del perimetro del SUE.;
  - 2) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici da dismettere, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Schede di Area", laddove previste. Per quanto concerne la compatibilità con le strutture di vendita al dettaglio in sede fissa, si rimanda all'art. 6bis precedente;
  - 3) al fine del computo degli standard di cui all'Art. 21 L.R. 56/77 vanno rispettate le disposizioni di cui all'art. 6bis precedente;
  - 4) occorre garantire il soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato. Potranno essere realizzate anche quantità eccedenti al rapporto di legge (1mq/10mc) purchè le aree a parcheggio, comprensive dei corselli di accesso, rispettino le condizioni previste dal successivo Art. 51.

- b) in assenza di SUE sono ammessi, sugli edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare, i seguenti interventi:
- 1) per le attività in contrasto con la zona TT, interventi di manutenzione e risanamento conservativo senza cambi di destinazione d'uso;
  - 2) per le attività coerenti con la zona TT sono consentiti gli interventi di cui alla Tabella normativa.

Per tutte le aree urbanistiche del tipo TT valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella Normativa.

TT	
ART: 45	NTA

(4)

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO		DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO		TITOLO III		NTA		
EDIFICI INTERI	UNITA' IMMOBILIARI				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO
Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77	Senza cambio	Senza cambio	Con cambio	inizio attività concessione							
				SUE							
		Con cambio	Senza cambio	inizio attività concessione							
				SUE							
		Con cambio	Senza cambio	inizio attività concessione							
				SUE							
			Con cambio	inizio attività concessione							
				SUE							
			Senza cambio	inizio attività concessione				3			4
				SUE				1,2	1,2	1,2	1,2
			Con cambio	inizio attività concessione				3			
				SUE				1,2	1,2	1,2	1,2

## **PRESCRIZIONI**

<b>Rapporto massimo di copertura:</b>	vedi schede d'area, con le eccezioni di cui all'art. 51.
<b>Tipologia edilizia:</b>	secondo quanto previsto dalle Schede di Area
<b>Altezza massima della costruzione:</b>	secondo quanto previsto dalle Schede di Area
<b>Indice fondiario di superficie:</b>	vedi schede d'area
<b>Indice territoriale di superficie:</b>	vedi schede d'area
1)	Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 10% della superficie fondiaria libera (cortile).
2)	Limitattamente alle aree individuate in cartografia e sottoposte a S.U.E. lo strumento esecutivo può prevedere il mantenimento o lo stralcio di edifici esistenti, qualora coerenti con l'organizzazione generale del medesimo e per la loro destinazione d'uso
3)	Interventi ammessi esclusivamente all'area n. 3669, "ex Cinema Italia", limitatamente all'incremento "una tantum" previsto.
4)	Esclusivamente per l'area TT-07 n.4079, oltre alle attività ammesse di cui alla presente tabella normativa, è altresì consentita l'attività complementare di autolavaggio di cui alla sottoclasse t8.
<input type="checkbox"/>	Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

## **Art. 46 Prescrizioni per la zona destinata ad attività di interesse collettivo (pubbliche, private o di enti) - TP**

Le aree comprese nella zona urbanistica TP riguardano parti del territorio che il P.R.G.C. destina ad attività pubbliche, private o di enti che, pur ricoprendo un prevalente interesse collettivo non sono classificabili come standard (Art. 21 e Art. 22 L.R. 56/77). Il P.R.G.C. individua i seguenti tipi:

- TP: aree estese di nuovo impianto e di trasformazione finalizzate all'insediamento di attività complesse che richiedono una particolare attenzione;
- TP/c: attrezzature per la collettività, l'istruzione, per l'ospitalità temporanea di studenti e comunità, comprensiva di spazi e attrezzature necessarie per il tempo libero e lo sport delle persone ospitate;
- TP/e: attrezzature per la fornitura di servizi (tecnologici e relativi a servizi di trasporto);
- TP/s: attrezzature sportive per il tempo libero e il gioco al coperto e all'aperto, comprensive di piazzole, parcheggi, strutture per la residenza di servizio e per la ristorazione;
- TP/f: aree riservate alle funzioni ferroviarie in attività;
- TP/d: aree dismesse dall'esercizio ferroviario;
- TP/i: aree per attrezzature universitarie e istituti privati per l'istruzione.

Su tali aree il P.R.G.C. individua le destinazioni d'uso specifiche, ma non ne prevede l'espropriabilità.

In particolare valgono le seguenti regole:

- TP: gli interventi di ampliamento, completamento, nuovo impianto nonché di sostituzione edilizia sono ammissibili esclusivamente previa redazione di SUE esteso all'intera area urbanistica. La trasformazione avviene nel rispetto dei parametri contenuti nelle "Schede d'Area". La quota residenziale è limitata a 120 mq per ogni SUE quale attività funzionale ai servizi di guardiania o direzione. La dismissione di standard è correlata alle attività edificatorie previste dagli interventi, nel rispetto delle quantità previste dall'Art. 21 della L.R. 56/77.
  - Con riferimento alle sole destinazioni d'uso ammesse si rimanda alle seguenti tabelle normative: TP/02, n° 4016 si riconduce alla Tabella delle aree TP/s;
  - TP/03, n° 4021 si riconduce alla Tabella delle aree TP/s.
- TP/c: nelle aree di questo tipo sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie a quelle individuate nella Tabella Normativa. Gli interventi edilizi debbono rispettare i seguenti parametri e modalità.
  - IT max = 0,2 mq/mq da attribuirsi con SUE di iniziativa privata estesa all'intera area urbanistica. L'incremento fino al 10% della SUL esistente, fatto salvo il limite dell'IT è ammissibile in concessione diretta. Ogni tipo di intervento è escluso per le TP comprese nelle zone IUA. Quando la SUL esistente allo stato di adozione del Progetto Preliminare risulti superiore all'indice territoriale indicato è comunque ammesso il suo recupero totale.  
Per quanto attiene l'area urbanistica TP/c n°3577 è comunque ammesso, anche qualora risulti superiore all'indice territoriale indicato, l'incremento fino al 20% della SUL esistente attuabile con concessione diretta.
  - altezza massima: 4 p.f.t. o esistente

- è ammesso l'utilizzo del sottotetto con possibilità di sopraelevazione di 100 cm;
- la quota residenziale è limitata a 120 mq per ogni SUE quale attività funzionale ai servizi di guardiania o direzione.
- In caso di intervento con SUE è richiesta la dismissione degli standard previsti all'Art. 21 L.R. 56/77.

Per l'area urbanistica TP/c n°2710 valgono le seguenti disposizioni:

- IT max = 0,36 mq/mq;
- H max = non superiore all'esistente;
- Rc max = 30%;
- Destinazioni d'uso: quelle di cui alla tabella normativa per le superfici costruite esistenti alla data di approvazione della Variante n°3 al PRGC vigente; la destinazione d'uso di cui alla sola sottoclasse t5 (cfr. art.11 NTA) per gli interventi di AE, SE, RU e CO sino alla concorrenza max dell'indice territoriale;
- In caso di intervento con SUE è richiesta la dismissione degli standard previsti all'Art. 21 L.R. 56/77;
- Tipologia edilizia e materiali: quelli espressi dalla tradizione locale e con le cautele richieste dal P.R.G.C. e dal R.E. per gli ambiti urbanistico territoriali di rilevante significato paesistico ed ambientale.

- TP/e: nelle aree di tipo TP/e sono consentiti tutti gli interventi e le modalità indicate nella tabella normativa. Sono ammesse tutte le destinazioni proprie direttamente inerenti i servizi erogati.
- TP/s: nelle aree del tipo TP/s sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie e quelle indicate nella Tabella Normativa. Gli interventi edilizi debbono rispettare i seguenti parametri.
  - IF max = 0,05 mq/mq da attuare con concessione edilizia;
  - RC = 30%
  - altezza massima = 1 p.f.t. (4,5 m).

Per le aree urbanistiche nn. 2757 e 5433, localizzate in classe di rischio idrogeologico 3a1, si ammette la sola ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti senza incremento di SUL; di conseguenza i parametri urbanistici su riportati non sono applicabili.

Per l'area urbanistica n. 5711 si fa riferimento alle prescrizioni della specifica scheda d'area.

I campi sportivi coperti mediante strutture pressostatiche e/o assimilabili non rientrano nel computo della SUL max ammissibile ma sono da conteggiarsi per il rispetto del Rapporto di Copertura.

- TP/f: nelle aree di tipo TP/f sono consentite tutte le attività proprie del servizio ferroviario, sia per quanto riguarda le attrezzature tecniche e tecnologiche sia per quanto riguarda gli edifici per servizi. L'utilizzazione di tali aree ed i tipi di intervento ammessi sono disciplinati dalle specifiche leggi del settore (L. n° 210/85) e pertanto non viene prodotta la Tabella Normativa corrispondente;
- TP/d: aree ferroviarie dismesse con provvedimento del Ministro dei Trasporti n° 12038 del 29/07/97, da riorganizzare a percorsi pedonali attrezzati, ciclopiste, sistemi di trasporto meccanizzato per le persone, ecc..

Qualsiasi intervento di riorganizzazione dell'area dovrà precedere necessariamente azioni di bonifica del sito estesa all'intera area di intervento.

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione ad eccezione di quelli strettamente funzionali ad eventuali impianti di trasporto meccanizzato, subordinatamente alla redazione di un progetto complessivo a cura del soggetto proponente e/o gestore dell'impianto; il recupero dei fabbricati esistenti (senza incremento di SUL), con interventi fino al risanamento conservativo, sono finalizzati all'insediamento di attività di supporto alle aree attrezzate, con l'esclusione della residenza. Ogni intervento infrastrutturale che si rendesse necessario per l'intervento richiesto sarà a cura e spese del privato proponente;

- TP/i: nelle aree TP/i sono consentite le destinazioni previste dalle rispettive Tabelle Normative. Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri:
  - IF: esistente con un incremento del 20% ad esclusione delle aree comprese nelle IUA;
  - RC: esistente + 10%;
  - altezza max: 3 p.f.t. (10,5 mt) o esistente.

Le aree del tipo TP non rientrano nel computo degli standards urbanistici ex Artt. 21 e 22 della L.R. 56/77.

Alcune aree della presente zona urbanistica (si confrontino gli elaborati P3 e gli elaborati AT3.7/1-11) ricadono in settori caratterizzati da "pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata", ovvero in Classe III, ai sensi della circolare regionale 7/LAP e della successiva "Nota Tecnica Esplicativa". In particolare le sottoelencate aree urbanistiche ricadono nelle seguenti classi geologiche di rischio:

- CLASSE 3a1-Aree: 2757, 5433
- CLASSE 3a2 - Aree: 3615, 5047, 5556.

Per tutte le aree puntualmente richiamate devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento edilizio, nonché di cambio di destinazione d'uso prescritte per ogni classe di appartenenza al successivo Art.64 delle N.T.A.

Per tutte le aree urbanistiche del tipo TP valgono le Tabelle normative corrispondenti.

# TP/c

ART: 46 NTA

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	
TITOLO II NTA	

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	tl.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
---	----	----	----	-----	-----	------	------	------	------	------	--------	------	----	----	------	------	----	----	----	----	----	----

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
		<b>Senza cambio</b>	inizio attività concessione								
		<b>Con cambio</b>	SUE								
		<b>Senza cambio</b>	inizio attività concessione								
		<b>Con cambio</b>	SUE								
		<b>Senza cambio</b>	inizio attività concessione								
		<b>Con cambio</b>	SUE								
		<b>Senza cambio</b>	inizio attività concessione								
		<b>Con cambio</b>	inizio attività concessione								
		<b>Senza cambio</b>	SUE								

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77

## PRESCRIZIONI

### Rapporto massimo di copertura:

20% o esistente se superiore alla percentuale ammessa, con le eccezioni di cui all'art. 51;  
30% per area TP/c n°2710; 50% per area TP/c n°2835

### Tipologia edilizia:

nel rispetto delle leggi e delle norme di settore

### Altezza massima della costruzione:

4 p.f.t. (15 mt) o esistente; per l'area TP/c n°2710 h max. esistente.

### Indice fondiario di superficie:

---

### Indice territoriale di superficie:

0,2 mq/mq; per l'area TP/c n°2710: 0,36 mq/mq, per l'area TP/c n°2835: 0,85 mq/mq.

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 60% della superficie fondiaria libera (cortile).
- 2) Interventi Ammessi nei limiti di intervento previsti dalle zone IUA e in presenza di immobili vincolati
- 3) Gli interventi di AE, SE, RU e CO in area TP/c n°2710 sono soggetti al preventivo parere vincolante della Commissione beni culturali ed ambientali di cui all'art.91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.



Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

TP/e

ART: 46 NTA

<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	<b>TITOLO II NTA</b>	<b>r</b>	<b>p1</b>	<b>p2</b>	<b>p3</b>	<b>tm1</b>	<b>tm2</b>	<b>t1.1</b>	<b>t1.2</b>	<b>t2.1</b>	<b>t2.2</b>	<b>t3.1</b>	<b>t3.1.1</b>	<b>t3.2</b>	<b>t4</b>	<b>t5</b>	<b>t6.1</b>	<b>t6.2</b>	<b>t7</b>	<b>t8</b>	<b>e1</b>	<b>e2</b>	<b>e3</b>	<b>e4</b>
---------------------------------------	----------------------	----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	---------------	-------------	-----------	-----------	-------------	-------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO		DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO		TITOLO III		NTA			
EDIFICI INTERI	UNITA' IMMOBILIARI				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
			Senza cambio	inizio attività concessione								
			Con cambio	SUE								
			Senza cambio	inizio attività concessione								
			Con cambio	SUE								
			Senza cambio	inizio attività concessione								
			Con cambio	SUE								
			Senza cambio	inizio attività concessione								
			Con cambio	SUE								

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 5/6/77

## **PRESCRIZIONI**

**Rapporto massimo di copertura:** 30%, con le eccezioni di cui all'art. 51.

**Tipologia edilizia:** esistente nel rispetto delle leggi e delle norme di settore

**Altezza massima della costruzione:** esistente o 3 p.f.t. (10,5 mt)

## **Indice fondiario di superficie:**

#### **Indice territoriale di superficie:**

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 60% della superficie fondiaria libera (cortile).



Detinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

# TP/S

ART: 46 NTA

**DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA**

r	p1	p2	p3	tml	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	•	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4	
•																				•		•	

TIPI MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO		TITOLO III		NTA			
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	inizio attività concessione								
		Con cambio	SUE								
	EDIFICI INTERNI	Senza cambio	inizio attività concessione								
		Con cambio	SUE								
		Senza cambio	inizio attività concessione					1		1	1
		Con cambio	SUE					1		1	1
			inizio attività concessione								
			SUE								

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:**

30%, con le eccezioni di cui all'art. 51.

per le aree urbanistiche 4016, 4021, 5711 si veda la scheda d'area

**Tipologia edilizia:**

isolata

**Altezza massima della costruzione:**

1 p.f.t. (4,5 mt); per le aree urbanistiche 4016, 4021 si veda la scheda d'area

**Indice fondiario di superficie:**

0,05 mq/mq, mantenimento della SUL esistente per le aree urb. n°2757 e 5433 (vedi art.46, 2° comma). Per le aree urbanistiche 4016, 4021, 5711 si veda la scheda d'area.

**Indice territoriale di superficie:**

---

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 70 % della superficie fondiaria libera (al netto dei campi sportivi).

Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

# TP/i

ART: 46 NTA

**DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE**  
**TITOLO II NTA**

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
•													•	•	•	•						

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
		<b>Senza cambio</b>	inizio attività concessione								
			SUE								
		<b>Con cambio</b>	inizio attività concessione								
			SUE								
		<b>Senza cambio</b>	inizio attività concessione				2	1,2			1,2
			SUE								
		<b>Con cambio</b>	inizio attività concessione				2	1,2			1,2
			SUE								

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77

## PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura: Esistente più 10%, con le eccezioni di cui all'art. 51.

Tipologia edilizia: isolata o aggregata

Altezza massima della costruzione: 3 p.f.t. (10,5 mt) o esistente

Indice fondiario di superficie: esistente con un incremento del 20%

Indice territoriale di superficie: ---

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc).

- 2) Interventi non ammessi per le aree comprese nelle zone IUA

Detinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

## **Art. 47 Prescrizioni per la zona agricola – EE, EE/3a1, EE/sa ed EE/int**

Nelle aree costituenti la zona urbanistica di tipo “EE” sono consentite le attività e le opere destinate all’esercizio ed allo sviluppo della produzione agraria, e sono vietate quelle incompatibili con la produzione stessa e con la funzione propria di tale parte di territorio.

E’ altresì consentito, nei casi ed alle condizioni disciplinari delle seguenti norme, il permanere di singoli insediamenti non agricoli, che non rechino danno all’attività agricola.

Le disposizioni che seguono regolano distintamente:

A) la nuova edificazione di:

- A.1 unità abitative;
- A.2 fabbricati destinati al ricovero del bestiame;
- A.3 altri fabbricati o strutture tecniche di servizio all’esercizio dell’agricoltura;
- A.4 strutture per l’allevamento intensivo del bestiame;

B) il patrimonio edilizio esistente:

- B.1 gli interventi ammessi;
- B.2 i mutamenti di destinazione ammessi;

C) le prescrizioni particolari per le sottozone:

- C.1 area agricola sottozona EE/3a1;
- C.2 area agricola sottozona EE/sa;
- C.3 area agricola sottozona EE/int.

Presupposto per il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni ad effettuare gli interventi nella zona “EE” e relative sottozone, eccezione fatta per i casi in cui tale requisito è espressamente escluso dalle presenti norme, è la dimostrazione dell’esistenza di un’azienda agricola, e pertanto di un complesso di beni e di attività organizzato al fine della produzione agricola realizzata mediante la coltivazione dei fondi, la silvicolture, l’allevamento del bestiame, e le attività connesse.

Il rilascio delle concessioni ad effettuare interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione nelle aree dell’ambito normativo “EE”, è subordinato alla produzione da parte dell’interessato di un atto trascritto recante:

- a) l’obbligo al mantenimento della destinazione dell’immobile al servizio dell’attività agricola;
- b) l’indicazione delle colture in atto, e di quelle -documentate- in progetto cui è rapportata l’indice di densità fondiaria;
- c) le penali –diversi dalle sanzioni di legge- cui il concessionario si obbliga in caso di inosservanza degli impegni assunti.
- d) il vincolo delle aree non contigue e di quelle in proprietà di terzi asservite per il raggiungimento dell’indice di densità fondiaria.

E’ inibita la nuova costruzione dei fabbricati di cui alla precedente lettera A) per le aree agricole ricadenti all’interno del perimetro dell’area urbana. Per queste aree sono ammesse solo le attività strettamente inerenti alla coltivazione del fondo, di bonifica agraria o di miglioramenti fondiari.

A.1 La nuova edificazione di unità abitative:

E' consentita la nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione e ricostruzione di edifici, o parti di essi, destinati all'abitazione, nel rispetto delle disposizioni che seguono.

La concessione per la realizzazione degli interventi di cui al precedente comma è rilasciata ai soggetti elencati nel terzo comma dell'art. 25 della L.R. 5/12/1977 n. 56, così modificata dalla legge regionale 6/12/1984 n. 61.

E' prescritto il rispetto degli indici di densità fondiaria di cui al comma 12 dell'art. 25 L.R. 56/77, ovvero:

- 0,06/3 mq/mq per terreni a colture protette in serre fisse;
- 0,05/3 mq/mq per terreni a colture orticole o floricolte specializzate;
- 0,03/3 mq/mq per terreni a colture legnose specializzate;
- 0,02/3 mq/mq per terreni a seminativo ed a prato;
- 0,01/3 mq/mq per terreni a bosco ed a coltivazione del legno annessi ad aziende agricole (in misura non superiore a 5 ettari per aziende);
- 0,001/3 mq/mq per terreni a pascolo e prato-pascolo per abitazioni non superiori a 165 mq di S.U.L. per ogni azienda.

Non valgono, ai fini dell'indice di cui dianzi, i terreni inculti ed abbandonati.

E' ammessa -ai fini anzidetti- l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, ed anche siti in Comuni contermini entro il raggio di km 4,00 dal centro aziendale.

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri edili:

- a) distanza minima dai confini di proprietà: mt. 5;
- b) distanza minima dai fabbricati destinati ad allevamento intensivo del bestiame: mt. 50;
- c) distanza minima dalle stalle e dai ricoveri di animali appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10;
- d) distanza minima dalle stalle e dai ricoveri di animali appartenenti a terzi: mt. 20;
- e) distanza minima dagli altri fabbricati: mt. 10; è ammessa l'edificazione in aderenza ai fabbricati diversi dalle stalle e dai ricoveri di animali, è fatto salvo il successivo disposto al successivo p.to A2, comma 9, lett. c);
- f) altezza massima: mt. 7,50;
- g) indice fondiario corrispondente a quanto occorre purché sia rispettato il disposto del terzo comma del punto A1;
- h) indice fondiario di copertura sul lotto di pertinenza: 0,25 mq./mq.;
- i) distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia.

Il computo della SUL realizzabile deve essere effettuato tenendo conto degli edifici esistenti ed attribuendo agli stessi il relativo indice fondiario di copertura o di utilizzazione fondiaria (mq/mq) previsto dalle presenti norme, indice di cui deve essere dimostrato il rispetto.

La concessione ad eseguire gli interventi di cui al presente articolo può essere rilasciata solo ove sia dimostrata la necessità dell'intervento, attraverso alla produzione di documentazione idonea a provare l'esistenza delle seguenti condizioni minime:

- 1) presenza di un'azienda agricola ai sensi del precedente quarto comma del medesimo articolo; la documentazione allegata all'istanza di cui deve elencare dettagliatamente i beni

- immobili e mobili, di cui l’azienda si compone, precisando per gli immobili, dimensione, caratteri e colture degli stessi e per i mobili natura e funzione;
- 2) esistenza di una quantità di terreni coltivati e di bestiame o di altre analoghe componenti aziendali, tale da dare luogo al numero di “giornate lavorative” annue, dovuto ai sensi del comma successivo;
  - 3) assenza, nell’area di cui appare razionale collocare il centro dell’azienda e l’abitazione dell’imprenditore agricolo o del coltivatore, di fabbricati esistenti che possono essere destinati agevolmente, anche mediante interventi di manutenzione, risanamento o ristrutturazione, all’abitazione in modo rispondente alle attuali esigenze delle persone e delle famiglie, relativamente ai quali non sia assunto l’obbligo, da parte del proprietario, di destinarli a funzioni tecniche ove inadatti alla residenza, ad uso agritouristico ove recuperabili a tale scopo.

Non è consentita la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo nel caso in cui la quantità di “giornate lavorative” annue –calcolate mediante l’uso delle tabelle impiegate dal Servizio Contributi Agricoli Unificati (S.C.A.U.)- sia inferiore a 104.

E’ consentita la realizzazione di una superficie utile linda abitativa non superiore di mq. 500/3, quando la quantità di “giornate lavorative” annue sia superiore a 104 ma inferiore a 300; è consentita infine la realizzazione di un volume abitativo non superiore a mq. 1000/3 quando la quantità di “giornate lavorative” annue sia pari o superiori a 300.

Entro i limiti e nel rispetto delle prescrizioni stabilite dai precedenti commi 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 del punto A1 è consentita l’utilizzazione per attività agritouristiche dei locali siti nell’abitazione dell’imprenditore agricolo, ubicati nel fondo, nonché degli edifici o parte di essi esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso.

La SUL destinata a tali attività non potrà superare i mq. 500/3.

Agli interventi di cui ai due commi che precedono si applicano le prescrizioni contenute nel 5° comma del presente articolo, intendendosi integrata la lettera a), con l’espressione “o ad attività agritouristica ai sensi delle vigenti leggi”.

#### A.2 La nuova edificazione di fabbricati per il ricovero del bestiame:

E’ consentita la costruzione di stalle ed in genere di fabbricati per il ricovero del bestiame il cui allevamento rientri nell’ambito dell’attività aziendale agricola.

Rientrano nell’ambito dell’attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame che:

- 1) dispongono di almeno un ettaro di terreno agricolo funzionalmente connesso con le attività di allevamento e di coltivazione del fondo, per ogni 340 chilogrammi di azoto presente negli effluenti di allevamento prodotti in un anno da computare secondo le modalità di calcolo stabilite alla tabella 6 dell’allegato 5 al D.lgs. 18/08/2000, n° 258. Gli allevamenti di bestiame che eccedono tale limite sono considerati allevamenti intensivi e sottoposti alla normativa specifica di cui al successivo punto EE/int;
- 2) dimostrino la provenienza dell’alimentazione del bestiame allevabile dai terreni dell’azienda agricola in misura non inferiore ad un terzo della complessiva alimentazione necessaria;
- 3) l’integrale smaltimento in azienda del letame e del liquame prodotto, con la specificazione delle modalità e delle tempistiche a ciò necessarie;

In ogni caso, gli allevamenti di bestiame non possono essere considerati come rientranti nell'attività aziendale agricola quando la superficie utile della stalla o comunque del fabbricato destinato al ricovero del bestiame superi –per ogni ettaro di terreno agricolo disponibile- le seguenti quantità:

- 1) allevamento di bovini e di equini con produzione di letame tradizionale: mq. 65;
- 2) allevamento di bovini od equini con deiezione fluide o semifluide ( sono escluse dal computo le mangiatoie e le corsie di foraggiamento): mq. 45;
- 3) allevamento di ovini e caprini: mq. 70;
- 4) porcilaia per allevamento a ciclo chiuso: mq. 100;
- 5) porcilaia per allevamento di scrofe e vendita lattonzoli: mq. 160;
- 6) porcilaia per allevamento con solo ingrasso: mq. 75;
- 8) allevamento di capi minori. Mq. 50.

Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto; nonché quelli relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore l'esistenza di un contratto di affitto, di appalto per la concimazione, o di altro equipollente contenuto, nelle forme stabilite dalle seguenti norme.

In ogni caso, almeno due terzi della superficie dei terreni disponibili deve essere costituita da fondi oggetto di proprietà, o di usufrutto o di contratto di affitto.

Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti su cui sono riportati i terreni che –in sede di concessione od autorizzazione all'esecuzione di interventi edilizi riguardanti gli allevamenti di bestiame di cui al presente articolo –vengono indicati come disponibili per l'allevamento medesimo; l'archivio è aggiornato con continuità, anche in sede di rilascio concessioni o di autorizzazioni edilizie.

Le domande dirette ad ottenere concessioni od autorizzazioni relative agli allevamenti indicati nel presente articolo devono essere corredate dagli estratti di mappa riproducenti i terreni di cui ai commi che precedono, distintamente indicati a secondo del titolo di disponibilità; devono altresì essere accompagnate dalla documentazione del titolo medesimo e da dichiarazione che espressamente indichi i terreni disponibili per l'allevamento e li vincoli allo stesso ed al conseguente smaltimento dei liquami e dei concimi in esso prodotti:

Gli allevamenti di cui al presente articolo conservano la loro collocazione nell'ambito dell'attività aziendale agricola anche quando, per documentate ragioni di efficienza tecnica od economica, aumentino la superficie coperta in misura non superiore al 20%, anche se in conseguenza di tale ampliamento il carico di bestiame superi i limiti di cui al 2° e al 3° comma del punto A2 del presente articolo.

La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati destinati all'allevamento del bestiame disciplinato dal presente punto A.2), sono soggette alle seguenti limitazioni:

- a) distanza minima dei confini di proprietà: mt. 10;
- b) distanza minima da edifici a destinazione residenziale appartenenti allo stesso proprietario: mt. 10;
- c) distanza minima da edifici a destinazione residenziale appartenenti a terzi: mt. 20; è data facoltà di ridurre tale distacco fino alla misura di mt. 10 nel caso sia prodotto atto di assenso

- trascritto rilasciato dai terzi proprietari, od aventi comunque idoneo titolo sull'edificio residenziale;
- d) altezza massima: mt. 8.5;
  - e) indice fondiario di copertura sul lotto: 0.25 mq./mq.;
  - f) distanze minime dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia;
  - g) atto di vincolo di cui al 5° comma del presente articolo delle NTA.

Le concessioni e le autorizzazioni inerenti ai fabbricati di cui al presente Punto A.2 possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate.

#### A.3 La nuova edificazione di altri fabbricati di servizio all'esercizio dell'agricoltura:

E' consentita la costruzione di impianti, attrezzature e fabbricati a servizio dell'attività agricola quali concimaie, fienili, porticati, tettoie, magazzini, serre, silos, locali per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli direttamente connessa con l'attività di coltivazione od allevamento, locali per il ricovero o la riparazione delle macchine e degli attrezzi agricoli.

La nuova costruzione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione dei fabbricati di cui al precedente comma, sono soggette alle seguenti limitazioni:

- a) distanza minima ai confini di proprietà: mt. 5;
- b) distanza minima degli altri fabbricati: mt. 10; è ammessa l'edificazione in aderenza;
- c) altezza massima: mt. 8.50;
- d) indice fondiario di copertura sul lotto: 0.25 mq./mq.;
- e) distanza minima dalle strade: quelle stabilite dalle leggi statali e regionali in materia.

La limitazione di cui alla lettera c) del precedente comma non si applica ai silos ed alle altre strutture di carattere puramente tecnico relativamente alle quali è indispensabile il superamento della limitazione medesima.

Le concessioni e le autorizzazioni inerenti ai fabbricati di cui alla presente lettera A3 possono essere rilasciate ai titolari delle aziende agricole interessate, come definiti ai sensi del terzo comma, art. 25 della L.R. 56/77.

Le dimensioni dei fabbricati e delle opere oggetto del presente articolo devono essere proporzionate a quelle dell'azienda che devono servire; il rispetto di tale proporzione è accertata dalla Commissione Edilizia, tenuto conto della natura dell'attività agricola, del tipo di produzione effettuata, della natura dell'opera e di ogni altro utile elemento.

#### A.4 La nuova edificazione di strutture per l'allevamento intensivo del bestiame:

Sono considerati "allevamenti intensivi" gli allevamenti che non rientrano nei limiti stabiliti nel precedente punto A.2. E' consentito l'impianto degli allevamenti intensivi nelle sole aree previste dal PRGC (sottozona EE/int.)

L'impianto di allevamenti intensivi è subordinato alla presenza od alla contestuale realizzazione delle necessarie opere urbanizzative, ivi compresi gli impianti idonei ad evitare ogni forma di inquinamento.

L’edificazione di fabbricati destinati ad allevamenti intensivi è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- a) distanza minima dei confini di proprietà: mt. 20;
- b) distanza minima dagli edifici a destinazione abitativa e dal confine dell’ambito: mt. 50;
- c) distanza minima dell’alloggio per la custodia: mt. 20
- d) superficie minima disponibile per il concessionario: mq. 5.000;
- e) indice fondiario di copertura sul lotto: mq. 0.50/mq.;
- f) altezza massima: mt. 8;
- g) distanza minima dalle strade: quelle stabilite dalle norme statali e regionali in materia.
- h) distanza minima dal perimetro dell’area urbana: mt. 500 per allevamenti suini, mt. 200 per tutti gli altri.

E’ altresì ammessa, per ciascun allevamento, l’edificazione di un alloggio per il custode avente una superficie utile lorda (SUL) non superiore a mq. 200 e sito ad una distanza dai confini di proprietà non inferiore a mt. 5.

La concessione a realizzare interventi destinati agli allevamenti intensivi può essere rilasciata a tutti gli aventi titolo ai sensi dell’ art. 48 della legge regionale 56/77 e successive modificazioni.

L’esercizio degli allevamenti di cui al presente articolo e lo smaltimento dei rifiuti dovranno rispettare le specifiche leggi di settore vigenti al momento della richiesta dell’intervento.

#### B.1 Il patrimonio edilizio esistente: gli interventi ammessi

Sugli edifici esistenti sono sempre consentiti, siano essi destinati o meno alla residenza agricola, gli interventi di MS, RC, RT, RE sui singoli edifici esistenti; sono altresì ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione.

Gli interventi di cui al comma che precede sono consentiti ai proprietari ed agli altri aventi titolo, indipendentemente dalla qualifica di imprenditore agricolo.

Qualora siano provati lo stato di abbandono degli edifici rispetto all’attività agricola, nonché la circostanza che in medesimi non sono più necessari alle esigenze delle aziende agricole contermini, gli interventi di cui al 1° comma che precede sono consentiti anche quando la destinazione finale dell’edificio non sia legata all’attività agricola.

La disposizione di cui al comma che precede è applicabile soltanto agli edifici che, per i loro caratteri, consentono un utilizzo abitativo ad opera di non più di due nuclei familiari.

E’ comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l’attività agricola e con i caratteri ambientali della zona.

Nelle aree di tipo “EE” sono altresì consentite le aggiunte di strutture tecniche necessarie per l’installazione o il miglioramento degli impianti tecnologici negli edifici esistenti destinati all’azienda agricola degli agricoltori, ancorché non sia possibile il rispetto dei limiti di densità e di utilizzazione fondiaria stabilite dal presente P.R.G.C. La relativa concessione o autorizzazione può essere rilasciata ai soggetti di cui al terzo comma dell’art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

## B.2 Il patrimonio edilizio esistente: i mutamenti di destinazione ammessi:

E' consentito il mutamento della destinazione agricola degli immobili insistenti nelle aree degli ambiti normativi EE, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.

Il mutamento di destinazione d'uso è ammesso solo per gli edifici già utilizzati ai fini della residenza agricola ed ai soli rustici ad essi adiacenti.

### C.1 Area agricola: sottozona EE/3a1:

All'interno della zona agricola EE sono individuate con apposita simbologia le aree urbanistiche EE/3a1 che riprendono lotti di terreno edificati o parzialmente edificati, posti in ambito rurale e ricadenti in classe di pericolosità geomorfologica IIIa1.

In tali aree urbanistiche gli interventi edilizi sono limitati a quelli contenuti nelle precedenti punti A1, A2, e A3, tenuto conto di quanto prescrittivamente disposto dal successivo Art.64.

### C.2 Area agricola: sottozona EE/sa

All'interno della zona agricola EE sono individuate le aree urbanistiche EE/sa (zona agricola di salvaguardia ambientale), che riguardano parti del territorio non edificate ed attualmente utilizzate per attività agricole, forestali o boscate.

La loro collocazione in rapporto ad alcune parti del tessuto urbano di particolare valore ambientale oppure in rapporto ad elementi naturali di particolare valore paesaggistico, richiede però particolari forme di tutela anche in rapporto alla stessa attività agricola, che il P.R.G.C. in ogni caso conferma.

Per tali zone valgono perciò le seguenti prescrizioni:

- a) è vietata qualsiasi forma di edificazione anche al servizio dell'attività agricola e forestale. Sono consentite opere che si rendano necessarie ai fini di intervenire sulla stabilità dei versanti o per la realizzazione di opere pubbliche di interesse pubblico, avuto il parere favorevole dell'Amministrazione comunale e degli enti competenti;
- b) è vietata ogni modifica delle caratteristiche morfologiche dei siti, anche per opere di urbanizzazione primaria o secondaria, fatta eccezione per quelle che dovessero servire per un corretto assetto idrogeologico dei luoghi; qualsiasi modifica dello stato dei luoghi è subordinata a preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale;
- c) sono riconosciuti gli stessi diritti edificatori previsti per le zone EE, però essi devono essere trasferiti in altre aree diverse da quelle EE/sa;
- d) è vietato ogni intervento edilizio o cambio di destinazione d'uso in contrasto con le disposizioni relative "all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico" contenute nel successivo Art.64.

Le predette prescrizioni sono derogabili unicamente per quanto attiene porzione dell’ambito EE/sa n°2239 puntualmente individuata dal “Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale 2009” e dagli elaborati grafici di P.R.G.C. Tav. P3.2/9 e P3.3/3, ai fini di consentire l’insediamento su di essa di un Cimitero per animali d’affezione di cui alla L.R. n°39 del 07/04/2000, previo convenzionamento con il Comune. Ciò premesso su tale ambito è consentita la costruzione di un fabbricato ad un solo piano fuori terra di h max. pari a m. 3,5 e di Superficie Coperta max. pari a mq. 35. Detto basso fabbricato non potrà avere piano interrato e dovrà essere appoggiato su una platea di fondazione superficiale; dovrà inoltre essere realizzato con materiali e tipologia tradizionale, soprattutto per quanto attiene le finiture esterne (coperture, rivestimenti, ...); è escluso l’uso di materiali come lamiera, acciaio, alluminio, plastica, ecc... Il fabbricato in argomento dovrà essere adibito esclusivamente a servizio del cimitero (ricovero attrezzi, ufficio,...), non è quindi ammessa la possibilità di insediamento di destinazioni d’uso residenziali, commerciali e quant’altro. Sull’area in oggetto potranno essere collocate lapidi appoggiate o direttamente infisse nel terreno e la stessa potrà essere recintata secondo le modalità prescritte per le zone agricole dal comma 3 dell’art.52 del R.E.

### C.3 Area agricola: sottozona EE/int.:

Solo nell’area che il PRGC classifica per Allevamenti intensivi “EE/int.” è consentito l’intervento degli allevamenti non rientranti nei limiti di cui al precedente Punto A.2.

In questa sottoclasse è ammesso:

- a) l’insediamento di allevamenti intensivi, nel rispetto delle prescrizioni contenute alla precedente lettera A.4;
- b) la realizzazione degli interventi di cui ai precedenti punti A1, A.2 e A.3 che precedono, nel rispetto delle prescrizioni recate ai punti medesimi per ciascun tipo di intervento.

Per tutte le aree urbanistiche EE valgono inoltre le prescrizioni contenute nella relativa Tabella normativa.

<b>EE</b> EE/int, EE/3a1 <b>ART: 47</b> <b>NTA</b>	
--	--

<b>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II</b> <b>NTA</b>	r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4, e5
	•																			•	•	•	•

<b>TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO</b>	<b>DIMENSIONI INTERVENTO</b>	<b>DESTIN. D'USO</b>	<b>TIPI DI INTERVENTO</b> <b>TITOLO III</b> <b>NTA</b>							
			MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
		Senza cambio								
		Senza cambio								
		Con cambio								
		Con cambio								
		Senza cambio								
		Senza cambio								
		Con cambio								
		Con cambio								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								
		SUE								
		SUE								
		inizio attività concessione								
		inizio attività concessione								

## **Art. 48 Prescrizioni per la zona agricola destinata ad aziende produttive agricole - EP**

Le aree comprese nella zona urbanistica EP rappresentano parti edificate del territorio agricolo, puntualmente individuate e perimetrate, occupate prevalentemente da aziende agricole che il P.R.G.C. intende mantenere, con presenze marginali di attività estranee all'agricoltura; in tali aree è comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola.

Per tali zone il P.R.G.C. intende consentire il proseguimento delle attività in atto alla data di adozione del Piano, la razionalizzazione delle strutture edilizie e degli impianti necessari al miglioramento della qualità complessiva degli insediamenti tenuto in particolare modo conto dell'ambiente naturale in cui sono inseriti.

Per la zona EP valgono quindi le seguenti prescrizioni:

- a) Edifici di carattere residenziale e parti civili di fabbricati .

In presenza di aziende agricole in attività è possibile realizzare nuovi edifici destinati ad unità abitative in applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, nonché delle prescrizioni previste al punto A1 del precedente art. 47 delle NTA.

Al fine di agevolare le attività agricole in atto è comunque ammesso il recupero ed il riuso anche a fini residenziali dei fabbricati esistenti con destinazioni abitative o accessorie all'attività agricola in atto; tali ampliamenti o trasformazioni sono consentiti nel limite massimo di 200 mq di SUL per azienda agricola, subordinate al rispetto delle condizioni previste dai commi 2, 6 (ad esclusione della lettera f) e 8, punto A1, dell'Art. 47, in deroga quindi ai parametri edilizi previsti per le zone agricole.

Qualora risulti cessato il rapporto funzionale con le attività agricole in atto è comunque ammesso il mantenimento della destinazione residenziale pur non rientrando tra le destinazioni d'uso principali. In presenza di unità abitative inferiori a mq 100 è possibile un ampliamento “una tantum” di massimo 30 mq per unità immobiliare residenziale recuperando gli edifici esistenti nelle parti non già destinate a residenza. In tal caso è richiesta la sola verifica delle distanze dell'unità abitativa dai fabbricati destinati ad allevamento, sulla base dei valori previsti ai punti A1, A2 e A3 del precedente art. 47; All'interno delle zone EP è inoltre consentito l'uso a foresteria, per attività extra-alberghiere tipo agriturismo, come normate da leggi di settore.

- b) Edifici al servizio delle aziende agricole.

Per gli edifici funzionali alle aziende agricole, esistenti o in progetto, sono prescritti gli interventi edilizi ed il parametro di copertura previsti dalla Tabella normativa ed il contestuale rispetto degli altri parametri edilizi, vincoli e prescrizioni generali descritte ai punti A2 e A3 del precedente art. 47 delle NTA.

- c) Edifici esistenti occupati da attività economiche estranee alle aziende agricole esistenti.

Alcune aree della presente zona urbanistica (si confrontino gli elaborati P3 e gli elaborati AT3.7/1-11) ricadono in settori caratterizzati da “pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata”, ovvero in Classe III, ai sensi della circolare regionale 7/LAP e della successiva "Nota Tecnica Esplicativa". In particolare le sottoelencate aree urbanistiche ricadono nelle seguenti classi geologiche di rischio:

- CLASSE 3a1  
Aree: 5601.
- CLASSE 3a2  
Aree: 5648.

- CLASSE 3b  
Aree: 5565.

Per tutte le aree puntualmente richiamate devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento edilizio, nonché di cambio di destinazione d'uso prescritte per ogni classe di appartenenza al successivo Art.64 delle N.T.A.

Per tutte le aree urbanistiche del tipo EP valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

EP

ART: 48 NTA

EP	
ART: 48	NTA

<b>DESTINAZIONI</b>	<input type="radio"/> r
<b>D'USO AMMESSE</b>	<input type="radio"/> p1
<b>TITOLO II</b>	<input checked="" type="radio"/> p2
<b>NTA</b>	<input type="radio"/> p3
	<input type="radio"/> tm1
	<input type="radio"/> tm2
	<input type="radio"/> t1.1
	<input type="radio"/> t1.2
	<input type="radio"/> t2.1
	<input type="radio"/> t2.2
	<input type="radio"/> t3.1
	<input type="radio"/> t3.1.1
	<input type="radio"/> t3.2
	<input type="radio"/> t4
	<input type="radio"/> t5
	<input type="radio"/> t6.1
	<input type="radio"/> t6.2
	<input type="radio"/> t7
	<input type="radio"/> t8
	<input type="radio"/> e1
	<input type="radio"/> e2
	<input type="radio"/> e3
	<input type="radio"/> e4

(3)

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO		TITOLO III		NTA		
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO
EDIFICI INTERI	UNITA' IMMOBILIARI	Senza cambio	inizio attività concessione							
			SUE							
		Con cambio	inizio attività concessione							
			SUE							
		Senza cambio	inizio attività concessione							
			SUE							
		Con cambio	inizio attività concessione				1	1,2		1
			SUE							
		Senza cambio	inizio attività concessione				1	1,2		1
			SUE							

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77

## **PRESCRIZIONI**

**Rapporto massimo di copertura:** 50%

**Tipologia edilizia:** esistente

**Altezza massima della costruzione:** Per gli edifici di cui alle lettere a) e b) si rimanda ai punti dell'art. 47 espressamente richiamati. Non superiore a 9 metri per gli edifici di cui alla lettera c).

### Indice fondiario di superficie:

### **Indice territoriale di superficie:**

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato  
2) Intervento ammesso limitatamente agli edifici produttivi o di recente costruzione, non riconducibili alla tradizione rurale.  
3) Nella zona EP sono altresì consentite attività floricolte all'aperto o in serre e relativa vendita al dettaglio.

Detinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

## **Art. 49 Prescrizioni per la zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello Comunale (art. 21 L.R. 56/77) - SP.I**

Le aree comprese nella zona urbanistica SP.I riguardano le parti di territorio che il P.R.G.C. destina a servizi pubblici ai sensi dell'Art. 21, L.R. 56/77.

Tali aree sono individuate nelle tavole di progetto P3 con apposita simbologia grafica e con sigle che rimandano alla seguente classificazione di legge (Art. 21, L.R. 56/77, comma 1, punti 1) 2) 3):

- SP.I/i: aree per l'istruzione
- SP.I/a: aree per attrezzature di interesse comune
- SP.I/v: aree per spazi pubblici, a parco, per l'arredo urbano, per il gioco e lo sport
- SP.I/p: aree per parcheggi pubblici
- SP.I/pp: aree per servizi produttivi
- SP.I/cc: aree per attrezzature commerciali.

Ai fini del rispetto delle quantità previste dall'Art. 21 della L.R. 56/77 e dal P.R.G.C. le aree di cui sopra devono intendersi come "aree di superficie", all'infuori di quelle per parcheggi pubblici che possono essere reperite in apposite attrezzature multipiano anche nel sottosuolo.

Analogamente, per il rispetto delle quantità di cui sopra, sono computabili, oltre alle superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico ai sensi e per le quantità previste dall'Art. 21 L.R. 56/77. Entrambi i tipi di aree sono comprese fra quelle indicate topograficamente in cartografia. La quota di aree da assoggettare ad uso pubblico . è stabilita di volta in volta dai S.U.E., fermo restando le prescrizioni delle schede d'area o delle singole zone.

Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo nelle zone di tipo SP.I sono riservati in via principale alla pubblica Amministrazione ed gli enti istituzionalmente competenti previa acquisizione delle medesime. E' tuttavia ammesso l'intervento diretto da parte degli operatori e dei proprietari privati di dette aree per la realizzazione delle opere che il P.R.G.C. prevede sulle stesse: in questo caso l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione che regoli il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione delle opere realizzate.

Gli edifici esistenti su tali aree alla data di adozione del progetto preliminare, se in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G.C., sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo purché non comportanti cambiamenti di destinazione d'uso.

All'interno delle zone urbanistiche del tipo SP.I sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) per le aree SP.I/i: attrezzature per l'istruzione, culturali e assistenziali, ivi comprese le attrezzature e gli spazi compatibili con tali attività (attrezzature sportive, aree verdi, parcheggi, edifici per la custodia e per la ristorazione direttamente connessa agli impianti);
- b) per le aree SP.I/a: attrezzature culturali, politiche, religiose, assistenziali, sanitarie di base, amministrative pubbliche, commerciali pubbliche (quali mercati) per lo spettacolo; Beila: SPI/a n°5462, C.na Nibal:

L'accesso ed il recesso all'area SPI/a sede della cascina Nibal dovrà avvenire esclusivamente a mezzo di viabilità interna al complesso delle aree a servizi del Beila, proveniente dall'innesto a rotatoria presente sulla S.P. 5 Villanova-Mondovì.

Considerata la valenza storico documentaria del complesso immobiliare insistente sull'area, il massimo intervento edilizio consentito sui fabbricati esistenti è la RE di tipo A);

- c) per le aree SP.I/v: attrezzature sportive al coperto e allo scoperto, per lo spettacolo, per la ricreazione e lo svago in genere, la ristorazione e la ricreazione pertinenti alle attività precedenti.
- d) per le aree SP.I/p: autorimesse e parcheggi pubblici e privati di interesse pubblico, stazione autobus;
- e) per le aree SP.I/pp e SP.I/cc: servizi ed attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico o collettivo (da trattare, ove necessario, mediante specifici convenzionamenti tra l'Amministrazione Comunale, gli operatori e le aziende, consorziate o meno, utenti di tali servizi) quali: servizi sportivi, stazione autobus, servizi sanitari, attrezzature al servizio degli autoveicoli pubblici e privati. Le quantità edificabili per tali specifiche destinazioni d'uso devono rispettare i seguenti parametri:
  - S.U.L. pari a 0,30 mq/mq dell'area servizi;
  - altezza max 2 p.f.t..

Le quantità edificabili consentite nelle zone SP.I (ad eccezione delle sovracitate SPI/pp, SPI/cc per le quali valgono i disposti della precedente lettera e)) non sono specificate dal P.R.G.C., ma disciplinate dalle relative leggi di settore, nel caso di interventi pubblici, e dalle relative convenzioni nel caso di interventi privati.

I cambi di destinazione d'uso fra le 5 classificazioni previste ai precedenti punti a), b), c) e d) sono possibili e non costituiscono variante al P.R.G.C..

Parimenti il P.R.G.C. non prescrive le quantità parziali dei punti a) b) c) d) e) indicato all'Art. 21 della L.R. 56/77.

La localizzazione delle attrezzature di servizio, qualora non realizzate e/o gestite direttamente dal Comune, deve essere disciplinata da specifici convenzionamenti tra l'Amministrazione comunale, gli operatori, le aziende e gli utenti di tali servizi.

Tali interventi sono attuati all'interno di una convenzione con il Comune che disciplini fra l'altro:

- l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico di una parte dell'area, fermo restando che allo scadere dei termini previsti dal convenzionamento (60÷99 anni) tutta l'area sarà dismessa al comune;
- le quantità di standard aggiuntivi (da reperirsi all'interno della stessa area SP.I, semmai in edifici multipiano o in sotterraneo) indotti dall'intervento, per soli parcheggi pubblici;
- la copertura max (non superiore al 50% dell'area di concentrazione delle attrezzature di servizio qualora lo S.U.E. preveda lotti separati per tali servizi). Tale area coperta, che sottrae aree per servizi, deve prevedere attività di uso pubblico (atri, gallerie, o attrezzature rientranti fra quelle consentite ai punti a) b) c) d) del presente articolo).

Ai fini della cessione gratuita o della monetizzazione delle aree per usi pubblici, valgono le previsioni indicate all'interno delle schede d'area relative alle singole zone e delle convenzioni che disciplinano gli interventi all'interno degli S.U.E. o delle concessioni ex Art. 49 L.R. 56/77 fermo restando quanto precisato alla lettera B) del precedente Art.6.

Le aree per servizi pubblici da dismettere in attuazione di S.U.E. non perimetrati nelle tavole di P.R.G.C., ma richiesti dalle Tabelle normative per particolari interventi, sono in generale monetizzabili.

Alcune aree della presente zona urbanistica (si confrontino gli elaborati P3 e gli elaborati AT3.7/1-11) ricadono in settori caratterizzati da “pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata”, ovvero in Classe III, ai sensi della circolare regionale 7/LAP e della successiva "Nota Tecnica Esplicativa". In particolare le sottoelencate aree urbanistiche ricadono nelle seguenti classi geologiche di rischio:

- CLASSE 3a2
- Aree: 5127, 5569.

Per tutte le aree puntualmente richiamate devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento edilizio, nonché di cambio di destinazione d'uso prescritte per ogni classe di appartenenza al successivo Art.64 delle N.T.A.

Per tutte le aree urbanistiche del tipo SP.I valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

# SP.I

ART: 49 NTA

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE		r	p1	p2	p3	tml	tm2	t.l.1	t.l.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
TITOLO II NTA		•							•					•	•	•	•	•	•					

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
		Senza cambio	inizio attività concessione				1				
		SUE									
		Con cambio	inizio attività concessione				1				
		SUE									
		Senza cambio	inizio attività concessione				1	1	1	1	
		SUE									1
		Con cambio	inizio attività concessione				1	1		1	
		SUE							1		1

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 50%, con le eccezioni di cui all'art. 51.

**Tipologia edilizia:** nel rispetto delle leggi e delle norme di settore

**Altezza massima della costruzione:** nel rispetto delle leggi e delle norme di settore; per le SP.I/pp/cc: 2 p.f.t. (8,0 m.)

**Indice fondiario di superficie:** ---

**Indice territoriale di superficie:** ---; per le SP.I/pp/cc: 0,30 mq/mq

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera (cortile).

Tutti gli interventi proposti da privati o da enti non istituzionali sono subordinati alla stipulazione di una convenzione che regolamenti la funzione dei servizi e l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico dell'area

Detinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

## **Art. 50 Prescrizioni per la zona destinata a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 L.R. 56/77) - SPII**

Le aree comprese nella zona urbanistica SP.II riguardano le parti di territorio che il P.R.G.C. destina ad attrezzature di uso pubblico ai sensi dell'Art. 22 e dell'Art. 51, punto 3, della L.R. 56/77.

Tali aree sono individuate nelle tavole di progetto P3 con apposita simbologia grafica e con sigle che rimandano alla seguente classificazione di legge:

- 1) SP.II/i: aree per attrezzature relative all'istruzione superiore all'obbligo;
- 2) SP.II/o: aree attrezzate amministrative, socio-assistenziali, sanitarie, ospedaliere;
- 3) SP.II/p: aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali.
- 4) SP.II/s: aree per lo svago e lo sport;
- 5) SP.II/a: aree per attrezzature di interesse collettivo;
- 6) SP.II/m: aree per attrezzature militari

Le aree urbanistiche del tipo SPII sono normate come segue:

- 1) SP.II/i:  
In tali aree sono ammesse attrezzature per l'istruzione, culturali e assistenziali, ivi comprese le attrezzature e gli spazi compatibili con tali attività (attrezzature sportive, aree verdi, parcheggi, edifici per la custodia e per la ristorazione direttamente connessa agli impianti). Per tali aree le quantità edificabili non sono specificate dal P.R.G.C., ma disciplinate dalle relative leggi di settore, nel caso di interventi pubblici, e dalle relative convenzioni nel caso di interventi privati.

- 2) SPII/o:  
Le aree per attrezzature socio-sanitarie ed ospedaliere sono destinate agli insediamenti, alle opere ed alle strutture funzionali all'esercizio dei servizi ospedalieri ed in genere socio-sanitari, nonché alle pertinenze ed agli accessori di quelli.  
Negli edifici esistenti nelle aree di cui al presente articolo, la cui destinazione d'uso è conforme a quella propria dell'area, sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio.  
E' data facoltà al Sindaco – sentita la commissione Edilizia – di imporre le limitazioni e le prescrizioni conseguenti alla localizzazione dell'intervento, alla realtà ambientale circostante, alla necessità di spazi liberi e di aree per parcheggio richiesta alla destinazione d'uso.

- Cascina Solaro: SPII/o, n°5347:  
Nell'area localizzata lungo la strada comunale dei Viotti e denominata "Cascina Solaro", si prescrive quanto segue:
  - 1) Indice di densità fondiaria massima sull'intera area SPII/o: 0,33 mq/mq;
  - 2) Altezza massima per le costruzioni: metri 7,20 – pari a due piani fuori terra – da computarsi a partire dal piano di calpestio del cortile interno antistante gli attuali fabbricati, sino all'estradosso dell'ultimo solaio utilizzabile, con il limite del non superamento della quota di imposta della copertura del più alto dei fabbricati esistenti;
  - 3) E' vietato nella realizzazione dei nuovi manufatti, o nella ristrutturazione di quelli preesistenti, l'uso di materiali non consoni a quelli della tradizione locale nonché l'adozione di tipologie a tetto piano;
  - 4) Per gli altri parametri edilizi valgono le disposizioni del vigente Piano Regolatore;

5) Le indicazioni e le cautele necessarie, contenute nel capitolo 4) – Considerazioni Conclusive del fascicolo “Relazione Geomorfologica e Geologico-Tecnica”, (documento facente parte della Variante n°21 al P.R.G.C. vigente – “Modifica dell’art. 38 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.”) e riprese negli allegati geologici Tecnici del presente P.R.G.C., hanno valore di norma di Piano per la parte di territorio indagata.

- Ospedale Nuovo: SPII/o, n°2310

Nell’area localizzata in Mondovì-Altipiano nella zona compresa tra la strada Vecchia di Cuneo e la via di S. Rocchetto, valgono altresì le seguenti prescrizioni operative:

- 1) Indice di densità territoriale massima sull’intera area così come perimettrata sulle corrispondenti tavole di Piano: 1,17 mq/mq.
- 2) Altezza massima delle costruzioni: metri 16,00 computati a partire dalla quota del piano progettuale di riferimento, così come definito a seguire, sino all’estradosso del solaio di copertura dell’ultimo piano utile ai fini ospedalieri. Ai fini della valutazione dell’altezza massima delle costruzioni nonché del conteggio dei volumi delle stesse si assume come “piano progettuale di riferimento” quello posto alla quota di +1,50 m sul livello dell’attuale Strada comunale di S. Rocchetto, in corrispondenza del futuro ingresso principale alla struttura ospedaliera; piano che, in riferimento al progetto definitivo approvato dall’A.S.L. con deliberazione n° 1139/99, risulta essere coincidente con il piano interno di calpestio della piastra principale (primo piano utile ai fini ospedalieri);
- 3) Numero massimo di piani fuori terra: 4;
- 4) E’ richiesta, ai fini dell’utilizzazione edificatoria dell’area e per una miglior funzionalità delle strutture in essa previste, la realizzazione e messa in funzione della correlativa dotazione di parcheggi pubblici da quantificarsi in ragione di un posto auto ogni 150 mc di costruzione. Di tale dotazione una quota massima pari al 30% potrà essere riservata al personale.
- 5) Le indicazioni e le cautele necessarie contenute nella “Relazione Geologico-Tecnica” (facente parte degli elaborati posti a corredo della Var.12 al P.R.G.C. vigente e riprese negli allegati geologici Tecnici del presente P.R.G.C.), hanno valore di norma di Piano per la parte di territorio indagata.
- 6) Sono ammessi interventi di sola iniziativa pubblica.

3) SPII/p:

In tali aree è fatto obbligo del mantenimento dei valori naturalistici del territorio interessato. Sono ammesse le sole opere relative al mantenimento e alla nuova formazione di percorsi naturalistici nonché di limitate strutture strettamente funzionali alla fruizione ambientale del Parco. Per l’area urbanistica SPII/p n° 5235 relativa alla “Riserva naturale speciale dell’Oasi di Crava-Marozzo”, si rinvia integralmente alle disposizioni contenute nella sua legge istitutiva (L.R. n.49 del 7.9.87). Il P.R.G.C. individua all’interno del Parco le aree con funzione di ingresso al Parco. In esse è ammessa la creazione di strutture di accoglienza e informazione.

4) SP.II/s:

In tali aree sono ammesse attrezzature e impianti per il tempo libero, lo sport e attrezzature connesse: aree verdi , parcheggi, impianti, edifici per la custodia, la manutenzione delle attrezzature, per la ristorazione (direttamente connessa agli impianti e senza accesso diretto verso l’esterno) ed il servizio all’utente. Per tali aree le quantità edificabili non sono disciplinate dal PRG ma dalle leggi di settore con il limite del 20% del rapporto di copertura.

L'intervento è prioritariamente riservato all'iniziativa pubblica; l'intervento privato è comunque ammesso ma subordinato a convenzionamento.

5) SP.II/a:

In tali aree sono ammesse attrezzature di interesse collettivo, servizi generali e di sicurezza pubblica, servizi culturali e assistenziali, ivi comprese le attrezzature e gli spazi compatibili con tali attività (, aree verdi, parcheggi, edifici per la custodia). Per tali aree le quantità edificabili non sono specificate dal P.R.G.C., ma disciplinate dalle relative leggi di settore, nel caso di interventi pubblici, e dalle relative convenzioni nel caso di interventi privati.

6) SP.II/m:

Aree destinate ad attrezzature ed impianti militari o di competenza demaniale. L'intervento è subordinato al rispetto delle leggi e dei regolamenti di settore.

Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo nelle zone di tipo SP.II sono riservati in via principale alla pubblica Amministrazione ed gli enti istituzionalmente competenti previa acquisizione delle medesime. E' tuttavia ammesso, ove non diversamente e puntualmente prescritto, l'intervento diretto da parte degli operatori e dei proprietari privati di dette aree per la realizzazione delle opere che il P.R.G.C. prevede sulle stesse: in questo caso l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione che regoli il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione delle opere realizzate.

Gli edifici esistenti su tali aree alla data di adozione del progetto preliminare, se in contrasto con le destinazioni d'uso commesse dal P.R.G.C., sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo purché non comportanti cambiamenti di destinazione d'uso.

Fatta eccezione per l'area urbanistica SPII/p n. 5235 relativa alla "Riserva naturale speciale dell'Oasi di Crava-Morozzo", per la quale si rinvia integralmente alle disposizioni contenute nella sua legge istitutiva (L.R. n. 49 del 7/9/87) tutte le altre aree classificate come SPII analogamente alle aree SP.I, posseggono una capacità edificatoria propria da definirsi all'interno di una convenzione con la pubblica Amministrazione qualora l'attuazione sia demandata ad operatori privati.

Il dimensionamento di cui all'Art. 22, L.R. 56/77, è garantito dall'insieme delle previsioni contenute nelle Schede d'Area e da quelle indicate nelle Tavole di Progetto (P3).

Alcune aree della presente zona urbanistica (si confrontino gli elaborati P3 e gli elaborati AT3.7/1-11) ricadono in settori caratterizzati da "pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata", ovvero in Classe III, ai sensi della circolare regionale 7/LAP e della successiva "Nota Tecnica Esplicativa". In particolare le sottoelencate aree urbanistiche ricadono nelle seguenti classi geologiche di rischio:

- CLASSE 3b

Aree: 2504.

Per tutte le aree puntualmente richiamate devono essere applicate le limitazioni e le restrizioni di intervento edilizio, nonché di cambio di destinazione d'uso prescritte per ogni classe di appartenenza al successivo Art.64 delle N.T.A.

Per tutte le aree urbanistiche del tipo SP.II valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

# SP.II/i

ART: 50 NTA

**DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA**

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
•							•					•	•		•	•						

TRIPLE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	UNITA' IMMOBILIARI	DESTIN. D'USO	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
			Senza cambio				1				
			SUE								
			Con cambio				1				
			SUE								
			Senza cambio				1	1	1	1	
			SUE								1
			Con cambio				1	1		1	
			SUE						1		1

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 50%, con le eccezioni di cui all'art. 51.

**Tipologia edilizia:** nel rispetto delle leggi e delle norme di settore

**Altezza massima della costruzione:** nel rispetto delle leggi e delle norme di settore.

**Indice fondiario di superficie:** ---

**Indice territoriale di superficie:** ---

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera (cortile).  
Tutti gli interventi proposti da privati o da enti non istituzionali sono subordinati alla stipulazione di una convenzione che regolamenta la funzione dei servizi e l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico dell'area

- Detinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

# SP.II/o

ART: 50 NTA

**DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA**

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
•							•			•	•	•	•	•			•					

(2)

(2)

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO		TITOLO III		NTA			
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
		Senza cambio	inizio attività concessione				1				
		Con cambio	SUE								
		Senza cambio	inizio attività concessione				1				
		Con cambio	SUE								
		Senza cambio	inizio attività concessione				1	1	1	1	
		Con cambio	inizio attività concessione				1	1		1	1
			SUE								1

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 50%, con le eccezioni di cui all'art. 51.

**Tipologia edilizia:** nel rispetto delle leggi e delle norme di settore

**Altezza massima della costruzione:** si veda art. 50, p.to 2.

**Indice fondiario di superficie:** si veda art. 50, p.to 2.

**Indice territoriale di superficie:** si veda art. 50, p.to 2.

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera (cortile). Tutti gli interventi proposti da privati o da enti non istituzionali sono subordinati alla stipulazione di una convenzione che regolamenti la funzione dei servizi e l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico dell'area
  - 2) Nell'area urbanistica n° 2310 non è mai ammessa l'attività di tipo r. Ogni intervento è subordinato all'iniziativa pubblica.
- Detinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

# SP.II/p

ART: 50 NTA

**DESTINAZIONI  
D'USO AMMESSE  
TITOLO II NTA**

r	p1	p2	p3	tm1	tm2	t1.1	t1.2	t2.1	t2.2	t3.1	t3.1.1	t3.2	t4	t5	t6.1	t6.2	t7	t8	e1	e2	e3	e4
---	----	----	----	-----	-----	------	------	------	------	------	--------	------	----	----	------	------	----	----	----	----	----	----

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO		TITOLO III		NTA			
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
		Senza cambio	inizio attività concessione				1				
		SUE									
		Con cambio	inizio attività concessione				1				
		SUE									
		Senza cambio	inizio attività concessione				1	1	1	1	
		SUE									1
		Con cambio	inizio attività concessione				1	1		1	
		SUE									1

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 50%, con le eccezioni di cui all'art. 51.

**Tipologia edilizia:** nel rispetto delle leggi e delle norme di settore

**Altezza massima della costruzione:** nel rispetto delle leggi e delle norme di settore.

**Indice fondiario di superficie:** ---

**Indice territoriale di superficie:** ---

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera (cortile).  
Tutti gli interventi proposti da privati o da enti non istituzionali sono subordinati alla stipulazione di una convenzione che regolamenta la funzione dei servizi e l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico dell'area

- Detinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

# SP.II/s

ART: 50 NTA

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA	
r	p1
•	p2
	p3
	tm1
	tm2
	t1.1
	t1.2
	t2.1
	t2.2
	t3.1
	t3.1.1
	t3.2
	t4
	t5
	t6.1
	t6.2
	t7
	t8
	e1
	e2
	e3
	e4

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO		TITOLO III		NTA			
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
		Senza cambio	inizio attività concessione				1				
			SUE								
		Con cambio	inizio attività concessione				1				
			SUE								
		Senza cambio	inizio attività concessione				1	1	1	1	
			SUE								1
		Con cambio	inizio attività concessione				1	1		1	
			SUE						1		1

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** 20% della superficie fondiaria

**Tipologia edilizia:** nel rispetto delle leggi e delle norme di settore

**Altezza massima della costruzione:** nel rispetto delle leggi e delle norme di settore.

**Indice fondiario di superficie:** ---

**Indice territoriale di superficie:** ---

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc); almeno il 40% della s.f. libera dovrà essere sistemato a verde.  
Tutti gli interventi proposti da privati o da enti non istituzionali sono subordinati alla stipulazione di una convenzione che regolamenta la funzione dei servizi e l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico dell'area

- Detinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

# SP.II/a

ART: 50 NTA

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA	
r	p1
•	p2
	p3
	tm1
	tm2
	t1.1
	t1.2
	t2.1
	t2.2
	t3.1
	t3.1.1
	t3.2
	t4
	t5
	t6.1
	t6.2
	t7
	t8
	e1
	e2
	e3
	e4

TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO	DIMENSIONI INTERVENTO	DESTIN. D'USO	MODALITA' DI INTERV.	TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA							
				MO/MS	RC	RE	AE	SE	RU	CO	NI
		Senza cambio	inizio attività concessione				1				
			SUE								
		Con cambio	inizio attività concessione				1				
			SUE								
		Senza cambio	inizio attività concessione				1	1	1	1	
			SUE								1
		Con cambio	inizio attività concessione				1	1		1	
			SUE						1		1

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77

## PRESCRIZIONI

**Rapporto massimo di copertura:** Secondo le esigenze e i regolamenti di settore

**Tipologia edilizia:** nel rispetto delle leggi e delle norme di settore

**Altezza massima della costruzione:** nel rispetto delle leggi e delle norme di settore.

**Indice fondiario di superficie:** ---

**Indice territoriale di superficie:** ---

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc).

Tutti gli interventi proposti da privati o da enti non istituzionali sono subordinati alla stipulazione di una convenzione che regolamenta la funzione dei servizi e l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico dell'area

- Detinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

## TITOLO V

### **NORME PER LA DISCIPLINA DEI CARATTERI MORFOLOGICI E TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI**

#### **Art. 51 Prescrizioni per la costruzione di parcheggi privati e costruzioni accessorie.**

##### **Parcheggi privati**

Gli interventi compresi all'interno degli Insediamenti Urbani di Carattere Ambientale sono disciplinati dall'Art. 26, p.to 8 delle presenti NTA e, limitatamente alla zona I.U.A.di Piazza, dalla Normativa Tecnica per la realizzazione dei parcheggi privati e pubblici nell'ambito del centro storico di Piazza approvata con D.C.C. n°5 del 24/01/2011.

Sulla parte restante del territorio comunale i parcheggi di uso privato possono essere realizzati:  
caso A: nel sopra e sottosuolo di aree di proprietà privata;  
caso B: nel sottosuolo di aree di proprietà pubblica.

##### **Caso A**

I parcheggi possono essere realizzati:

- a1 nell'interrato, nel seminterrato e nei locali del piano terreno degli edifici;
- a2 in sottosuolo nelle aree libere di pertinenza degli edifici.
- a3 per gli edifici individuati ai sensi dell'art. 24 della L.U.R. n° 56/77 o del D.P.R. 490/99 è ammessa (qualora consentite dai competenti organi di tutela) la realizzazione di parcheggi privati:
  - nell'interrato o seminterrato dei fabbricati;
  - nel sottosuolo delle aree libere di pertinenza (le costruzioni dovranno risultare completamente interrate) in tal caso non valgono le indicazioni di cui al successivo 4° comma, prima alinea, laddove consentono di considerare interrati anche quegli spazi che emergono dal suolo sino a m 1,20;
  - ai piani terreni degli edifici, qualora l'intervento non pregiudichi le leggi composite o il decoro della facciata e non comporti alterazioni di spazi interni aventi pregio architettonico.
- a4 in soprassuolo nelle aree libere di pertinenza degli edifici.

La realizzazione dei parcheggi pertinenziali di cui al presente articolo, esclusi dal computo della Sul (vedi art.18 del Regolamento Edilizio), deve rispettare le seguenti condizioni sulla base della loro ubicazione nel lotto fondiario:

- in interrato: in questo caso la superficie a parcheggio può eccedere quella minima indicata dalla L. 122/89. Detti spazi destinati a parcheggio sono da considerarsi interrati anche quando emergano per non più di 1,20 m. al di sopra della quota di spiccato, conteggiato a partire dall'estradosso della soletta di copertura e il medesimo sia sistemato a verde con uno spessore di terreno non inferiore a 50 cm;
- al piano terra degli edifici principali: nelle nuove costruzioni la superficie a parcheggio non può superare il rapporto di 1 mq/10 mc di volume costruito (rapportato alla Sul

concessionata) e l'altezza utile degli spazi a parcheggio non può superare i m. 2,40, calcolata dalla quota del pavimento finito all'intradosso della soletta di calcestruzzo o di altra struttura portante.

Nei fabbricati esistenti è sempre possibile utilizzare SUL al piano terra per realizzare posti auto;

- in superficie: in tal caso non sono ammesse strutture edilizie in elevazione a chiusura e/o copertura di detti spazi a parcheggio.

#### Caso B

Le autorimesse sono realizzate ai sensi e secondo le procedure fissate dall'Art. 9 della L. 122/89. Nella convenzione che disciplinerà tali interventi saranno stabiliti dal Comune gli eventuali limiti altimetrici da rispettare e le caratteristiche tecniche.

#### Costruzioni accessorie:

Nell'ambito delle aree urbanizzate ed urbanizzande destinate alla residenza ed alle attività turistico-ricettive, ad eccezione di quelle aventi carattere storico-ambientale (I.U.A) e con l'esclusione delle aree agricole(EE, EP), è consentita la realizzazione di piccole costruzioni connesse alla fruizione ed alla manutenzione delle aree verdi di pertinenza dei fabbricati, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Condizioni generali di ammissibilità: è ammessa la realizzazione di una sola struttura per ogni lotto di pertinenza degli edifici residenziali o turistico-ricettivi quando il rapporto di copertura sull'intera superficie fondiaria del lotto già non superi il valore 0,60 mq/mq. E' di fatto vietata la realizzazione delle strutture in argomento quando sul lotto di pertinenza dei fabbricati residenziali o turistico-ricettivi già esistano altri volumi e strutture comunque destinati. E' altresì vietata l'autonoma edificazione delle predette strutture in lotti liberi anche quando questi fossero assoggettati con vincolo pertinenziale a costruzioni e/o unità immobiliari insistenti su altri lotti ancorchè della stessa proprietà;
- Destinazioni d'uso ammesse: la realizzazione delle precipitate strutture è consentita esclusivamente per il ricovero degli attrezzi e dei giochi da giardino, per l'impianto di tettoie, gazebo, dehors, pergolati e strutture in genere destinate alla fruizione delle aree verdi private. Essa è quindi esclusa per la residenza, per le funzioni ad essa accessorie, quali: depositi merci e mobilio, garages, lavanderie, stenditoi, legnaie, laboratori, ecc..., per le attività connesse alla coltivazione del suolo nonché alla trasformazione delle merci, l'allevamento degli animali e quant'altro di simile, ancorchè svolte per hobby e/o part-time;
- Parametri localizzativi: la localizzazione delle predette strutture non può avvenire in aderenza ai fabbricati principali, ma deve porsi ad una distanza minima di mt 5 da essi. Fanno eccezione, i frangisole, i pergolati e le altre simili strutture aperte su tutti i lati e sprovvisti di copertura. In ogni caso resta comunque fermo l'obbligo di rispettare le prescrizioni di P.R.G.C. relative alle distanze dai confini, dalle strade ed ai distacchi dai fabbricati di proprietà di terzi;
- Dimensioni: indipendentemente dagli indici di densità fondiaria dei lotti su cui tali strutture sono ammesse, le stesse non potranno avere superficie coperta maggiore di mq. 9, misurata come proiezione a terra della copertura ed un'altezza massima di mt. 2,80 misurata a partire

dalla quota del terreno naturale circostante sino all'imposta più bassa della copertura medesima

- **Materiali:** le strutture chiuse dovranno essere esclusivamente realizzate in muratura intonacata, copertura in laterizio, serramenti in legno ed eventuali gronde in rame; quelle aperte nei medesimi materiali o in legno, ferro, rame e tessuti in fibra naturale. E' in ogni caso vietato l'impiego di materiali poveri o di recupero quali le lamiere, l'onduolina, il truciolo, il compensato, gli estrusi ed i teli plastici nonché ogni prodotto ad essi similare.

La realizzazione di tettoie è ammessa esclusivamente mediante l'utilizzo dei seguenti materiali:

- copertura in coppi;
- struttura del tetto in legno;
- elementi verticali in legno o in mattoni a vista o intonacati;
- pluviali e gronde in rame.

In ogni caso anche per tali strutture valgono le limitazioni alle destinazioni d'uso e di materiali di cui ai precedenti commi.

Nelle aree che il P.R.G.C. destina alla fruizione residenziale, turistico ricettiva, produttiva o commerciale, con esclusione delle aree I.U.A. e delle aree agricole (EE, EP) è altresì consentita la realizzazione di strutture leggere a copertura degli accessi pedonali agli ingressi degli edifici, a condizione che tali strutture siano aperte sui lati e che le stesse non diano in alcun caso luogo a sporti eccedenti il limite di recinzione del lotto di pertinenza. Le disposizioni che precedono si applicano esclusivamente alle strutture che non superino in ingombro le seguenti dimensioni massime: lunghezza ml. 4, larghezza ml. 2,50, altezza ml. 3 all'imposta.

#### Prescrizioni generali

I fabbricati di cui al presente articolo possono essere realizzati "una tantum" nel periodo di validità del PRGC.

Si esclude la possibilità di cambio di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati in applicazione del presente articolo.

Le prescrizioni del presente articolo non trovano applicazione nelle zone agricole EE ed EP, in quanto il soddisfacimento di realizzare edifici accessori trova soluzione nell'applicazione degli interventi ammessi dalla normativa di zona (art. 47).

## **Art. 52 Prescrizioni per il recupero abitativo dei sottotetti e la loro realizzazione, l'utilizzo dei piani pilotis e la realizzazione di verande e di soppalchi**

Ove non diversamente indicato dalle normative specifiche relative alle singole zone urbanistiche o in contrasto con esse è sempre ammesso:

- a) l'utilizzo dei sottotetti degli edifici esistenti a condizione che siano verificati i requisiti di abitabilità o agibilità (di cui dello stesso, senza opere che alterino la sagoma esterna dell'edificio);
- b) per gli edifici esistenti dotati di sottotetto privo dei requisiti di abitabilità, ma dotato di capacità edificatoria residua o oggetto di normativa specifica per il recupero dei sottotetti, è consentito il loro utilizzo anche mediante opere che alterino la sagoma esterna dell'edificio.

Al fine dell'utilizzo del sottotetto degli edifici esistenti è consentita l'apertura di finestre, abbaini, lucernari e terrazzi con l'esclusivo obiettivo di assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali da rendere abitabili nella misura non superiore al 10% dei minimi di legge e purchè venga garantita la congruenza con i caratteri architettonici e storicamente consolidati dell'edificio interessato. Per quanto non indicato e/o in contrasto si intendono applicati i contenuti della L.R. 21/98 e della successiva circolare 1/PET del 25/2/1999.

Per gli edifici in progetto nelle zone urbanistiche definite di completamento e di nuovo impianto il sottotetto è sempre considerato SUL per le parti aventi un'altezza media misurata all'intradosso della struttura principale del tetto non inferiore a m. 2,40 ed un'altezza minima maggiore di 1,4 metri.

I piani pilotis sono ammessi solo negli interventi di nuovo impianto residenziale qualora il progetto edilizio preveda la realizzazione di edifici in linea multipiano.

Le verande sui balconi aggettanti sono sempre escluse nelle zone I.U.A., BRIV, BRV, e per gli edifici di valore storico, storico-documentario, segnalati ai sensi dell'Art.24 della L.R. 56/77 e sulle fronti prospettanti gli spazi pubblici. Negli altri casi l'ammissibilità fatte salve le norme specifiche di ogni singolo ambito ed il rispetto dei parametri relativi all'incremento delle densità edilizie in essi presenti, sotto il profilo del decoro edilizio è demandata alla valutazione della Commissione Edilizia.

I soppalchi così come definiti dall'art. 55 del Regolamento Edilizio di Mondovì sono sempre ammessi e rientrano nel computo della S.U.L. se hanno i requisiti dettati dall'Art. 55 citato. . Qualora i soppalchi non rispettino dette prescrizioni non sono computabili come S.U.L. e non potranno ottenere l'abitabilità e l'agibilità.

## **Art. 53 Prescrizioni per la realizzazione e l'uso degli spazi interrati**

Ove non diversamente indicato dalle normative specifiche relative alle singole zone urbanistiche è sempre ammesso l'utilizzo degli spazi interrati ricavabili all'interno delle aree fondiarie.

Tali superfici sono comunque da conteggiarsi nel computo della SUL eccetto che siano riferite a cantine e spazi di sosta veicoli nelle quantità minime stabilite dalla legge Tognoli.

E' altresì ammesso ricavare spazi interrati anche al di sotto delle aree contrassegnate come "VP - verde privato" a condizione che la soletta di copertura rispetti le condizioni precise al 3° comma del precedente Art. 32.

All'interno delle aree fondiarie è sempre ammessa la costruzione di rampe per la realizzazione di accessi carrai agli spazi interrati, nonché delle relative strutture a copertura delle stesse, aventi materiali e caratteristiche consone all'ambiente circostante. Tali strutture di copertura non sono ammesse nell'ambito delle zone I.U.A. e non rientrano nel computo della S.U.L.

Negli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione dei parcheggi nella zona I.U.A. di Piazza si applicano tutte le prescrizioni contenute nella Normativa Tecnica per la realizzazione dei parcheggi privati e pubblici nell'ambito del centro storico di Piazza approvata con D.C.C. n°5 del 24/01/2011.

## **Art. 54 Prescrizioni per la realizzazione delle recinzioni e dei muri contro terra.**

Ove non diversamente indicato dalle normative specifiche relative alle singole zone urbanistiche e dal presente articolo è sempre ammesso, nel rispetto delle regole dettate dal Codice Civile, realizzare recinzioni e muri controterra secondo le seguenti prescrizioni:

a) Recinzioni e cancelli:

La realizzazione delle recinzioni e dei cancelli dovrà uniformarsi a quanto stabilito dall'art. 52 del Regolamento Edilizio.

b) Muri contro terra e terre armate:

La realizzazione dei muri contro terra e delle terre armate dovrà uniformarsi a quanto stabilito dall'art. 43 del R.E

## **Art. 55 Prescrizioni per l'uso e la trasformazione degli spazi aperti al piano terreno degli edifici esistenti.**

Ove non diversamente indicato dalle normative specifiche relative alle singole zone urbanistiche, è possibile chiudere con vetrate o materiali analoghi gli spazi a "pilotis" degli edifici esistenti.

L'uso degli spazi così ricavati deve essere destinato a locali accessori all'abitazione (depositi per biciclette, attrezzi sportivi, luoghi di riunioni temporanee di condominio, ecc.) a condizione che essi rimangano parti comuni di uso comune. Sono sempre escluse attività commerciali ed autorimesse.

## **Art. 55 bis Prescrizioni per la collocazione di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile in contesti di particolare rilevanza paesaggistica.**

Nelle aree puntualmente individuate nelle allegate tavole rispettivamente come “Colline di Piazza e Garzegna” (Allegato A) e “Collina di San Lorenzo” (Allegato B), nonché nelle aree adiacenti la riserva naturale speciale dell’Oasi di Crava-Morozzo per l’estensione di km. 1 dal perimetro di delimitazione della riserva stessa, è esclusa l’installazione di impianti per la produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili e finalizzati all’immissione in rete (impianti produttivi) ; è di contro fatta salva la possibilità di installare in tali ambiti impianti solari termici e fotovoltaici per uso individuale, così come meglio definiti nel “Regolamento per la realizzazione e l’installazione di impianti solari termici e fotovoltaici nell’ambito del territorio comunale” e nel rispetto di quest’ultimo.

## **TITOLO VI**

### **RICONOSCIMENTO E SALVAGUARDIA GENERALE DEI BEI CULTURALI ED AMBIENTALI**

#### **Art. 56 Individuazione, classificazione e tutela**

Fermo restando l'individuazione degli insediamenti urbani aventi carattere ambientale come zona I.U.A. e già normati al precedente Art. 26, in applicazione dell'Art. 24 della L.R. 56/77, il P.R.G.C. individua sul restante territorio comunale di Mondovì i beni culturali ambientali da salvaguardare, così suddivisi:

- 1) monumenti isolati e singoli edifici civili e rurali, con relative pertinenze, aventi valore storico/artistico.  
In tale classe rientrano gli edifici compresi negli elenchi di cui alla legge 1089/39, ivi comprese le pertinenze ambientali individuate e perimetrerate ai sensi della legge 1497/39;
- 2) monumenti isolati e singoli edifici civili e rurali, aventi valore ambientale, storico artistico e documentario ai sensi dell'Art. 24 L.R. 56/77;
- 3) aree di interesse paesistico ambientale, quali le fasce fluviali, le aree boscate, le aree a parco, le aree agricole di salvaguardia ambientale.

Le richieste di intervento sui beni culturali ambientali di cui ai precedenti punti 1, 2, 3, puntualmente individuati nelle tavole di piano, qualora eccedenti la manutenzione straordinaria devono essere corredate da adeguata documentazione circa gli aspetti storici dei beni, delle loro caratteristiche fisiche e dello stato di conservazione. In particolare è fatto obbligo di presentare all'interno degli elaborati di progetto la documentazione di rilievo prevista dall'art.7, lettera j) del Regolamento Edilizio con i criteri ivi previsti.

Gli interventi edilizi sugli immobili di cui ai precedenti punti 1, 2, 3 sono ammessi, in coerenza a quanto stabilito nelle rispettive zone urbanistiche, con i limiti di cui ai successivi artt. 57 e 58.

I SUE che comprendono gli immobili individuati e classificati ai sensi del presente articolo, seguono le procedure di cui all'8° comma dell'Art. 40 e dell'Art. 91/bis della L.R. 56/77 e s.m.i..

Le norme relative alla salvaguardia specifica contenuta nel presente titolo VI operano a maggiore specificazione, limitazione e cautela di quanto definito al Titolo IV per gli immobili segnalati o vincolati per i valori di cui ai precedenti punti 1), 2), 3) del presente articolo.

## **Art. 57 Monumenti isolati e singoli edifici aventi valore storico/artistico o ambientale/documentario**

Per i complessi edilizi, per le singole costruzioni e per i monumenti isolati aventi valore storico-artistico o documentario e puntualmente indicati sulle tavole di progetto (P3), ove ubicati al di fuori delle zone I.U.A. si applicano le seguenti disposizioni:

a) Edifici ed aree vincolate ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/89

Per gli edifici di valore storico-artistico di cui al punto 1 dell'Art. 56, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro, secondo le modalità che seguono, integrative delle definizioni di cui agli Artt. 14, 15, 16 lettera a) delle presenti NTA.

Le opere devono mirare al mantenimento e al recupero delle parti originali del fabbricato ed alla eliminazione degli elementi deturpanti eventualmente presenti, senza aumento di SUL, ad eccezione di quella eventualmente consentita per il recupero dei sottotetti .

Le destinazioni d'uso devono essere quelle consentite nelle aree o nelle zone urbanistiche di appartenenza e devono comunque essere coerenti con l'impianto tipologico dell'edificio.

I progetti riguardanti tali tipi di edificio, per interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, devono essere corredati dagli elaborati previsti al secondo comma dell'Art.56 delle presenti NTA e secondo i criteri di cui all'art. 7, 4° comma, lettera j) del Regolamento Edilizio.

Si ricorda che il rilascio della concessione relativa alle aree e agli immobili di cui al presente punto a) è subordinato al preventivo rilascio di:

- autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti per gli edifici oggetto di Decreto di vincolo ai sensi della L. 1089/39;
- autorizzazione regionale per gli edifici ricadenti all'interno di aree vincolate ai sensi della L. 1497/39.

b) Edifici di valore storico-artistico

Per gli edifici di valore storico-artistico, sono ammessi interventi limitati alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, secondo le definizioni di cui agli Artt. 14,15,16 delle N.T.A. Per gli edifici o parti di essi che pur compresi all'interno del perimetro dell'area di pertinenza dei beni puntualmente indicati, non risultino ad essi coerenti, dovranno essere previsti gli interventi atti a ricostruire l'unità storico-funzionale del bene. Tutti gli interventi da effettuarsi sugli edifici di cui al presente punto dovranno comunque sottostare alle procedure previste dalle leggi vigenti ed alle prescrizioni dell'Ente tutore del vincolo;

c) Edifici di valore storico-ambientale e documentario

Per gli edifici di valore storico-ambientale e documentario di cui al punto 2 dell'Art. 55, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di cui agli Artt. 14, 15, 16 delle presenti NTA.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "A" con riferimento alla Circ. 5Urb/84, limitatamente ai punti b), c), dell'Art. 17 delle presenti NTA, con l'obbligo di conservare in ogni caso le facciate interne ed esterne, nonché le coperture, scale, androni, o elementi caratterizzanti il bene; qualora porzioni dei suddetti elementi presentino alterazioni contrastanti con le caratteristiche dell'edificio, si deve provvedere, contestualmente all'intervento, all'eliminazione dei fattori non coerenti.

Nei casi e nei limiti previsti dal piano è ammessa, all'interno della volumetria esistente, la realizzazione di ampliamenti costituenti nuove superfici lorde di solaio.

Per gli edifici o parti di essi che, pur compresi all'interno del perimetro dell'area di pertinenza dei beni puntuali sopraelencati, non risultino ad essi coerenti, devono essere previsti gli interventi atti a ricostruire l'unità storico-funzionale del bene. Pertanto possono essere consentite le opere che, in relazione alla documentazione di cui al 3° comma dell'art. 56 concorrono al raggiungimento di tale obiettivo. Ogni intervento edilizio riguardante gli edifici segnalati dal presente articolo dovrà essere effettuato utilizzando materiali e tecniche edilizie caratteristiche e/o riconducibili all'edificazione tradizionale dell'immobile oggetto di intervento.

## **Art. 58 Aree di interesse paesistico-ambientale**

Le aree considerate di interesse paesistico-ambientale di cui al punto 3 del precedente Art. 56, individuate dal P.R.G.C., sono sottoposte alle seguenti disposizioni che si applicano sia nel caso di formazione di strumenti urbanistici esecutivi, sia nel caso di singoli interventi sulle preesistenze con specificazioni di cui ai successivi capoversi:

a) Fasce dei corsi d'acqua

Le fasce dei corsi d'acqua individuati ai sensi della L.431/85 beni di interesse Paesistico ambientale e naturalitico, per una profondità di 150 metri sono sottoposte a vincolo paesistico ai sensi della L. 29/6/39 n°1497. Le fasce indicate sulle tavole di progetto sono da intendersi illustrate e dovranno essere debitamente interpretate all'atto di puntuali provvedimenti.

All'interno di tali fasce sono sempre ammessi interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano e di quelle finalizzate all'uso pubblico del bene (opere di protezione idrogeologica, percorsi pedonali, opere relative alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico, attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico).

Sui manufatti edilizi eventualmente esistenti in tali fasce sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , nel rispetto delle presenti indicazioni generali di piano e delle zone urbanistiche in cui essi risultano collocati.

La realizzazione di nuovi manufatti edilizi, nel rispetto delle indicazioni del P.R.G.C., è subordinata al rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 29/06/1939, n° 1497.

Non è richiesta la predetta autorizzazione per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, così come previsto al penultimo comma, art. 1 della L. 431/85 e dalla L.R. 20/89.

Gli interventi ammessi devono, di massima, anche mediante l'utilizzo di Strumenti Urbanistici Esecutivi, consentire la fruizione delle sponde garantendo la loro tutela.

In tali fasce sui manufatti edilizi eventualmente esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia , nel rispetto delle presenti indicazioni generali di piano e delle zone urbanistiche in cui essi risultano collocati.

b) Aree boscate

Ai sensi dell'Art. 30 della L.R. 56/77 nelle aree boscate non sono ammessi interventi edilizi, ad eccezione di quelli necessari per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano e finalizzate all'uso sociale del bene (opere di protezione idrogeologica, percorsi pedonali, opere relative alla realizzazione di punti attrezzati, ecc.), sempre che ciò non contrasti con la salvaguardia e la tutela del patrimonio arboreo esistente.

I manufatti devono essere realizzati con materiali e tecniche che ne assicurino un corretto inserimento sotto il profilo paesaggistico-ambientale

c) Aree della "Riserva naturale speciale dell'Oasi di Crava - Morozzo"

Sull'area urbanistica n°5235, classificata come zona SPII/p e corrispondente alla "Riserva naturale speciale dell'Oasi di Crava - Morozzo" istituita con legge regionale n° 49 del 7/09/87, tutti gli interventi vengono regolati dalla legge citata, dal "piano di assestamento

forestale" e dal "piano naturalistico della Riserva naturale speciale", redatto a norma dell'art. 7 della l.r. n° 57 del 4/9/1979.

d) Aree agricole di salvaguardia ambientale (EE/sa)

Il PRG ha inteso classificare in tal modo le aree agricole inedificate che, per la loro collocazione in rapporto ad alcune parti del tessuto urbano di particolare valore ambientale oppure in rapporto ad elementi naturali di particolare valore paesaggistico, richiedono particolari forme di tutela.

Gli interventi possibili su tali porzioni di territorio sono regolate dal precedente Art. 47.

## **TITOLO VII**

### **VINCOLI TRACCIATI E FASCE DI RISPETTO STRADALI E FERROVIARIE, AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE**

#### **Art. 59 La Viabilità ed i tracciati ferroviari.**

Le tavole di progetto P3.2 - P3.3 - P3.4 di cui all'Art. 3 delle presenti N.T.A. evidenziano i sedimi destinati a viabilità distinguendo le:

- a) strade esistenti, indicate in bianco cioè prive di simbologia grafica. Il P.R.G.C. assegna a tale tipologia le strade appartenenti alla rete viaria carrabile di interesse pubblico, in cui confluiscono quindi aree di proprietà o di uso pubblico;
- b) strade in progetto prescritte delle quali è prevista la realizzazione secondo lo specifico tracciato indicato in cartografia con apposita simbologia grafica sia che esse si trovino all'interno o all'esterno di strumenti urbanistici esecutivi;
- c) strade in progetto proposte, delle quali la posizione ed il tracciato sono consigliati, ma non hanno valore prescrittivo in quanto la loro realizzazione può essere attuata anche con differente soluzione da individuare a seguito di più approfonditi studi da effettuare in tempi successivi o in sede di redazione di SUE.

Le strade in progetto assumono dimensioni differenti della sezione al variare dell'importanza assunta dalla viabilità in progetto. Nel caso di strade o di tratti di strada esistenti, si deve fare riferimento ad una dimensione di sezione pari a quella effettivamente esistente, mentre le strade in progetto sono state suddivise in diverse categorie, in base alla dimensione della sezione ed alla organizzazione della sede stradale.

Nel caso di strade, o tratti di strade, per le quali, nella cartografia di piano, non siano indicate con apposita simbologia modificazioni di tracciato o di allineamento, si dovrà fare riferimento ad una dimensione della sezione stradale pari a quella effettivamente esistente.

Nel caso di nuovi tracciati o allineamenti in progetto prescritti del tipo b) (1° comma del presente articolo) dovranno invece essere ritenute prescrittive la dimensione minima e l'organizzazione corrispondenti alla categoria di appartenenza della strada o del tratto di strada.

In sede di realizzazione i tracciati e gli allineamenti delle sedi stradali potranno subire modeste variazioni, purché contenute all'interno della loro fascia di rispetto rese necessarie dalla concreta verifica dei suoli a livello progettuale esecutivo, tali modifiche non costituiscono ne richiedono variante del P.R.G.C.

Conseguentemente alla modifica del tracciato stradale di cui al comma precedente le aree urbanistiche adiacenti subiranno ampliamenti o riduzioni, formali e dimensionali, fino al ciglio stradale.

In ordine alla viabilità prevista dal Piano per l'area di Piazza, si richiamano ai fini della loro puntuale applicazione in sede progettuale ed esecutiva le prescrizioni di cui all'art. 43 del Regolamento Edilizio, integrate nel seguente modo:

- non è consentito l'utilizzo di tipologie stradali ad impalcato ad esclusione dei tratti indispensabili al superamento delle eventuali incisioni orografiche presenti lungo il tracciato che tuttavia dovranno essere opportunamente mitigati in relazione alla loro percezione visiva;
- il profilo dei nuovi tracciati in progetto dovrà aderire quanto più possibile all'andamento morfologico naturale del terreno.
- le opere strutturali di contenimento e sostegno dovranno rispettare quanto indicato all'art. 43, comma 6, del Regolamento Edilizio.
- per le opere accessorie e complementari alle progettate strutture viarie si richiede l'impiego di materiali naturali propri del contesto ambientale e della tradizione costruttiva locale.

Tutte le restanti prescrizioni urbanistiche (distanze, indici, fasce di rispetto) faranno riferimento alla reale situazione determinata.

La dimensione della superficie territoriale delle aree urbanistiche è misurata:

- al netto delle strade esistenti nel caso di interventi tramite concessione diretta. In tal caso la strada rimane nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della richiesta di intervento;
- al lordo delle strade, o di parte di esse, nel caso di interventi subordinati alla formazione preventiva di SUE o di concessioni convenzionate ai sensi dell'Art. 49 della L.R. 56/77. In tali casi la convenzione definirà lo stato di fatto e di diritto che regolerà il sedime stradale.

Per quanto concerne le nuove opere quali: sottopassi, sovrappassi, viadotti, passerelle pedonali ecc., la loro indicazione grafica ha valore prescrittivo limitatamente al tracciato e all'allineamento riportati in cartografia; ha invece valore indicativo, le dimensioni del passaggio, quelle delle rampe e le loro pendenze, suscettibili quindi, in sede di progetto esecutivo, di ragionevoli variazioni.

In merito ai tracciati ferroviari il PRG distingue, mediante differenti simbologie grafiche, due gruppi:

- a) i tracciati ferroviari attualmente in uso delle linee Torino-Fossano-Savona e della Cuneo-Mondovì;
- b) il tracciato della linea Mondovì-Bastia su cui è cessato l'esercizio ed ad oggi dismesso dalle F.S. che viene considerato in disuso.

## **Art. 60 Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali e delle infrastrutture tecnologiche, aree per la Protezione Civile.**

Il PRG individua, in conformità alle vigenti leggi di settore, le geometrie e le dimensioni delle fasce e delle zone di rispetto della viabilità stradale e ferroviaria, dei cimiteri, della discarica e degli impianti tecnologici.

### A) Stradali

Ai fini della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto della viabilità il PRG ha adottato la classificazione delle strade prevista dall'Art. 2 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della strada approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n° 425.

Nel territorio del Comune di Mondovì sono così state individuate sulla cartografia di progetto (P3) con apposita sigla:

- autostrade, tipo A
- strade extraurbane secondarie, tipo C;
- strade urbane di quartiere, tipo E;
- strade locali, urbane o extraurbane, comunali, tipo F.

Nel centro abitato, all'interno degli Insediamenti Urbani di Carattere Ambientale l'edificazione dovrà rispettare l'allineamento esistente lungo il fronte stradale con le eventuali specificazioni riportate nelle tavole P3.4 di progetto.

Nella restante parte del centro abitato la nuova edificazione, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le strade (indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza) dovranno rispettare l'allineamento esistente nei lotti adiacenti oppure una distanza minima dal ciglio stradale di 5 metri.

Nel rispetto dei disposti dell'Art. 1 del Decreto del 26 aprile 1993, n° 147 fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non potranno essere inferiori a:

- 60 m per le autostrade di tipo A
- 30 m per le strade di tipo C;
- 20 m per le strade di tipo F;
- 10 m per le strade di tipo F, ma a carattere vicinale.

Fuori dai centri abitati ma all'interno delle aree urbanistiche attuabili mediante intervento diretto (concessione edilizia o concessione convenzionata), ad eccezione della zone EE, EE/sa, EE/3a1, EE/int ed EP, e nel caso degli strumenti urbanistici esecutivi SUE già approvati e vigenti, le distanze dal confine stradale, da rispettare negli interventi di cui al comma precedente non possono essere inferiori a 10 m per le strade di tipo C e 30 m. per le strade di tipo A (art. 2 bis del D.P.R. n° 26/04/1993, n° 147). In presenza di aree urbanistiche di nuovo impianto il P.R.G.C. definisce cartograficamente, caso per caso, le distanze minime da rispettare dalle strade esistenti ed in progetto.

Fuori dai centri abitati le distanze da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori

a m 3 per le strade sia di tipo C, sia di tipo F, mentre all'interno dei centri abitati è ammessa la costruzione in corrispondenza del ciglio stradale.

Nelle fasce di rispetto di cui sopra, secondo i disposti del 3° comma art 27 della L.R. 56/77, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici.

<b>Tabella esplicativa delle distanze ai sensi del Codice della Strada</b>								
TIPO DI STRADA	Distanza dei nuovi edifici dai cigli stradali				Distanza dei muri di cinta dai cigli stradali			
	FUORI DAI CENTRI ABITATI	FUORI DAI CENTRI ABITATI nel caso di cui alla prec. lettera a), 6° comma	DENTRO I CENTRI ABITATI MA ESCLUSO GLI LUA	ALL'INTERNO DEGLI LUA	FUORI DAI CENTRI ABITATI	FUORI DAI CENTRI ABITATI nel caso di cui alla prec. lettera a), 6° comma	DENTRO I CENTRI ABITATI MA ESCLUSO GLI LUA	ALL'INTERNO DEGLI LUA
TIPOA	mt. 60	mt. 30	=	=	⑤	⑤	④	④
TIPOC	mt. 30	mt. 10	=	=	③	③	④	④
TIPOF	mt. 20	=	①	②	③	③	④	④
TIPOF vicinali	mt. 10	=	①	②	③	③	④	④

- ① In assenza di specifiche indicazioni grafiche sulle tavole di progetto (TAV. P2.3/1-4, P2.4/1-6) la nuova edificazione, le ricostruzioni conseguenti la demolizione integrale e gli ampliamenti fronteggianti le strade devono rispettare l'allineamento esistente dei fabbricati adiacenti oppure una distanza minima dal ciglio stradale di 5 metri.
- ② In assenza di specifiche indicazioni grafiche sulle tavole di progetto (TAV. P2.3/1-4, P2.4/1-6) gli interventi sugli edifici e le nuove costruzioni devono rispettare l'allineamento esistente sul fronte stradale.
- ③ Mt. 3 o in allineamento con le recinzioni preesistenti
- ④ Mt. 1.50 in allineamento alle recinzioni esistenti o agli edifici esistenti  
se coincidenti con le medesime
- ⑤ Mt. 5

Gli edifici esistenti siti nelle fasce di rispetto sono quelli indicati al successivo Art. 62, 3° comma.

#### B) Ferroviarie

Per quanto riguarda la fascia di rispetto della ferrovia, lungo i tracciati delle linee esistenti è di norma vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, secondo i disposti dell'articolo 49 del Decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980, n° 753.

Gli interventi sopraccitati possono essere ammessi esclusivamente se autorizzati dall'Ente ferroviario.

#### C) Cimiteriali

Nella zona di rispetto dei cimiteri, non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamento di quelle esistenti; sono però ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree industriali. La zona di rispetto ha una profondità di 150 metri misurata dalla cinta muraria, fatta eccezione per le

differenti indicazioni cartografiche riportate sulla tavola di progetto, che rappresentano le deroghe vigenti approvate dagli enti competenti. In particolare per il cimitero del Capoluogo si richiamano le delimitazioni approvate con i decreti dell’Ufficio Medico Provinciale n. 18016 del 28/07/1960 e n°1017 del 09/07/1963.

- D) Pozzi e sorgenti collegati alla rete dell’acquedotto pubblico.

Non sono presenti sul territorio comunale di Mondovì pozzi o sorgenti collegati alla rete idrica dell’acquedotto pubblico.

- E) Impianti di depurazione pubblici e/o privati.

In relazione agli impianti tecnologici di depurazione pubblici e/o privati viene imposta una fascia di rispetto di m 100, ai sensi del D.M. del 04/02/1977.

Per tutte le fasce di rispetto anche non indicate dal Piano ma previste da prescrizioni di legge, valgono i limiti derivanti dall'Art. 27, L.R. 56/77.

Nel rispetto delle leggi vigenti il P.R.G.C. individua opportunamente aree che in caso di calamità naturali possono essere temporaneamente destinate al servizio della Protezione Civile. Più precisamente si tratta delle seguenti aree:

- 1 - SPII/o, n°3440;
- 2 – SPII/s, n°2316;
- 3 – SPII/s, n°3441;
- 4 – SPII/a, n°2317.

Nelle suddette aree qualsiasi intervento di trasformazione del suolo e/o di codificazione dovrà preliminarmente verificare la sua compatibilità con la destinazione attribuita all’area dal Piano per la Protezione Civile.

## **Art. 61 Distanze fra i fabbricati e dei medesimi dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali**

Ove non diversamente indicato dalle prescrizioni per la zona urbanistica di appartenenza e/o dalle Tabelle normative e/o dalle Schede d'Area e/o dagli S.U.E. le distanze minime da prevedersi fra i fabbricati ed i confini di proprietà, che non coincidono con i cigli stradali, sono le seguenti:

- a) per i nuovi edifici posti nelle zone di espansione (CRIII, CC, DM, DI) è prescritta, tra pareti antistanti di edifici esistenti, una distanza pari ad almeno l'altezza del fabbricato più alto, fermo restando un minimo di 10,00 metri. La norma si applica anche quando una sola parete è finestrata.
- b) per i nuovi edifici posti nelle zone urbanistiche non richiamate al precedente punto a) è prescritta la distanza minima di m. 10 ;  
Tali prescrizioni non si applicano nei seguenti casi:
  - all'interno delle zone IUA qualora la nuova edificazione o la ricostruzione avvenga con concessione singola in fregio a strade con tracciato già definito. In sede di P.d.R. l'Amministrazione comunale potrà valutare l'opportunità di derogare da tale norma qualora ciò sia necessario al miglioramento della qualità urbana e ambientale;
  - negli interventi di sostituzione edilizia qualora la sagoma preesistente faccia parte di un tessuto formalmente consolidato.
- c) i muri di fabbrica anche non finestrati dovranno rispettare la distanza minima dai confini di proprietà di metri 5,00 per gli edifici di tipo residenziale, terziario e per quelli ad essi assimilabili, m 6,00 per gli edifici di tipo produttivo e per quelli adibiti alla grande distribuzione commerciale, ad eccezione di quelli compresi negli IUA per i quali è ammesso quanto previsto dal Codice Civile.
- d) sono ammesse le edificazioni "a confine", a norma del Codice Civile previo accordo scritto tra le parti. Qualora le condizioni ambientali lo richiedano l'Amministrazione pubblica può sempre chiedere l'edificazione "a confine" o "in linea", sia in sede di concessione edilizia diretta che all'interno di S.U.E.. La distanza imposta dai confini di proprietà può essere ridotta fino ad essere esclusa totalmente nel caso in cui sia prodotto atto pubblico trascritto nei registri immobiliari, con cui i proprietari ed ogni altro soggetto munito di rilevante titolo sul fondo dichiarino di consentire la riduzione o l'omissione predetta e si obblighino a rispettare nell'edificazione sul loro fondo le distanze minime imposte tra fabbricato e fabbricato.
- e) gli interventi di sopraelevazione della quota di imposta del tetto (fino ad un massimo di 100 cm), qualora ammessi nelle norme di zona, possono essere realizzati sul filo degli edifici esistenti sottostanti ancorché questi ultimi risultino posti a distanze dai confini o da altri fabbricati inferiori a quelli previsti alle precedenti lettere del presente articolo.

## **Art. 62 Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradali e ferroviarie**

Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale, in quanto suscettibili di occupazione per la formazione e l'ampliamento eventuale delle sedi viarie, possono essere chiuse con recinzioni a giorno dai proprietari solo a titolo temporaneo e previa assunzione di impegno alla loro rimozione, senza oneri per la P.A., in caso di ampliamento della strada stessa.

Le suddette aree possono essere utilizzate dai proprietari, sempre a titolo temporaneo precario, per i seguenti scopi:

- formazione di parcheggi in superficie fatte salve le norme del codice della strada;
- formazione di verde privato o consortile;
- impianti di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti;
- chioschi e piccole attrezzature di servizio alla circolazione, come distributori di carburante e simili. In conformità alle previsioni contenute nella D.G.R. del 31/1/2000 n°48-29266 è ammessa la localizzazione di distributori di carburante e di attività connesse (con riferimento alla lettera a), 4 comma, art. 40) nelle fasce di rispetto stradali, poste all'esterno del centro abitato. In ogni caso i manufatti costituenti il distributore di carburante devono essere distanti 5 metri dai confini di proprietà e 10 metri dal ciglio stradale;
- cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili;
- solo dove espressamente consentito dalla zona urbanistica di riferimento si ammette il deposito a cielo libero delle materie prime e dei semilavorati funzionali all'attività in corso, nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti e l'attività di rottamazione, con la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli, limitatamente alle attività preesistenti alla data di adozione del progetto preliminare, nel limite e nel rispetto delle normative di settore;

Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- ampliamenti di SUL non superiori a quelli ammessi dalle norme di ogni singola area urbanistica agricola e residenziale esistenti nelle fasce di rispetto per sistemazioni igieniche e tecniche; detti ampliamenti devono essere effettuati sul lato opposto a quello della strada e devono essere ammissibili in base alle norme che definiscono i caratteri della zona urbanistica considerata, per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie ed ammesse e le densità e tutte le altre prescrizioni e vincoli delle presenti norme;
- in tutti gli altri casi possono essere attuati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia limitata alle lettere b) e c) dell'art. 17 delle NTA . Solo ove non siano applicabili le possibilità di ampliamento della S.U.L. esistente, date dalle norme relative alle singole aree urbanistiche e qualora siano indispensabili migliorie igieniche per il razionale uso dell'edificio esistente è ammesso un incremento "una tantum" di 25 mq di SUL per fabbricato, da realizzare sulla parte opposta all'infrastruttura viaria esistente; in tal caso è richiesta la stipula di un atto unilaterale d'obbligo con il quale il privato si impegna a non richiedere, in caso di esproprio per pubblica utilità, incrementi di valore dovuti all'intervento di ampliamento.

Le sistemazioni e le costruzioni di cui sopra possono essere realizzate compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione; comunque le costruzioni in elevazione non possono essere realizzate in corrispondenza di incroci e biforcazioni o a distanza inferiore a 5 m dal confine stradale, nelle parti del territorio vincolate a servizi, le sistemazioni di cui sopra devono risultare compatibili con le finalità pubbliche previste al precedente Art. 49 (zona SPI).

Gli interventi ricadenti nelle aree comprese nelle fasce di rispetto relative ai tracciati ferroviari esistenti sono soggetti al rispetto dei vincoli di arretramento previsti dall'Art. 27, 4° comma, della L.R. 56/77 e della L.R. 70/91, salvo deroghe concesse dagli enti competenti. All'interno di tali fasce le ferrovie dello Stato potranno eseguire opere attinenti al servizio ferroviario solo qualora esse insistano su aree già di proprietà delle ferrovie stesse.

## **Art. 63 Fasce di rispetto di torrenti e canali**

Per tutti i torrenti e canali, indicati quali acque pubbliche, valgono i vincoli derivanti dall'applicazione delle leggi riguardanti:

- Fascia di rispetto delle acque pubbliche L.431/85;
- Fascia di rispetto dalle sponde dei laghi, dei fiumi, dei torrenti e dei canali (Art. 29 L.R.56/77);
- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (Art.96 del T.U. sulle opere idrauliche ed , R.D. del 25/07/1904 n. 523).

Ai sensi della L.431/85 si applica una fascia di rispetto ambientale di 150 metri alle seguenti aree pubbliche così individuate:

1) Affluenti di sinistra del Tanaro

- Rio del Frocco per 2,5 km a monte della confluenza in Tanaro (cioè tutto il tratto lungo il confine Mondovì-Briaglia)
- T. Ellero tutto il tratto in Comune di Mondovì
- T. Pesio tutto il tratto in Comune di Mondovì

2) Affluenti di destra dell'Ellero

- Rio D'Otteria inf. tutto il tratto in Comune di Mondovì (confine di Mondovì-Briaglia e Mondovì Vicoforte)
- T. Ermena tutto il tratto in Comune di Mondovì

3) Affluenti di destra del Pesio

- T. Branzola tutto il tratto in Comune di Mondovì  
(insieme al Branzola sono citati anche il Fossato Boggio e Pesgo: in carta esiste un Fossato Boccio, affluente di destra del Branzola)  
(affluente di sinistra del Branzola)
- T. Rifreddo tutto il corso a partire dalla sorgente in zona Casc. Stefanini (a giudicare il corso a partire dalla sorgente dovrebbe essere immediatamente a monte dell'autostrada TO-SV)
- T. Pogliola tutto il tratto in Comune di Mondovì (confine Mondovì – Rocca de' Baldi)
- C. Senestrera (affluente di destra del Pogliola)  
tratto dallo sbocco al ponte della strada C.Perlasco-C.Conte (1km a SE di fraz. Merlo)

4) Affluenti di sinistra del Pesio

- T. Brobbio tutto il tratto in Comune di Mondovì (confine con Morozzo)

5) Varie

Nella zona di San Biagio sono individuate come acque pubbliche alcune sorgenti e relativi canali collettori in destra del T. Brobbio e in sinistra del T. Pesio.

Sulla C.T.R. si riescono a individuare il canale tra C. Fontan e C. Fontanotto e il canale a Est di C. Veneria, ambedue originati probabilmente da sorgenti e confluenti nel Brobbio.

Ai sensi dell'Art. 29 della L.R.56/77 sui territori esterni al "Perimetro dell'area urbana" si sono desunte le aree di inedificabilità secondo i criteri geomorfologici ed i criteri contenuti al Cap. 8.3 dell' AT3.1/1:

- mt 100 per i tratti non arginati;
- mt 25 per i tratti arginati.

Tale fascia di inedificabilità non si applica nei territori compresi all'interno del “Perimetro dell'area urbana”, e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, se difesi da adeguate opere di protezione;

Ai sensi del R.D. del 25 luglio 1904 n. 5237 si applica una fascia di inedificabilità a tutte le acque ricadenti nell'elenco delle acque pubbliche ed a quelle su sedime demaniale o canale per un'estensione di mt 10 nei territori compresi all'interno del “Perimetro dell'area urbana”.

Derogano a tale prescrizione generale i tratti urbani del Torrente Ellero già indicati nello Studio Tecnico idraulico allegato alla Variante n°16 al P.R.G.C. vigente (formata ai sensi dell'Art. 17, 7° comma L.R. 56/77) approvato con D.C.C. n°51 del 30/09/98.

Il P.R.G.C., ai sensi del 4° comma dell'Art.29 L.R. 56/77, rimanda alle prescrizioni geologiche e geotecniche presenti sulle tavole di progetto P3, sugli Allegati Tecnici AT3 ed alle prescrizioni geologiche contenute nella Relazione Geologica-Tecnica, con particolare riferimento al cap. 8.3.

## **Art.64 Vincolo idrogeologico, idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico, aree di inedificabilità assoluta.**

Sulle tavole di progetto P.3 e sugli Allegati Tecnici AT2.3 sono stati riportati con valore indicativo i limiti del vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n° 3267 e dell'art. 5 del R.D. 13 febbraio 1933 n° 215. Preliminariamente al rilascio di ogni concessione edilizia dovrà comunque essere verificata la documentazione ufficiale.

Parimenti sulle tavole di progetto P.3 sono inoltre riportate le perimetrazioni delle aree segnalate ai sensi della L. n°445 del 09/07/1908.

Considerazioni di carattere idrogeologico e geotecnico conseguenti ad indagini specifiche di settore, hanno portato alla formulazione di una zonizzazione del territorio comunale conformemente alle prescrizioni della "Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 - L.R. 5/12/77 e s.m.i.. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici", suddividendo il territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Dette aree, individuate nell'Allegato tecnico "AT3.7/1-11 – Carta di sintesi della pericolosità ed idoneità all'utilizzazione urbanistica", sono definite come segue in relazione ai criteri di classificazione contenuti nell'allegato AT3.1/1 (Cap. 8.1):

- Classe I:  
arie senza limitazioni particolari di carattere geologico;
- Classe II:  
arie con limitazioni geologiche facilmente superabili con modesti accorgimenti tecnici;
- Classe IIIa1:  
porzioni di territorio inedificate nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica (legate soprattutto alla situazione di acclività o ai fenomeni della dinamica dei versanti) vietano l'insediamento di nuovi nuclei residenziali, ma possono consentire l'ampliamento o il nuovo insediamento di nuclei rurali, prevedendo in progetto adeguate opere di prevenzione dei dissesti, basate su approfondite indagini geologiche;
- Classe IIIa2:  
porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti;
- Classe IIIb:  
arie edificate con elementi di carattere geologico tali da richiedere interventi di riassetto ambientale a tutela del patrimonio edilizio;
- Classe IIIc:  
arie edificate con elementi di carattere geologico tali da escludere la possibilità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Per comodità una sintesi di tali aree è stata riportata negli elaborati di progetto P.3 del P.R.G.C. con le seguenti dizioni:

- Classe I:  
pericolosità geomorfologica minima o nulla;
- Classe II:  
pericolosità geomorfologica moderata;
- Classe IIIa1, IIIa2, IIIb, IIIc:

pericolosità geomorfologica da elevata a molto elevata.

In ogni caso dovrà sempre essere verificato l'elaborato geologico AT3.7/1-11 per la verifica puntuale della classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Ad ogni classe valgono prescrizioni geologico tecniche e limiti ai tipi di intervento ammissibili (eventualmente condizionati alla realizzazione di opere di consolidamento/difesa di iniziativa pubblica o privata, secondo le indicazioni fornite nelle prescrizioni di cui al Cap. 8.2 dell'AT3.1/1 e nelle "Schede di dettaglio") indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza. Per le prescrizioni geologico-tecniche si rimanda alla lettura della relazione geologico-tecnica AT3.1/1, documento prescrittivo.

A chiarimento e per una più chiara lettura di quanto prescrittivamente contenuto nella relazione geologico-tecnica si richiamano di seguito le "Prescrizioni geologico-tecniche".

## **CLASSE I - Settori caratterizzati da pericolosità geomorfologica minima o nulla**

### Descrizione:

sono state comprese in tale classe le aree caratterizzate dai seguenti attributi:

- presenza di rocce e terreni dotati di buone caratteristiche tecniche e di buone caratteristiche drenanti;
- morfologia piana o poco acclive (pendenza < 5%);
- assenza di frane di qualunque tipo sia attive che inattive;
- assenza di qualunque interferenza o rischio da parte della dinamica fluviale (erosione o esondazione) riferita sia a corsi d'acqua principali che secondari.

### Interventi edilizi ammessi:

Non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili.

### Prescrizioni:

Su tali aree in fase di progettazione andranno eseguite le indagini e le verifiche previste dal DM 11/03/88.

## **CLASSE II - Settori caratterizzati da pericolosità geomorfologica moderata**

### Descrizione:

sono state comprese in tale classe le aree caratterizzate dai seguenti attributi:

- presenza di rocce e terreni dotati di buone-medie caratteristiche tecniche, ma talora con limitata capacità drenante;
- morfologia subpianeggiante o caratterizzata da debole acclività (pendenza < 10-15%);
- assenza di frane di qualunque tipo sia attive che inattive sull'area stessa e nel suo intorno;
- assenza di coltri eluviali di spessore notevole (superiore a 0,5-1 metro) (sono compresi, oltre a molte dorsali collinari, i versanti poco acclivi ed a morfologia regolare);
- distanza e posizione altimetrica rispetto ai corsi d'acqua principali e secondari sufficiente per escludere rischi di fenomeni di erosione o esondazione dotati di forte energia e tali da determinare rischi di instabilità sul terreno di fondazione e/o sui manufatti (sono comprese le aree definite nella carta geomorfologica come "piana di esondazione terrazzata" e le scarpate debolmente acclivi degradanti verso le linee del reticolato minore e le scarpate dei terrazzi antichi).

### Interventi edilizi ammessi:

Non si prevedono limitazioni particolari alle tipologie di interventi di carattere edilizio ammissibili.

Prescrizioni:

Su tali aree in fase di progettazione andranno previste, oltre alle indagini e verifiche previste dal DM 11/03/88, approfondimenti specifici volti a definire sia nelle zone di versante che nelle zone pianeggianti lo spessore e le caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche delle coperture eluvio-colluviali; andranno verificate inoltre la posizione della superficie freatica e le condizioni della rete drenante minore di superficie, al fine di valutare la necessità di adeguamento delle quote di imposta degli edifici e la compatibilità della realizzazione di locali interrati.

Per le aree di nuovo impianto si richiama e si impone il rispetto delle prescrizioni tecniche puntualmente descritte nelle “Schede di dettaglio” che sono contenute nella Relazione geologico-tecnica definitiva (AT3.1/1). Per le restanti aree urbanistiche in caso di interventi edilizi quali ampliamenti, completamenti, sostituzioni edilizie, qualora si sia in presenza di condizioni di difficile drenaggio superficiale e/o sotterraneo si esclude la realizzazione di opere interrate e si impone l’adeguamento della quota della linea di spiccato dei fabbricati mediante innalzamento della quota di campagna non superiore a 50 cm.

### **CLASSE III - Settori caratterizzati da pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata**

#### **CLASSE IIIa1**

Descrizione:

- sono state comprese in tale classe le aree caratterizzate dai seguenti attributi:
- presenza di rocce e terreni dotati di mediocri o scadenti caratteristiche tecniche e di scarse caratteristiche drenanti;
- morfologia caratterizzata da sensibile acclività (pendenza fino al 15-20%);
- assetto strutturale del substrato caratterizzato da giacitura a franappoggio;
- morfologia caratteristica di versante in evoluzione (anomalie nel profilo di massima pendenza, assetto non gerarchizzato del reticolato idrografico), pur in assenza di dissesti attuali o recenti.

Interventi edilizi ammessi:

In queste aree sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e realizzazione di vani tecnici che non comportino incremento di S.U.L. sulla base delle definizioni del Regolamento Edilizio. Per i soli edifici utilizzati per l’attività agricola sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento edilizio e nuove costruzioni, qualora non localizzabili in posizioni alternative a minor rischio.

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

Prescrizioni:

Ai fini della sicurezza delle opere, per quanto riguarda gli ampliamenti, le ristrutturazioni, le nuove costruzioni e gli interventi di difesa e consolidamento, la fattibilità e la compatibilità delle opere dovrà essere verificata attraverso:

- lo studio geomorfologico di dettaglio di un'area compresa in un congruo intorno del sito di intervento, finalizzato a valutare gli elementi che condizionano la stabilità del versante (assetto generale del versante, assetto del reticolato idrografico, indizi morfologici collegabili a instabilità, rapporti con le zone instabili limitrofe,...); normalmente l’indagine dovrà interessare almeno l’area compresa entro i limiti geomorfologici all’interno dei quali si possono sviluppare i fenomeni gravitativi interferenti con il sito di progetto; in altri termini l’area di indagine si dovrà estendere lungo il pendio fino ai limiti superiore e inferiore delle

zone limitrofe di versante ricadenti in classe III e trasversalmente al pendio per una distanza almeno pari alla metà della dimensione precedente;

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

## CLASSE IIIa2

### Descrizione:

sono state comprese in tale classe le aree caratterizzate dai seguenti attributi:

- presenza di rocce e terreni dotati di mediocri o scadenti caratteristiche tecniche e di scarse caratteristiche drenanti;
- morfologia caratterizzata da sensibile acclività (pendenza > 15-20%);
- presenza di frane attive, quiescenti e inattive, di soliflussi e piccole frane, presenza di indizi morfologici diffusi, collegabili a instabilità potenziali;
- presenza di coltri eluviali di spessore notevole;
- presenza di accumuli di discarica;
- presenza di rischi di erosione ed esondazione di corsi d'acqua; in particolare nel caso dei corsi maggiori sono comprese le aree definite come "alvei attuali a piene rive" e "piana di esondazione non terrazzata", le zone di "erosione di sponda", le scarpate di "erosione fluviale"; nel caso dei corsi minori, in cui è meno evidente la definizione delle aree soggette a dinamica fluviale, sono comprese, oltre ad una fascia minima di rispetto di 10 metri per sponda, la zona di divagazione (definita dalle due linee tangenti alle anse) e le zone di sponda o di scarpata a forte acclività.

### Interventi edilizi ammessi:

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

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

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

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

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

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

#### Prescrizioni:

Ai fini della sicurezza degli interventi, per quanto riguarda il risanamento conservativo e la realizzazione di vani tecnici che non comportino incremento di SUL, in fase di progettazione andrà previsto lo studio geomorfologico di dettaglio di un'area compresa in un congruo intorno del sito di intervento, finalizzato a valutare gli elementi che condizionano la stabilità del versante (assetto generale del versante, assetto del reticolo idrografico, indizi morfologici collegabili a instabilità, rapporti con le zone instabili limitrofe,...); normalmente l'indagine dovrà interessare almeno l'area compresa entro i limiti geomorfologici all'interno dei quali si possono sviluppare i fenomeni gravitativi interferenti con il sito di progetto; in altri termini l'area di indagine si dovrà estendere lungo il pendio fino ai limiti superiore e inferiore delle zone limitrofe di versante ricadenti in classe III e trasversalmente per una distanza almeno pari alla metà della dimensione precedente.

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

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

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

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

#### **CLASSE IIIb**

##### Descrizione:

Sono state comprese in tale classe aree che presentano qualcuno degli elementi geomorfologici di rischio evidenziati nella classe precedente (legati sia alla dinamica dei versanti che alla dinamica fluviale), che però risultano già attualmente edificate e quindi necessitano di interventi di riassetto a scopo di difesa preventiva.

##### Interventi edilizi ammessi:

In assenza di interventi di riassetto di iniziativa pubblica o privata volti alla messa in sicurezza delle aree a rischio, sono consentiti esclusivamente interventi sugli edifici esistenti, che non

aumentino il carico antropico, quali manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo.

Sono inoltre ammessi gli interventi di difesa e sistemazione idrogeologica.

#### Interventi edilizi ammessi post messa in sicurezza:

A seguito dell'esecuzione e del collaudo delle opere di messa in sicurezza delle aree a rischio, nelle diverse aree sono consentiti, oltre agli interventi già ammessi nella situazione attuale, gli interventi precisati di seguito:

- per le aree delle Scuole Anna Frank e ITIS, Piazzale Giardini, Liceo ex-Convitto Civico, è ammessa la ristrutturazione edilizia;
- per la zona Italgas, trattandosi di area di scarpata non edificata ed essendo richiesti interventi esclusivamente per la salvaguardia della strada soprastante, si esclude comunque la destinazione ad edificazione;
- per la zona del Cimitero di Breolungi, trattandosi di dissesti a carattere locale, dopo la sistemazione è ammessa la ristrutturazione e la costruzione di nuove opere funerarie;
- per la zona di San Lorenzo, dopo la verifica della inattività dei movimenti franosi o in alternativa dopo il collaudo delle eventuali opere di messa in sicurezza, effettuati secondo quanto indicato al punto 8.2 dell'allegato AT3. 1/1, sono ammessi la ristrutturazione edilizia e il cambio di destinazione d'uso, limitatamente ai fabbricati esistenti.

#### Prescrizioni:

Per quanto riguarda le aree interessate da fenomeni di dinamica fluviale gli interventi di messa in sicurezza dovranno prevedere:

- rilievo geomorfologico dell'alveo;
- studio idrologico ed idraulico per la valutazione delle portate di piena;
- verifica della capacità di smaltimento delle portate dell'alveo nel tratto interessato;
- progetto di integrazione e potenziamento delle opere di difesa contro l'erosione e l'esondazione.

Per quanto riguarda la zona Italgas vanno previsti:

- studio geomorfologico dell'intera scarpata instabile finalizzato ad evidenziare e caratterizzare i fenomeni di dissesto;
- esame dello stato delle strutture presenti sopra la scarpata (riporti, muri di contenimento...), individuazione di cedimenti e danneggiamenti, analisi delle cause dei dissesti;
- indagini dirette per la caratterizzazione geotecnica della coltre di copertura e del substrato roccioso (assaggi, sondaggi, prelievi di campioni, prove di laboratorio);
- progettazione degli interventi di messa in sicurezza.

Per quanto riguarda la zona del Liceo-ex Convitto civico vanno previsti:

- studio geomorfologico dell'area ricadente in classe IIIb e di un congruo intorno, finalizzato a caratterizzare i fenomeni di dissesto;
- esame dello stato delle strutture edilizie presenti nel sito, individuazione di cedimenti e danneggiamenti e analisi delle cause dei fenomeni;
- monitoraggio dei fenomeni mediante strumentazione (inclinometri, estensimetri...);
- progettazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.

Per quanto riguarda la zona del Cimitero di Breolungi vanno previsti:

- studio geomorfologico dell'area in dissesto;
- esame dello stato delle strutture di contenimento della scarpata;
- indagini dirette per la caratterizzazione geotecnica della coltre di copertura e del substrato roccioso (assaggi, prelievi di campioni, prove di laboratorio);
- progettazione degli interventi di messa in sicurezza.

Per quanto riguarda il riassetto delle aree sul versante orientale della collina di San Lorenzo andranno previsti:

- studio geomorfologico di dettaglio di un'area compresa in un congruo intorno del sito di intervento, finalizzato a valutare il grado di stabilizzazione degli accumuli di frana (assetto generale del versante, assetto del reticolo idrografico, indizi morfologici collegabili a instabilità, rapporti con le zone instabili limitrofe,...); l'indagine dovrà interessare tutta l'area delle frane
- caratterizzazione geotecnica ed idrogeologica dei terreni (caratteristiche e spessori delle coperture, presenza e dinamica della falda) attraverso assaggi, sondaggi, prove e misure dirette sul terreno; l'estensione dell'area da indagare in dettaglio sarà definita e giustificata in base al rilievo geomorfologico
- monitoraggio dei movimenti mediante strumentazione (riferimenti topografici, inclinometri...)
- verifica delle interazioni tra gli edifici esistenti e la stabilità del versante
- progettazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.

### CLASSE IIIc

#### Descrizione:

Rientrano in questa classe alcune aree soggette sia a dinamica fluviale che di versante, in particolare:

- l'area associata ad un fenomeno di scivolamento planare in zona Madonna delle Vigne, sul versante ad Est del rione Carassone (tav. AT3.7/9);
- l'area di Cascina Le Grotte, zona di Pascomonti, (tav. AT3.7/6);
- l'area a Nord-Ovest di Breolungi, posta in vicinanza della sponda destra del T. Pesio, in condizioni di rischio elevato di esondazione (tav. AT3.7/4);
- l'area posta lungo il Rio Rifreddo, soggetta a rischio di erosione ed esondazione (tav. AT3.7/1).

#### Interventi edili ammessi e prescrizioni:

Per queste aree appare difficile proporre interventi di messa in sicurezza ad esito garantito ed a costi accettabili, compatibilmente con il valore delle opere da proteggere: si esclude pertanto la possibilità di ulteriore utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

## TITOLO VIII

### NORME TRANSITORIE E FINALI

#### **Art. 65 Gli strumenti urbanistici in vigore e adottati**

Le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili degli immobili inclusi in ambiti di progettazione unitaria disciplinati da SUE approvati sono disciplinati dai Piani sotto elencati fino al termine di validità previsto dai rispettivi atti convenzionali. I SUE così individuati possono essere variati, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, senza che tali modifiche comportino variante al presente strumento di pianificazione, purchè esse non comportino aumento delle quantità edificabili, misurate secondo i parametri presenti negli stessi piani attuativi, né diminuzione delle aree per servizi pubblici e/o ad uso pubblico.

Essi sono localizzabili sulla cartografia di Progetto (Elaborati P.3) con riferimento a:

- zona DM/09, area n°4089, Pogliola, PEC “Monregalese Ovest”;
- zona BRII, area n°2804,3663,Polveriera, PEC “C13, Porta di Vasco”;
- zona BRIII, area n°3412, Ferrone , PdR “Via Carassona”;
- zona BRI, area n° 3658, Altipiano, PdR “Immobiliare 2000”
- zona DI/10, area n°4015, Industriale, PIP ”Ambito Di5”;
- zona BRII, area n°3413, Sant’Anna, PdR “Gen.Imm S.r.l.”;
- zona BR.III, area n°3407, San Quintino, PdR “Ghiglia”;
- zona BRII BR.III, area n°3408, Ferrone, PdR “La Bruciata”;
- zona DM/03, area n°4090, Merlo, PEC “C.na Caravagno”;
- zona BR.III, area n°3409, S.Anna, PdR “Cagnolo-Mondino”;
- zona DM/07, area n°4020, Borgo Crocera, PEC “Via Langhe”;
- zona DM/04, area n°4017, via Ripe, PEC “Giardini”;
- zona BRII, area n°3444, 3446, 3447, 3472, Carassone, PEC “C4/Carassone”;
- zona BR.III, area n°3411, S.Giovanni, PdR “AIMO 484”;
- zona BR.I, area n°3655,3656, Altipiano, PdR “BR1”;
- zona BR.IV/e , area n°3590, Via Langhe, PdR “Peirano”;
- zona BR.III, area n°3574, S. Anna, PdR “Via Mazzucco”;
- zona IUA/PdR/04, n°4105, Breo, PdR “Borghetto”; approvato con DCC n. ... del 01/04/2000
- zona IUA/PdR/14, n°4106, Breo, PdR “Via Trona”;
- zona IUA/PdR/15, n°4110, Breo, PP “BR8/B”;
- zona IUA/PdR/05, n°4108, Via Ripe, PdR “Mulino Indemini”;
- zona IUA/PdR/12, n°4107, Via Ripe, PdR “Sacra Famiglia”; approvato ... convenzione Rep. n. 29309 del 01.09.1998
- zona IUA, nn. 0578, 0579, 0580, Piano di Recupero tra le vie S. Agostino e Deninotta; approvato con DCC n. 393 del 05/04/96
- zona BRII, n°3756, Stazione Vecchia, PdR “SAISEF”,

Sono inoltre sottoposti a disciplina transitoria particolare le seguenti parti di territorio:

- per il lotto, compreso nell’area n. 2174, e legato alla convenzione Rep. n. 4539 del 15.12.99 valgono le prescrizioni vigenti all’atto della stipula ovvero i contenuti della convenzione

richiamata; in caso di decadenza della convenzione si applicheranno i parametri propri della zona urbanistica BI di cui al precedente art. 39.

Al termine della validità degli atti convenzionali dei SUE elencati, ogni intervento di trasformazione del suolo avverrà esclusivamente in coerenza alle prescrizioni grafiche delle tavv. di progetto e delle norme di zona.

Rimangono valide le concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate in data antecedente all'adozione del Progetto Preliminare della presente Revisione del PRGC, fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica; tali concessioni ed autorizzazioni rimangono valide anche se oggetto di "varianti non essenziali" richieste successivamente all'adozione del già citato Progetto Preliminare.

Ai sensi e per gli effetti del penultimo comma dell'Art. 85 L.R. 56/77 con le specificazioni dell'Art. 91 quinquies, 1° comma, lettera b, si intendono "aree di completamento dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali", le seguenti: IUA, BR.I, BR.II, BR.III, BR.IV, BRV, CR.I, CRII, BC, BM, BI, IC, TP (ad esclusione degli interventi da attuarsi con S.U.E.), TT (con esclusione dell'area TT/04, n°4049), TR.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, anche qualora ricadano nelle succitate aree, non sono consentibili in applicazione dell'Art. 85, L.R. 56/77.

## **Art. 66 Regolamento edilizio e sua applicazione**

In attuazione della L.R. 8/7/1999 n°19 il Comune si è dotato di un Regolamento Edilizio Comunale redatto sulla base del Regolamento Edilizio Tipo approvato dalla Regione Piemonte con D.C.R. 29/7/1999, n°548-9691.

Le norme del presente PRGC risultano coordinate con esso e, quando ritenuto necessario, contengono i riferimenti diretti agli articoli del R.E..

Per quanto non espressamente contenuto nelle presenti norme si fa riferimento al Regolamento Edilizio approvato dal Comune di Mondovì.

## **Art. 66 bis    Opere di Urbanizzazione primaria – Attuazione delle previsioni di PRGC**

Qualora sussistano condizioni di pubblica utilità è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale attivare le procedure di legge per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria prevista dal PRGC, ed inserite all'interno di aree subordinate alla redazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata.

In tal caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione si configura come attuazione parziale ed anticipata del SUE di iniziativa privata.

I SUE redatti in tempi successivi alla realizzazione delle opere pubbliche di cui sopra dovranno tener conto di quelle già realizzate e/o dei progetti di dettaglio già approvati.

## **Art. 67 Deroghe**

Gli edifici per impianti tecnologici di modesta entità, con il limite di 15 mq o 50 mc, quali le centrali tecnologiche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e quelli connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse, realizzati dagli enti istituzionalmente competenti, possono essere realizzati con concessione edilizia, anche in deroga alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli altri elaborati del piano, per ciò che riguarda capacità edificabile, rapporto di copertura e distanza dai confini, fatti salvi i diritti dei terzi, in tutte le parti del territorio ed altresì nel rispetto dei vincoli degli altri di cui al Titolo IV delle presenti norme e dalla fascia di rispetto cimiteriale, la loro autorizzazione dovrà essere preventivamente verificata rispetto alla realtà ambientale ed alle funzioni proprie dell'area in cui si collocano al fine di salvaguardare entrambe le condizioni. La presenza di vincoli di tutela ambientale e paesaggistica costituisce fattore discriminante per l'individuazione di soluzioni alternative alla loro localizzazione.

Gli edifici così realizzati dovranno presentare tamponamenti in pietra, mattoni pieni a vista o muratura intonacata, tetto a falde con copertura in laterizio. La scelta tra pietra, mattone a vista o muratura intonacata spetta alla C.I.E. in funzione del contesto ambientale in cui la struttura si inserisce.

La realizzazione di tralicci, supporti ed ogni altra struttura funzionale all'installazione di impianti d'antenna per la trasmissione e ricezione di emissioni elettromagnetiche, seppur concedibili mediante concessione edilizia, non potranno essere localizzate in prossimità di aree densamente abitate e di edifici pubblici o privati in cui si svolgono servizi alle persone (scuole, sedi comunali, ASL, ecc.), nonché ottemperare a tutte le normative vigenti riguardo la sicurezza da emissioni di radiazioni. In particolare per le nuove installazioni di infrastrutture per telecomunicazioni, elettronica e per impianti radioelettrici si rimanda alle disposizioni dei decreti legislativi vigenti e delle procedure in esse previste nel rispetto delle prescrizioni regolamentari locali qualora presenti.

Nelle parti del territorio di categoria SP.I ed SP.II, di cui ai precedenti Artt. 49 e 50, gli edifici pubblici e di pubblico interesse realizzati dagli enti istituzionalmente competenti possono essere realizzati in deroga alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli altri elaborati di piano; tale possibilità è consentita esclusivamente all'interno delle procedure previste dall'Art. 16 della L. 765/67 ovvero, per le opere di edilizia ospedaliera ed universitaria, nelle forme di cui all'Art. 3 della L. 1.6.1971 n. 291 e previa verifica di compatibilità con le esigenze di tutela e salvaguardia ambientale ed idrogeologica ed eventuale conseguente formazione di strumento urbanistico esecutivo (articolo 32 L.R. 56/77) per l'organica utilizzazione delle aree interessate e delle aree circostanti che ad esse debbano essere collegate per ragioni funzionali, ambientali o di semplice regolarità planimetrica, fatto salvo sempre il diritto del Comune di dettare ulteriori prescrizioni ai sensi dell'art. 22 della L. 1150/42 e dell'articolo 8 della L. 765/67.

## SOMMARIO

### TITOLO I NORME GENERALI

Art. 1 Obiettivi e criteri informatori del Piano.

Art. 2 Utilizzazione e valore delle norme

Art. 3 Elaborati del Piano Regolatore Generale

Art. 4 Definizioni e prescrizioni generali

Art. 5 Parametri quantitativi di trasformazione

Art. 6 Attuazione del Piano Regolatore Generale

Art. 6 bis Disciplina degli insediamenti commerciali di cui alla Legge Regionale 12.11.1999 n. 28 e D.C.R. 59-10831 del 24.03.06

Art. 6 ter Attività di somministrazione di alimenti e bevande

### TITOLO II CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ E DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 7 Classi delle attività e degli usi del suolo

Art. 8 Classe r: usi residenziali

Art. 9 Classe p: attività per la produzione di beni

Art. 10 Classe tm: attività terziarie legate al traffico e al deposito delle merci, alla mobilità in genere.

Art. 11 Classe t: attività terziarie per la produzione e l'erogazione di servizi di interesse collettivo, pubblici e privati

Art. 12 Classe e: attività estrattive agricole e forestali

### TITOLO III CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 13 Riferimenti legislativi

Art. 14 Manutenzione ordinaria (MO)

Art. 15 Manutenzione straordinaria (MS)

Art. 16 Restauro e risanamento conservativo (RT e RC)

Art. 17 Ristrutturazione edilizia (RE)

Art. 18 Ampliamento edilizio (AE)

Art. 19 Sostituzione edilizia (SE)

Art. 20 Ristrutturazione urbanistica (RU)

Art. 21 Completamento (CO)

Art. 22 Nuovo impianto (NI)

**TITOLO IV SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE E AREE URBANISTICHE - PRESCRIZIONI**

Art. 23 Suddivisione in zone e in aree urbanistiche

Art. 24 Classificazione delle zone urbanistiche

Art. 25 Classificazione delle aree urbanistiche

Art. 26 Prescrizioni per gli insediamenti urbani aventi carattere ambientale - IUA

Art. 27 Prescrizioni per la zona residenziale consolidata con capacità edificatoria esaurita - BR.I

Art. 28 Prescrizioni per la zona residenziale consolidata di impianto unitario - BR.II

Art. 29 Prescrizioni per la zona residenziale parzialmente consolidata - BR.III

Art. 30 Prescrizioni per la zona consolidata di impianto rurale - BR.IV

Art. 31 Prescrizioni per la zona residenziale collinare in ambito urbano - BR.V

Art. 32 Prescrizioni per la zona destinata a verde privato in ambito urbano - VP

Art. 33 Prescrizioni per la zona residenziale di completamento edilizio - CR.I

Art. 34 Prescrizioni per la zona residenziale di completamento urbanistico - CR.II

Art. 35 Prescrizioni per la zona residenziale di nuovo impianto. - CR.III

Art. 36 Prescrizioni per la zona di trasformazione a prevalente destinazione residenziale - TR

Art. 37 Prescrizioni per le zona destinata ad attività terziarie e commerciali in ambito urbano consolidato - BC

Art. 38 Prescrizioni per la zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti - BM

Art. 39 Prescrizioni per la zona destinata ad attività artigianali e produttive esistenti - BI

Art. 40 Prescrizioni per la zona destinata alla distribuzione di carburanti - IC

Art. 41 Prescrizioni per la zona destinata ad attività terziarie e commerciali di nuovo impianto - CC

Art. 42 Prescrizioni per la zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali, di nuovo impianto - DM

Art. 43 Prescrizioni per la zona destinata ad attività produttive di nuovo impianto - DI

Art. 44 Prescrizioni per la zona destinata ad attività estrattive - DC

Art. 45 Prescrizioni per la zona di trasformazione a prevalente destinazione terziario/commerciale - TT

Art. 46 Prescrizioni per la zona destinata ad attività di interesse collettivo (pubbliche, private o di enti) - TP

Art. 47 Prescrizioni per la zona agricola – EE, EE/3a1, EE/sa ed EE/int

Art.48 Prescrizioni per la zona agricola destinata ad aziende produttive agricole - EP

Art. 49 Prescrizioni per la zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello Comunale (art. 21 L.R. 56/77) - SP.I

Art. 50 Prescrizioni per la zona destinata a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 L.R. 56/77) - SPII

## TITOLO V NORME PER LA DISCIPLINA DEI CARATTERI MORFOLOGICI E TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI

Art. 51 Prescrizioni per la costruzione di parcheggi privati e costruzioni accessorie.

Art. 52 Prescrizioni per il recupero abitativo dei sottotetti e la loro realizzazione, l'utilizzo dei piani pilotis e la realizzazione di verande e di soppalchi

Art. 53 Prescrizioni per la realizzazione e l'uso degli spazi interrati

Art. 54 Prescrizioni per la realizzazione delle recinzioni e dei muri contro terra.

Art. 55 Prescrizioni per l'uso e la trasformazione degli spazi aperti al piano terreno degli edifici esistenti.

Art.55 bis Prescrizioni per la collocazione di impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile in contesti di particolare rilevanza paesaggistica

## TITOLO VI RICONOSCIMENTO E SALVAGUARDIA GENERALE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Art. 56 Individuazione, classificazione e tutela

Art. 57 Monumenti isolati e singoli edifici aventi valore storico/artistico o ambientale/documentario

Art. 58 Aree di interesse paesistico-ambientale

## TITOLO VII VINCOLI TRACCIATI E FASCE DI RISPETTO STRADALI E FERROVIARIE, AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE

Art. 59 La Viabilità ed i tracciati ferroviari.

Art. 60 Fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali e delle infrastrutture tecnologiche, aree per la Protezione Civile.

Art. 61 Distanze fra i fabbricati e dei medesimi dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali

Art. 62 Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradali e ferroviarie

Art. 63 Fasce di rispetto di torrenti e canali

Art.64 Vincolo idrogeologico, idoneità all'utilizzazione urbanistica sotto l'aspetto geologico, aree di inedificabilità assoluta.

## TITOLO VIII NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 65 Gli strumenti urbanistici in vigore e adottati

Art. 66 Regolamento edilizio e sua applicazione

Art. 66 bis Opere di Urbanizzazione primaria – Attuazione delle previsioni di PRGC

Art. 67 Deroghe