

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI CAVALLERLEONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE 2009 N. 1

(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.
CON RECEPIMENTO P.A.I. APPROVATO CON
D.G.R. 12.05.2008 N. 19-8755)

NORME DI ATTUAZIONE E TABELLE DI ZONA

APPROVAZIONE DEFINITIVA

CON D.C.C. NR. 17 DEL 22/04/2009

IL PROGETTISTA

IL SINDACO

IL SEGRETARIO
COMUNALE

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

REDATTA DA:

ARCH. MAURIZIO GHIONE

STUDIO ARCHITETTI FISSORE GHIONE e ASSOCIATI

• paolo diego fissore • maurizio ghione • stefano boffa

Corso Vittorio Veneto n° 57 - 12038 SAVIGLIANO (CN)

Tel. e fax 0172 - 21874

P. Iva 0178818 004 8

Web: www.architettisavigliano.it

e-mail: fissoreghione@tiscalinet.it

COLLABORATORE: ARCH. DANIELA BOTTA

INDICE

CAPITOLO I **NORME GENERALI**

Art. 1	Oggetto delle norme di attuazione	pag. 1
Art. 2	Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale	pag. 1
Art. 3	Concessione edificatoria	pag. 3
Art. 4	Campo di applicazione della concessione	pag. 3
Art. 5	Interventi soggetti ad autorizzazione	pag. 5
Art. 6	Prescrizioni generali per gli interventi edilizi	pag. 6

CAPITOLO II **CLASSI E CARATTERISTICHE DI INTERVENTO**

Art. 7	Classi di destinazione d'uso del territorio	pag. 7
Art. 8	Impianti tecnologici	pag. 7
Art. 8 bis	Impianti speciali	pag. 8
Art. 9	Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale	pag. 8
Art. 9 bis	Aree per attrezzature sportive ad uso privato	pag. 9
Art. 10	Aree destinate ad usi residenziali	pag. 10
Art. 11	Area edificata di origine antica di recupero Ambientale (C.S.)	pag. 11
Art. 12	Edifici di interesse storico-artistico	pag. 15
Art. 13	Aree residenziali esistenti a capacità insediativa Esaurita (R.E.)	pag. 16
Art. 14	Aree residenziali esistenti e di completamento (R.C.)	pag. 18
Art. 15	Aree residenziali di nuovo impianto (A.E.)	pag. 21
Art. 16	Aree a verde per giardini e parchi privati	pag. 22
Art. 17	Aree per l'edilizia economica e popolare	pag. 23
Art. 18	Aree destinate ad insediamenti produttivi	pag. 23
Art. 19	Area destinata ad insediamenti artigianali esistenti che si conferma (P.E.)	pag. 24

Art. 20	Aree destinate ad insediamenti artigianali ed industriali esistenti e di completamento (P.C.)	pag. 25
Art. 20 bis	Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla L.R. 12-11-99 n° 28 e D.C.R. 29-10-99 n° 563-13414 e s.m. ed i.	pag. 27
Art. 21	Area destinata ad insediamenti produttivi e commerciali di nuovo impianto (P.I.)	pag. 29
Art. 22	Area per attrezzature di servizio Casa di riposo Padri Camiliani	pag. 30
Art. 23	Aree agricole	pag. 31
Art. 24	Allevamenti di bestiame	pag. 36
Art. 25	Aree agricole in edificabili ed aree ad Edificazione condizionata	pag. 40
Art. 26	Aree destinate ad attività estrattive Coltivazione di cave per inerti	pag. 41
Art. 27	Strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali e nella zona impropria P.A.	pag. 42
Art. 28	Attività tollerate nelle zone residenziali	pag. 42
Art. 29	Area a vincolo cimiteriale	pag. 44
Art. 30	Eliminazione delle barriere architettoniche	pag. 44

CAPITOLO III

NORME GENERALI, PARTICOLARI, TRANSITORIE

Art. 31	Definizioni edilizie	pag. 45
Art. 32	Prescrizioni costruttive particolari	pag. 48
Art. 33	Adeguamento dell'altezza dei piani	pag. 49
Art. 34	Definizione dei locali abitabili	pag. 49
Art. 35	Definizioni sottotetti abitabili	pag. 49
Art. 36	Bassi fabbricati	pag. 50
Art. 37	Strade private	pag. 51
Art. 38	Costruzioni in arretramento dal filo stradale	pag. 51
Art. 39	Distanza delle costruzioni dalle strade e distanza in corrispondenza di incroci	pag. 52
Art. 40	Parcheggi privati	pag. 53
Art. 41	Recinzioni	pag. 53

Art. 42	Fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e canali	pag. 54
Art. 42 bis	Vincoli di carattere geologico - tecnico	pag. 56
Art. 43	Costruzioni temporanee e campeggi	pag. 59

CAPITOLO IV

FINALI

Art. 44	Natura delle previsioni del P.R.G. Poteri di deroga	pag. 60
Art. 45	Entrata in vigore, varianti e revisioni del P.R.G.	pag. 61
Art. 46	Vincolo non aedificandi dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione	pag. 61

CAPITOLO V

DEFINIZIONI URBANISTICHE

Art. 47	Superficie territoriale	pag. 63
Art. 48	Superficie fondiaria	pag. 63
Art. 49	Indice di fabbricabilità territoriale	pag. 63
Art. 50	Indice di fabbricabilità fondiaria	pag. 63
Art. 51	Superficie coperta	pag. 64
Art. 52	Rapporto di copertura	pag. 64
Art. 53	Volumetria realizzabile	pag. 64
Art. 54	Altezza di ciascun fronte della costruzione	pag. 65
Art. 55	Altezza massima della costruzione	pag. 66
Art. 56	Distanza tra i fabbricati	pag. 66
Art. 57	Tabelle	pag. 67

NORME GENERALI

ART. 1 - Oggetto delle norme di attuazione

Le seguenti norme indicano le prescrizioni generali per l'attuazione del Piano Regolatore Generale. Norme specifiche riferite a particolari situazioni sono contenute nelle Tabelle di Zona.

ART. 2 - Modalità di attuazione del piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale viene attuato attraverso:

- strumenti urbanistici esecutivi la cui preliminare approvazione subordina il rilascio della concessione ad edificare;
- intervento edilizio diretto tramite concessione od autorizzazione.

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

a) Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

Il P.P.A. di cui all'art. 13 della legge 28.1.1977 n. 10 è uno strumento programmatico in quanto indica gli interventi sul territorio, le aree e le zone con cui si realizzano le previsioni del Piano Regolatore Generale, nonché le opere di urbanizzazione relative al soddisfacimento del fabbisogno pregresso e quelle relative alle aree di nuovo impianto.

Il Programma di Attuazione, redatto dal Comune, deve essere riferito ad un arco temporale non inferiore a 3 anni e non superiore a 5 anni; è adottato e approvato secondo le modalità e con i contenuti di cui agli Artt. 33; 34; 35; 37 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni.

b) Strumenti urbanistici esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- b.1) Piani Particolareggiati e Piani per Insediamenti produttivi, di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 1718/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed all'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865 e artt. 38, 39, 40 e 42 L.R. 5/12/1977 n. 56 e Legge n. 50/80.

- b.2) Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni e dell'art. 41 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- b.3) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 27, 28, 30 della Legge 5/8/1978 n. 457 e dell'art 41/bis L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- b.4) Piani esecutivi convenzionati di cui agli artt 43, 44 della L.R. n. 56 del 5/12/1977 e Legge Regionale n. 50/80 (P.E.C.).
- b.5) I Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. n. 56 del 5/12/1977 (P.T.)

I richiami alla L.R. 20 maggio 1980, n. 50, riportati nel presente articolo sono da intendersi riferiti a tutte le successive modificazioni apportate alla L.R. 5 dicembre 1977.

c) Intervento edilizio diretto tramite concessione od autorizzazione edilizia

L'intervento edilizio diretto è rappresentato da ogni attività edificatoria sul singoli lotti e sulle abitazioni esistenti, subordinato al rilascio di singola concessione od autorizzazione.

In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e dei programma di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del Programma di Attuazione anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

Le procedure di formazione dei comparti di cui al presente articolo sono definite all'Art. 46 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 3 - Concessione edificatoria

Ai sensi dell'Art. 1 della Legge 28/1/1977 n. 10 e dell'Art.48 della L.R.5/12/77 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni la concessione viene rilasciata dal Sindaco per ogni attività che comporti la trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale quando l'intervento proposto sia conforme alle previsioni del presente Piano Regolatore Generale, e quelle degli strumenti urbanistici esecutivi e P.P.A. e alle disposizioni di legge precettive nazionali e regionali che regolano la materia.

Fatti salvi i casi previsti dall'Art. 9 della Legge 28.01.77 n. 10 la concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione nonché di costruzione; apposite norme regolano l'entità e la modalità di corresponsione di tali contributi.

ART. 4 - Campo di applicazione della concessione

Per trasformazione urbanistica del territorio si intende ogni intervento che comporti la modifica dell'ambiente e lo sfruttamento delle risorse o che incida sugli equilibri funzionali all'interno delle zone omogenee. Non costituisce trasformazione urbanistica la semplice modifica della destinazione colturale agricola quando non sia soggetta a specifiche prescrizioni regolamentari.

Sono considerati interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, e quindi subordinati al rilascio della concessione:

- a) movimenti di terra: scavi riguardanti la coltivazione di cave e torbiere;
- b) opere edilizie: costruzioni ed ampliamenti, consolidamenti, ristrutturazioni, opere e costruzioni sotterranee;
- c) erezione di edicole funerarie, tombe e monumenti di qualsiasi genere, tanto nel cimitero comunale quanto in altra località;
- d) opere riguardanti fognature, acquedotti, ponti e canalizzazioni private, impianti, servizi ed opere in genere di pubblico interesse, apertura di strade private;

- e) convogliamento di acque;
- f) costruzione di nuovi fabbricati;
- g) costruzione di campeggi e costruzioni temporanee ad uso abitazione;
- h) ogni altra opera od intervento non richiamati al successivo Art. 5, fermo restando comunque il rispetto di quanto disposto dall'Art.7 della L.R. 94/82.

I progetti e le domande relative agli strumenti urbanistici, ove richiesti, nonché alle concessioni ed autorizzazioni edilizie devono indicare la destinazione d'uso degli immobili o delle singole parti di essi.

Non è consentito modificare la destinazione d'uso senza apposita concessione, se non nel caso previsto dal comma seguente.

Non sono soggetti a concessione né ad autorizzazione i mutamenti della destinazione d'uso delle unità immobiliari aventi volume non superiore a 700 mc. non comportanti opere edilizie e non contrastanti con il Piano Regolatore Generale, le modificazioni delle colture agricole e le opere di manutenzione ordinaria definite dall'Art. 31, 1° comma lettera a) della Legge 5/8/1978 n. 457.

La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Sindaco di revocare la licenza di abitabilità ed agibilità, restando salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi

La concessione è rilasciata dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, le procedure e per gli effetti di cui all'Art. 31 della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, all'Art. 4 della Legge 10/77 nonché all'Art. 8 della Legge 94/82 e sempre in conformità del P.R.G.C.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio della concessione, il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile od agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori.

ART. 5 - Interventi soggetti ad autorizzazione

Sono soggetti ad autorizzazione, rilasciata dal Sindaco su richiesta degli aventi titolo e nel rispetto dei piani vigenti i seguenti interventi:

- a) le opere di manutenzione straordinaria e le opere di restauro e risanamento conservativo finalizzate al recupero abitativo di edifici preesistenti;
- b) l'occupazione anche temporanea, di suolo pubblico o privato con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti, rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere e quelli per baracche e tettoie temporanee destinate ad uso diverso dall'abitazione;
- c) la collocazione di insegne e scritte pubblicitarie, mostre, vetrine, tende, cartelli, tabelle luminose e non all'esterno dei fabbricati;
- d) l'abbattimento di alberi d'alto fusto non attinenti a colture agricole, che comportino riduzione di aree comunque sistemate a giardini e/o parchi privati;
- e) il taglio dei boschi, così come previsto agli Artt. 12; 13; 14; 15 e 20 L.R. n. 57 del 4/9/1979 salva restando la preventiva autorizzazione regionale, così come all'Art. 56 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- f) la trivellazione di pozzi per l'utilizzo di falde acquifere
- g) la sosta continuativa per un periodo superiore ai 15 giorni di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e di attendamenti
- h) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi, nonchè all'igienicità ed idoneità del posto di lavoro, purché tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio;
- i) le coperture pressostatiche per attrezzature sportive;

- l) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
- m) le opere costituenti pertinenza od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- n) ogni altra opera di cui al 1° comma dell'Art. 56 della L.R. 56/77

ART 6 - Prescrizioni generali per gli interventi edilizi

Qualora le norme di Piano consentano interventi di nuove costruzioni, demolizione e ricostruzione, anche per minime porzioni, ed in ogni caso di riattivazione muraria esterna degli edifici, si osservano le seguenti prescrizioni:

- materiali esterni e gli elementi tradizionali strutturali e decorativi (quali coperture, balconi, cornicioni, ringhiere, infissi, archi, travature, volte, tipi di muratura) debbono essere mantenuti, ripristinati o realizzati in conformità con quelli caratteristici della zona;
- le tinteggiature debbono essere intonate alla tipologia di zona e nel rispetto delle caratteristiche di insieme e delle preesistenze ambientali

Le stesse norme si applicano per qualunque intervento esterno sugli edifici esistenti.

CAPITOLO II

CLASSI E CARATTERISTICHE DI INTERVENTO

ART. 7 - Classi di destinazione d'uso del territorio

Il P.R.G. individua varie classi di destinazione d'uso che sono assimilabili alle seguenti:

- 1) aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale;
- 2) aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale;
- 3) aree destinate ad usi residenziali;
- 4) aree destinate ad usi agricoli;
- 5) aree destinate ad usi produttivi;
- 6) aree soggette a vincoli di inedificabilità e/o di rispetto

Sono inoltre individuati in base a caratteristiche paesaggistiche, colturali, ecc., vincoli sulla possibilità di interventi edificatori e di mutamento della destinazione d'uso nell'ambito di ogni singola area, con definizioni circa gli strumenti urbanistici e le modalità ammesse per gli interventi.

Nelle aree per le quali la relazione geologico-tecnica allegata al Piano prescrive specifiche indagini e verifiche o particolari modalità e cautele costruttive, l'approvazione degli Strumenti Esecutivi o il rilascio delle concessioni per i nuovi interventi edilizi sono subordinati alla preventiva stesura di una specifica relazione geologico-tecnica e/o alla verifica della rispondenza dei progetti proposti alle prescrizioni dettate dalla citata relazione allegata al progetto di Piano.

ART. 8 - Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici, relativi a pubblici servizi, realizzati dagli enti istituzionalmente competenti quali ENEL, SIP, etc. aventi caratteristiche di

opere di urbanizzazione e di completamento dei servizi relativi agli insediamenti esistenti o previsti dal P.R.G., possono prescindere dalle destinazioni di zona, dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G. fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e la distanza minima dal confine stradale pari a 5,00 m. (fatte salve le disposizioni del Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione). Devono comunque essere sempre rispettati i caratteri architettonici del tessuto edilizio esistente con particolare riguardo per le aree edificate di antica origine (C.S.) e per tutti gli edifici e manufatti di interesse storico-artistico e/o ambientale, ovunque ubicati.

Nell'ambito delle aree ferroviarie e relative fasce di rispetto qualora appartenenti alla stessa Società Ferroviaria, sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato strettamente connessi al funzionamento della linea e fermo restando il pieno rispetto dei vincoli di P.R.G.C.

ART. 8 bis ¹ - Impianti speciali

Gli impianti e le strutture tecniche necessarie per la produzione, il trasporto, la distribuzione di energia elettrica (centrali idroelettriche) possono essere installate nelle aree individuate sulla cartografia di piano, fatta salva la facoltà del Comune di imporre speciali cautele ed il rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte degli Enti competenti.

ART. 9 - Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale

Il Piano Regolatore Generale in relazione alla capacità insediativa teorica, nel rispetto degli standards minimi previsti all'art. 21 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, individua le aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse pubblico quali:

1) Aree ed attrezzature per l'istruzione:

la destinazione di tali aree ha come obiettivo il mantenimento ed il miglioramento degli edifici scolastici esistenti.

¹ Articolo nuovo - variante parziale n° 1/2004 approvata con D.C.C. n° 42 del 30/11/2004

2) Aree per attrezzature di interesse comune:

la destinazione d'uso di tali aree e dei relativi edifici, ha quale finalità la realizzazione o il mantenimento di servizi pubblici. La proprietà immobiliare ammessa è esclusivamente pubblica: comunale o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi.

3) Aree a parco per il gioco e lo sport:

la destinazione di tali aree ha quale obiettivo il miglioramento qualitativo e una maggior utilizzazione degli spazi liberi adibiti, con adeguate sistemazioni, allo svago, al gioco, allo sport e al tempo libero.

4) Parcheggi pubblici.

L'attuazione di tali aree avverrà con progetti esecutivi di iniziativa comunale o di Ente Pubblico istituzionalmente competente, o anche, a completamento di interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia, in esecuzione di oneri convenzionali e/o in forza di esplicite condizioni previste contestualmente al rilascio della concessione, a scomputo parziale e/o totale degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Per eventuali costruzioni da attuarsi nell'area a verde adiacente all'area RE5 dovrà essere rispettata una distanza minima di 10,00 m dal ciglio della strada provinciale. In tutte le zone di P.R.G.C. le aree a parcheggio ubicate a bordo strada dovranno essere dotate di ingresso ed uscita, in modo da evitare la formazione di un fronte completamente aperto sulla strada.

Art. 9 bis¹ - Aree per attrezzature sportive ad uso privato

Le aree per attrezzature sportive ad uso privato sono adibite esclusivamente alla realizzazione di strutture a cielo libero (campi da tennis, calcetto, ecc.).

In esse non sono ammesse costruzioni adibite a residenza, bar, ristorante, ecc. fatte salvo le strutture strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività sportiva (spogliatoi, servizi igienici, ecc.).

La definizione di tali superfici e la tipologia delle strutture di servizio come pure le aree destinate a parcheggio, dovranno essere quantificate in

¹ Articolo nuovo - variante parziale 2001 approvata con D.C.C. n° 30 del 20/11/2001

sede di Convenzione approvata dal Consiglio Comunale sulla base di un progetto definitivo.

ART. 10 - Aree destinate ad usi residenziali

Le aree residenziali sono quelle destinate, nel rispetto degli indici e dei vincoli contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione, prevalentemente alla residenza.

In esse sono ammessi usi sussidiari ed attività compatibili con la destinazione abitativa quali uffici, negozi, magazzini, depositi, attività professionali ed artigianali di servizio (non nocive e non moleste), edifici pubblici e di interesse pubblico.

Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali di distribuzione il piano di adeguamento e di sviluppo della rete distributiva formato ai sensi della Legge 11/6/1971 n. 426, definisce la superficie di vendita per le diverse specializzazioni merceologiche in relazione alle diverse aree comunali.

Sono esclusi depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, stalle, scuderie, porcilaie e ricoveri di animali per allevamento.

Le aree libere di pertinenza dei fabbricati devono essere sistemate a giardino, orto, o pavimentate; non sono ammessi accumuli a cielo libero di materiali e rottami in genere.

Le aree residenziali si distinguono, anche per le specifiche modalità di attuazione, in diverse aree e sub-aree omogenee, di cui ai successivi articoli.

La concessione edilizia è subordinata alla preventiva stesura di una specifica relazione geologico-tecnica qualora l'intervento ricada in un'area per la quale la relazione geologica-tecnica allegata al Piano prescriva specifiche indagini o verifiche.

ART 11 ¹ - Area edificata di origine antica di recupero ambientale (C.S.)

E' l'area che delimita le porzioni dell'insediamento urbano di più antica formazione, ai sensi dell'art. 24, comma 1, p.to 1) L.R. 56/77, caratterizzato dalla preesistenza di valori storico-artistico ed ambientali.

La definizione di tale ambito del territorio comunale riprende la perimetrazione del centro storico approvata dai competenti organi regionali ai sensi dell'Art. 81 della L.R. 56/77.

Le aree perimetrate come centro storico nel presente P.R.G. sono definite zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

In tale area gli obiettivi principali sono la conservazione, il risanamento, la ricostruzione, una migliore utilizzazione ed, in generale, la rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

In essa oltre alle abitazioni sono ammessi negozi, magazzini, depositi, botteghe artigiane (purché non siano cause di molestia), edifici pubblici e di interesse generale.

Eventuali strutture accessorie a servizio dell'attività ricettiva potranno essere concesse solo con strutture con carattere precario nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- Superficie coperta massima totale inferiore al 40%
- Distanze dai confini pari a quelle utilizzate per le nuove costruzioni
- Tipologia: strutture mobili con utilizzo di materiali consoni al centro storico.

La durata dell'autorizzazione, le modalità della rimozione, le garanzie finanziarie, gli ulteriori dettagli costruttivi ed eventuali altre precisazioni dovranno essere oggetto di apposita convenzione da stipulare con il Comune.

Sono esclusi industrie, stalle, scuderie, porcilaie, pollai e ricoveri animali per allevamento, ferme restando le limitazioni previste dall'Art. 216 del Testo Unico Leggi Sanitarie di cui al R.D. 27/7/1934 n. 1265 e successive

¹ Come modificato dalla variante 2003 n° 2 approvata con D.G.R. 12/05/2008 N° 19-8755

modificazioni, nonché quelle norme emanate ed emandate relative alla tutela dell'ambiente e della salute pubblica.

Il P.R.G.C. si attua con intervento edilizio diretto (concessione od autorizzazione) o tramite Piani di Recupero o P.P.E.

Il P.R.G. individua sulla planimetria di progetto in scala 1:1.000 i tipi di intervento ammessi nonché tre comparti minimi di intervento per la formazione dei P. di R. o dei P.P.E. Altri eventuali ambiti di strumenti attuativi, secondo il tipo di intervento ammesso riportato in cartografia, saranno definiti, nel caso di P. d. R., con delibere consiliari ai sensi dell'Art. 41/bis della legge Regionale 56/77 e, nel caso di P.P.E., in sede di stesura di tale piano.

Il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di Piano di Recupero o Piano Particolareggiato per gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia, di tipo B definito al successivo art. 31 lett. d), limitati ai fabbricati contrassegnati con apposita retinatura in cartografia (tav. n. 14/V₂A). Qualora gli interventi di ristrutturazione di tipo B riguardino fabbricati prospicienti su piazza Santa Maria o comunque attigui agli edifici di valore storico-artistico e/o ambientale, dovranno in ogni caso essere sottoposti al parere della Commissione regionale ex art. 91 bis, L.R. 56/77;
- ristrutturazione urbanistica, definito al successivo art. 31 lett. e) limitati alle porzioni di abitato contrassegnate in cartografia e disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi formati ed approvati ai sensi dell'art. 40 della L.R. 56/77.

Tali interventi dovranno comunque rispettare le volumetria e la tipologia dei fabbricati preesistenti: dovranno inoltre essere mantenuti gli edifici prospettanti lungo le strade principali, sempreché non sia accertata con apposita perizia l'impossibilità del recupero per motivi statico strutturali nonché gli allineamenti preesistenti e la sagoma degli isolati; in particolare dovranno essere mantenuti i fili di fabbricazione esistenti lungo Via del Pozzo.

Dovrà inoltre essere rispettata la normativa specifica di cui al comma n. 12 del presente articolo.

È ammesso il proseguimento dell'attività produttiva-artigianale appositamente contrassegnata sulla tav. 14/V2A ed il suo potenziamento mediante aumento "una-tantum" della superficie coperta pari a 160 mq; l'ampliamento da attuare con concessione singola dovrà avvenire nella porzione di area libera adiacente a Via Craveri senza modificazione degli accessi e dei fili di fabbricazione esistenti lungo la via.

Purché non in contrasto con gli interventi consentiti alla Tavola 14/V2A "Planimetria di Progetto IV", scala 1:1.000, mediante ristrutturazione edilizia ed urbanistica è sempre consentita utilizzazione per fini abitativi, delle strutture tecniche, tettoie, porticati e fienili, chiusi da tamponamenti perimetrali fissi, su almeno 3 lati, originariamente destinate al servizio agricolo a condizione che costituiscano un unico corpo di fabbrica con la parte già destinata a residenza, mentre gli edifici accessori separati dal corpo principale possono soltanto essere destinati a pertinenze. Gli interventi sulle strutture tecniche sono subordinati alla conservazione di forme, tipologie e materiali tradizionali in modo tale da mantenere i caratteri originari connessi alla destinazione d'uso agricola.

In assenza dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi, fatte salve le indicazioni riportate sulla planimetria di progetto in scala 1:1.000, interventi diretti di:

- manutenzione ordinaria, definito al successivo art. 31 lett. a);
- manutenzione straordinaria, definitivo al successivo art. 31 lett. b);
- restauro e risanamento con conservativo, definito al successivo art. 31 lett. c);
- ristrutturazione edilizia di tipo A, definitivo al successivo art. 31 lett. d);
- demolizione senza ricostruzione, definito al successivo art. 31 lett. f);
- ricostruzione di due fabbricati esistenti a livello catastale nel rispetto delle dimensioni planimetriche e volumetriche preesistenti;
- ampliamento del fabbricato di proprietà comunale al fine di consentire la realizzazione di servizi ed impianti tecnologici da realizzarsi nel cortile

interno del fabbricato in deroga alle distanze dai confini e dai fili di fabbricazione esistenti.

In sede di ristrutturazione edilizia di tipo A non è applicabile il disposto di cui al successivo art. 33, tale disposto é applicabile nell'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B.

I progetti debbono comunque rispettare le seguenti modalità:

- le coperture devono essere ricostruite in coppi o laterizi o tegole laterizie secondo la sagoma ed i particolari architettonici che conservino le caratteristiche tipologiche della zona;
- le finestre, balconi, ingressi, luci, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale non possono, di norma, subire alterazioni contrastanti rispetto a quella originaria; i balconi prospettanti i cortili interni potranno avere una profondità massima di 130 cm. ed uno sviluppo lineare pari al fronte;
- le volte, se non in condizioni statiche stabili precarie a tutela della pubblica incolumità, devono essere mantenute ed i solai in legno di pregevole fattura devono essere ripristinati con le caratteristiche tipologiche preesistenti;
- è prescritto il mantenimento della pietra a vista, ove preesistente, intonaci di finitura rustici, ringhiere in ferro conformi al preesistente o se mancanti, non contrastanti con le tipologie di zona;
- eventuali elementi decorativi ed architettonici e/o di interesse documentano quali: piloni votivi, fregi in laterizio, archi murati, portati in legno, pitture murali e recinzioni in mattoni, dovranno essere conservati.

Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G si dovrà anche prevedere l'eliminazione di tettoie baracche, depositi, accumuli di materiali, ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di concessione, incompatibili con l'ambiente.

In adiacenza agli edifici di valore storico-artistico e per i tratti stradali ad essi prospicienti dovrà essere prevista una pavimentazione di tipo tradizionale (in pietra o porfido) ed i parcheggi dovranno essere distanziati in modo tale da non compromettere le visuali sugli edifici di pregio; in

particolare per la Cappella posta all'incrocio tra Via Ruffia e Via Carlo Alberto dovranno essere previsti: un marciapiede in pietra tra la carreggiata stradale e i muri perimetrali, l'eliminazione della recinzione in cemento addossata sul lato Sud e l'occultazione della cabina ENEL

Inoltre dovrà essere prevista una pavimentazione di tipo tradizionale (in pietra o in porfido) per la Via del Pozzo.

Le destinazioni d'uso in atto, sono di norma, confermate; sono consentite, nei limiti di cui al precedente terzo comma e compatibilmente con i tipi di intervento indicati sulla tavola in scala 1:1.000, (Assetto del Nucleo Antico) variazioni alle destinazioni d'uso.

Per il decoro dell'ambiente il Sindaco potrà imporre al proprietario degli immobili che non presentino le sufficienti condizioni di manutenzione, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, nonchè presentino condizioni statiche inaccettabili per la pubblica incolumità, l'esecuzione di tutte quelle opere che risultino indispensabili per ovviare agli inconvenienti suddetti.

In ogni caso il Comune potrà con specifiche deliberazioni consiliari indicare gli interventi sugli immobili, aree o complessi edilizi, che in aggiunta alle indicazioni del P.R.G., dovranno essere subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.

Non sarà ammessa in alcun caso la realizzazione di recinzioni cieche per nuove delimitazioni fondiarie.

Si precisa inoltre, che per tutti gli interventi edilizi su fabbricati esistenti, ricadenti in Classe II, come indicato negli elaborati grafici del P.R.G.C., dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 42 bis.

ART. 12 Edifici di interesse storico-artistico

Gli edifici di carattere storico-artistico sono quelli individuati sulla cartografia di Piano Regolatore Generale.

Su tali edifici e comunque su quelli compresi negli elenchi di cui alla Legge 29/6/1939 n. 1497 e 1/6/1939 n. 1089, qualunque sia la zona in cui sono inseriti, sono consentiti solo gli interventi di restauro e risanamento

conservativo secondo le prescrizioni di cui all'ottavo comma dell' Art. 24 della L.R. 56/77.

Gli interventi ammessi sugli edifici vincolati i cui ai precedenti commi, sono soggetti al nulla osta preventivo della competente autorità ad esclusione delle operazioni di manutenzione ordinaria.

Non sono assolutamente ammesse variazioni delle quote degli orizzontamenti, della forma e delle tipologie delle strutture nonché della posizione delle scale.

ART. 13¹ - Aree residenziali esistenti a capacità insediativa esaurita **(R.E.)**

Sono le aree in cui il tessuto edilizio è di epoca recente o già recuperato ai fini residenziali, in cui gli interventi di ristrutturazione puntuale non comportano aumento del carico urbanistico essendo l'attuale capacità insediativa esaurita.

In esse il P.R.G. propone, con l'inserimento di zone adibite a spazio pubblico, il miglioramento dell'impianto urbanistico attuale, finalizzato ad una più elevata qualità dell'ambiente.

L'attuazione delle previsioni del P.R.G. avverrà, di norma, con intervento diretto da parte del Comune per il miglioramento delle opere tecniche ed infrastrutturali, nonché per l'attuazione delle aree verdi di isolato e di arredo urbano.

Le aree libere saranno inedificabili e convenientemente sistemate a prato, giardino, orto o pavimentate, è vietata la formazione di depositi ed accumuli di materiali.

Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono esclusivamente i seguenti:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;

¹ Come modificato dalla variante parziale n° 1/2004 approvata con D.C.C. n° 42 del 30/11/2004

- 2) demolizioni di superfetazioni;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione interna senza aumento delle superfici utili di calpestio;
- 5) variazioni di destinazione d'uso compatibili con le strutture esistenti degli edifici e con le destinazioni di zona che non comportino aumento del carico urbanistico. Non costituisce aumento del carico urbanistico il recupero a fini residenziali o con destinazioni compatibili alla residenza, di tettoie, porticati e fienili chiusi da tamponamenti perimetrali fissi da almeno tre lati;
- 6) realizzazione volumi tecnici per installazione impianti tecnologie alle abitazioni;
- 7) sistemazioni esterne delle aree di pertinenza degli edifici, ivi compresi le recinzioni;
- 8) ampliamenti una-tantum di edifici esistenti uni e bifamiliari, fino ad un aumento massimo del 20% del volume esistente e non superiore a 120 mc, in ogni caso è consentito un aumento di mc 60, per migliorare le situazioni igieniche e distributive;
- 9) all'interno dell'area *RE.3* sono unicamente ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia interni della volumetria esistente di mc 3.350 e, mediante piano esecutivo convenzionato esteso all'ambito fissato in cartografia, la demolizione della volumetria costituente superfetazioni (mc 1400) e ricostruzione della stessa volumetria nell'ambito dell'area con forme, tipologie, materiali, finiture e colori tradizionali consoni con l'intorno edificato di più antica origine;
- 10) è applicabile il disposto di cui al successivo art. 33;
- 11) inoltre si applicano le seguenti norme:
 - in ogni caso non sono ammesse scale esterne aggettanti rispetto al filo dei balconi e la formazione di maniche interne;
 - la chiusura dei volumi riutilizzati dovrà essere effettuata senza alterarne i caratteri tipologici, architettonici ed estetici della preesistenza;

- le coperture dovranno essere di tipo tradizionale;
- 12) le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di fabbricati accessori e tettoie purchè siano rispettate le seguenti condizioni:
- il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salve le norme successive;
 - la nuova costruzione non potrà superare i 60 mq di superficie coperta e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, struttura del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno.
 - la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore ad 1/2 della totale superficie fondiaria;
 - l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti;
 - la distanza dell'edificio da pareti finestrate dovrà essere non minore di 10 mt.;
 - sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

Ulteriori porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva di strumenti urbanistici esecutivi saranno delimitate in sede di P.P.A. o con specifiche deliberazioni consiliari, ai sensi del 2° comma della L.R. 56/77.

ART.14 ¹ - Aree residenziali esistenti e di completamento (R.C.)

Le aree residenziali esistenti e di completamento sono le zone urbanizzate destinate, nel rispetto delle previsioni del P.R.G., dei vincoli e indici contenuti nelle N.T.A. e nelle relative Tabelle di Zona, prevalentemente alla residenza.

¹ Come modificato dalla variante 2003 n° 2 approvata con D.G.R. 12/05/2008 n° 19-8755

In esse sono ammessi usi sussidiari ed attività compatibili con la destinazione abitativa di cui al precedente Art. 10.

Le previsioni del P.R.G. si attuano, di norma, con interventi diretti tramite concessione o autorizzazione, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati o Piani di Recupero) quando le infrastrutture tecniche e sociali delle aree risultano insufficienti o quando sia necessaria una ristrutturazione del tessuto urbanistico esistente. Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate con specifiche deliberazioni consiliari, ai sensi dell'art. 32, 2° comma e art. 34, 1° comma della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

1) Interventi sui fabbricati esistenti:

- adeguamento dell'altezza dei piani preesistenti, nei limiti di cui al successivo art. 33;
- ristrutturazione senza alterazione di volumetria, salvo per quanto previsto al punto precedente;
- parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
- demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nel rispetto delle dimensioni del perimetro (inteso come somma di tutti i lati) e di altezza preesistenti, salva la verifica della volumetria massima che non dovrà comunque superare quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità previsto per la zona;
- utilizzazione, per fini abitativi, delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie che non fanno parte sostanziale del corpo di fabbrica in parte già destinato a residenza;
- modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente e comunque non superiore a 40 mq; 25 mq di superficie utile sono in ogni caso consentiti salvo il

rispetto delle prescrizioni fissate nelle tabelle di zona per quanto riguarda le caratteristiche edificatorie quali ad esempio il rapporto di copertura, le distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade e le altezze massime consentite;

- ampliamenti “una~tantum” della volumetria esistente pari a 300 mc nei lotti in area R.C.3 e pari a 500 mc. nel lotto in area R.C.5 appositamente contrassegnati sulle planimetrie di progetto salvo il rispetto delle prescrizioni fissate nelle tabelle di zona per quanto riguarda le caratteristiche edificatorie e quali ad esempio il rapporto di copertura, le altezze massime, la distanza minima dai confini, dai fabbricati e dalle strade.

2) Nuovi interventi per la realizzazione di nuove costruzioni sui lotti liberi individuati nella cartografia di Piano.

In essi sono ammessi interventi diretti solo se gli stessi, alla data di entrata in vigore del P.R.G. risultano serviti di accesso diretto da via pubblica o di uso pubblico, nonchè già dotati di infrastrutture tecniche, ovvero quando il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato. Tali interventi dovranno rispettare le tipologie edilizie prevalenti e l'indice di utilizzazione massimo previsto dalle relative Tabelle di zona. Dovranno inoltre essere progettati in modo da prevedere un solo innesto sulla strada provinciale e, dove è presente una strada secondaria, l'accesso ai lotti dovrà essere previsto da questa.

Nel lotto libero di proprietà comunale compreso nell'area R.C.5 e nel lotto libero compreso nell'area R.C.4 per il quale non sono state individuate graficamente le aree destinate a spazi pubblici, in fase di attuazione dovranno essere previste le aree per parcheggi pubblici in misura pari a 2,5 mq. per ogni abitante insediabile.

La normativa specifica è articolata secondo i disposti degli art. 39, 40, 41, dovranno comunque essere mantenuti gli allineamenti e le tipologie degli edifici contigui esistenti.

Le altezze massime e i limiti massimi di confrontanza e di distanza dai confini sono fissati dalle Tabelle di Zona.

Sono sempre consentiti gli interventi di cui al punto 12) del precedente Art. 13 e le relative prescrizioni.

Per tutte le aree che per qualsiasi causa possano presentare problemi di natura idrogeologica (esondazioni e allagamenti, anche di modesta entità), segnalate o non dagli elaborati geologici dello strumento urbanistico generale, valgono le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 10 riguardanti l'assoggettamento a specifica relazione geologico-tecnica ai sensi del D.M. 11.3.1988 e all'art. 42 bis.

Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione Geologico-Tecnica redatta dal geologo G. Menzio.

Si precisa inoltre, che per tutti gli interventi edilizi nelle aree R.C.₄ ed R.C.₅, ricadenti in Classe II, come indicato negli elaborati grafici del P.R.G.C., dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 42 bis.

ART. 15 ¹ - Aree residenziali di nuovo impianto (A.E.)

Le aree a destinazione residenziale di espansione sono quelle prive di infrastrutture pubbliche ed individuate per l'ampliamento dell'aggregato urbano.

In esse il P.R.G. si attua per mezzo di Piani Esecutivi Convenzionali, di cui all'art. 43 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni estesi a tutta l'area.

Nelle aree di espansione residenziale l'indice di fabbricabilità territoriale e fondiario sono fissati nelle relative tabelle di zona.

I piani esecutivi dovranno prevedere un unico innesto sulla strada provinciale e, per l'area A.E.₄, l'accesso dovrà avvenire da via detta Cicogna.

La distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore al ribaltamento dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10; la distanza dai confini di proprietà dovrà essere almeno pari alla metà dell'altezza del fronte corrispondente e non potrà essere inferiore a mt. 5.

Le fasce di rispetto al canale arginato di cui all'art. 29 comma 1, lett. c (riducibili a m. 10 nell'ambito della perimetrazione degli abitati esistenti se difesi da adeguate opere di protezione) sono computabili nella superficie

¹ Come modificato dalla variante 2003 n° 2 approvata con D.G.R. 12/05/2008 n° 19-8755 e variante 2009 n° 1 approvata con D.C.C. n° 17 del 22/04/2009

territoriale e fondiaria, tali aree dopo la realizzazione del P.E.C. sono soggette alle norme del successivo Art. 16.

L'individuazione topografica operata dal P.R.G. delle aree a spazio pubblico (verde e parcheggi) all'interno dell'ambito di P.E.C., può essere diversamente disposta ferma restando la quantità complessiva, nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo. Le aree segnalate (in area A.E.1,) (mq 1.750) devono essere interamente dismesse gratuitamente al Comune ed attrezzate per la quota parte derivante dalla massima volumetria realizzabile (25 mq/ab. insediabile), mentre le aree segnalate in area A.E.4 (5.565 + 1.240 mq) dovranno essere dismesse gratuitamente al Comune il quale provvederà ad attrezzarle. Nell'area A.E.4 dovrà essere previsto un viale pedonale-ciclabile di collegamento con piazza S. Maria e con il campo sportivo.

Per tutte le aree che per qualsiasi causa possano presentare problemi di natura idrogeologica (esondazioni e allagamenti, anche di modesta entità), segnalate o non dagli elaborati geologici dello strumento urbanistico generale, valgono le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 10 riguardanti l'assoggettamento a specifica relazione geologico-tecnica ai sensi del D.M. 11.3.1988 e all'art. 42 bis. Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione Geologico-Tecnica redatta dal geologo dott. G. Menzio.

ART. 16 - Aree a verde per giardini e parchi privati

Sono quelle parti di territorio già impiantate a giardini o parchi.

In tali aree, indicate nelle tavole del P.R.G. è d'obbligo il mantenimento e la formazione del verde per giardini e parchi privati.

Le colture legnose esistenti non potranno essere in nessun caso indebolite o abbattute se non per il risanamento ecologico previa autorizzazione da parte del Comune (Art. 56 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Nelle aree a parco privato non è ammessa la costruzione di alcun manufatto ed alcuna modificazione del suolo che non sia necessaria al miglioramento dell'assetto vegetale ed idrogeologico.

ART. 17 - Area per Edilizia Economico Popolare (E.E.P.)

Nell'area adibita ad edilizia economica e popolare l'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,80 mc/mq, e quello fondiario è di 1,00 mc/mq. La volumetria realizzabile dovrà comunque tener conto della cubatura relativa al fabbricato esistente.

In essa il P.R.G. si attua per mezzo di Piani per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.), esteso all'intera area o parte di essa definita dai P.P.A.

Gli interventi ammessi sul fabbricato esistente sono quelli precisati alla Tav. 14/A, in scala 1:1.000, per i quali valgono le prescrizioni di cui all'Art. 11 delle presenti norme a cui dovrà aderire il P.E.E.P.

L'intera area è assoggettata alle disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 10.

ART.18 - Aree destinate ad insediamenti produttivi

Le aree per insediamenti produttivi sono riservate ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale manifatturiera, edilizia, impiantistica, ecc., nonché per attività artigianali e commerciali.

Sono altresì ammesse costruzioni per l'insediamento di magazzini, silos, rimesse, depositi, uffici, ecc. al servizio delle attività specificate nel precedente comma; edifici ed attrezzature per attività ricreativo socio-culturali e per il tempo libero degli addetti.

Non sono ammesse costruzioni adibite a residenza salvo quelle per il proprietario e il custode qualora ne sia dimostrata la necessità. Le unità abitative non dovranno essere più di due ed avere una superficie utile massima complessiva superiore a 250 mq.

Nelle aree previste nel 1° comma del presente articolo sono vietati gli insediamenti produttivi che per qualsiasi ragione (di igiene, di sicurezza e di pubblica incolumità) dovessero recare molestia od essere pregiudizievoli per le aree residenziali vicine e per le destinazioni d'uso in atto.

L'esistenza delle caratteristiche igieniche, di sicurezza e pubblica incolumità, di cui al comma precedente, sono dichiarate con giudizio insindacabile del Consiglio Comunale previo parere dell'Ufficiale Sanitario e, ove occorra, dalla Commissione Edilizia.

L'insediamento delle attività di cui al 1° comma del presente articolo dovrà comunque essere subordinato all'osservanza delle disposizioni sugli agenti inquinanti dell'aria, dell'acqua e del suolo in ordine alle norme vigenti in materia.

Il rilascio di concessioni relative alle realizzazioni di nuovi impianti industriali, che prevedono più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq. è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

Il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali con superficie superiore ai 400 mq è subordinato al preventivo rilascio dei nullaosta regionali, ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426.

Le aree per insediamenti produttivi si dividono in:

- 1) aree destinate ad insediamenti artigianali esistenti che si confermano;
- 2) aree destinate ad insediamenti artigianali ed industriali esistenti e di completamento;
- 3) area destinata ad insediamenti produttivi e commerciali di nuovo impianto.

Le prescrizioni particolari per le precedenti classi di insediamenti sono riportate nei successivi articoli.

ART. 19¹ - Area destinata ad insediamenti artigianali esistenti che si confermano (P.E.)

La destinazione d'uso prevalente di queste aree è quella prevista dall'Art. 18 delle presenti norme.

¹ Come modificato dalla variante 2003 n° 2 approvata con D.G.R. 12/05/2008 n° 19-8755

In queste aree sono ammessi interventi edilizi diretti, concernenti opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento delle unità produttive esistenti.

Gli interventi di ristrutturazione totale o di demolizione e ricostruzione senza trasferimento di impianti o cambio di destinazione dell'area, sono attuabili mediante strumento urbanistico esecutivo.

Sono ammessi interventi edilizi diretti secondo le modalità di cui al precedente 3° comma con le seguenti prescrizioni:

- 1) il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari a quanto previsto nelle relative tabelle di zona;
- 2) la distanza minima dai confini pari all'altezza del fabbricato e mai inferiore a ml 5,00;
- 3) la distanza minima dal ciglio stradale mt.7,50.

Si precisa inoltre, che per tutti gli interventi edilizi nell'area P.E.₂, ricadenti in Classe II, come indicato negli elaborati grafici del P.R.G.C., dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 42 bis.

ART. 20 - Aree destinate ad insediamenti artigianali ed industriali esistenti e di completamento (P.C.)

La destinazione d'uso prevalente di queste aree è quella prevista dall'art. 18 delle presenti norme.

In queste aree sono ammessi interventi edilizi diretti, concernenti opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento delle unità produttive esistenti. Nell'area P.C.₁ sono ammessi, mediante concessione diretta, interventi di nuova costruzione.

Gli interventi di ristrutturazione totale o di demolizione e ricostruzione senza trasferimento di impianto e cambio di destinazione dell'area, sono attuabili mediante strumento urbanistico esecutivo.

In queste aree sono pure ammesse le costruzioni di cui al 2° e 3° comma dell'art. 18 delle presenti norme.

Gli interventi di nuova costruzione da attuarsi nelle aree libere dell'area P.C.2 sono subordinati a Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori estesi all'intera area o a due comparti della medesima individuati con apposita deliberazione del Consiglio Comunale purchè coordinati tra loro e nel rispetto di quanto prescritto al successivo comma.

In particolare l'intervento mediante comparti dovrà prevedere una soluzione unitaria per ciò che riguarda accessi e viabilità.

Per i Piani Esecutivi Convenzionati valgono le seguenti prescrizioni:

1. il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari ad 1/2 della superficie fondiaria;
2. la distanza minima dai confini pari all'altezza del fabbricato e mai inferiore a ml 5,00;
3. la distanza minima dal ciglio stradale esistente mt. 20,00;
4. per gli edifici destinati alla residenza ammessi come indicati al precedente articolo 18 deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq per ogni 100 mc di costruzione;
5. la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, dovrà essere prevista nel 10% della superficie fondiaria, ai sensi dell'Art. 21 della L.R. 56/77.
Per nuovi impianti ad uso commerciale la quantità di aree per servizi dovrà essere prevista nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento, 50% della quale dovrà essere destinata a parcheggio pubblico; l'individuazione cartografica operata dal P.R.G. delle aree destinate ad attrezzature funzionali agli insediamenti e alla viabilità può essere diversamente disposta nell'ambito dello Strumento Urbanistico Esecutivo.
6. è vietata la realizzazione di nuovi accessi stradali a servizio dei nuovi impianti; pertanto dovrà essere prevista la possibilità di servire l'intera area mediante un unico innesto con l'arteria principale di scorrimento

munito di idonee piste interne di controllo del traffico di decelerazione od accelerazione.

Per gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia nell'area P.C.1 e P.C.2 e per le nuove costruzioni nell'area P.C.1, in regime di concessione singola valgono le prescrizioni riportate ai precedenti punti 2,3,4,5, 6 e nella tabella di zona.

ART. 20 bis ¹ - Disciplina per gli insediamenti commerciali di cui alla L.R. 12-11-99 n° 28 e D.C.R. 29-10-99 n° 563-13414 e s.m. ed i.

1. L'esercizio di attività commerciale é consentito sul territorio comunale nel rispetto della L.R. n° 56/77 e s.m. ed i., del decreto legislativo 114/98, della L.R. 37/03, della D.C.R. 29-10-99 n° 563-13414 così come modificata dalla D.C.R. 23-12-2003 n° 347-42514, in base alle presenti norme di attuazione nonché in base ai criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio approvati dall'Amministrazione Comunale.
2. Il P.R.G individua nella TAV. 12/V2 A in scala 1:5.000 le seguenti zone di insediamento commerciale:

- A.1 ADDENSAMENTO COMMERCIALE STORICO RILEVANTE

É riconoscibile nell'ambito della perimetrazione del centro storico (C.S.).

É l'ambito commerciale di antica formazione che si é sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del centro urbano (piazza, chiesa, castello, ecc.), caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi e da una buona densità residenziale.

Corrisponde con i fronti strada, o di piazza, delle vie e piazze interne al centro storico.

¹ Articolo nuovo - variante parziale n° 1/2005 stralciato in attesa di un nuovo adeguamento al commercio in ottemperanza alla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006

- A.5 ADDENSAMENTO COMMERCIALE EXTRAURBANO (ARTERIALE)

É caratterizzato dalla sua collocazione esterna al centro abitato al tessuto residenziale e dall'ubicazione lungo un asse di traffico di scorrimento costituito dalla Strada Regionale n° 20 (TORINO-CUNEO) e dalla costruita circonvallazione dell'abitato di Racconigi. É attualmente sede di esercizi commerciali di tipo extraalimentare affiancati ad attività produttive o di trasformazione.

Corrisponde all'area destinata ad insediamenti artigianali ed industriali esistenti e di completamento denominata PC2 riservata ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale manifatturiera, edilizia, impiantistica ecc., nonché per attività artigianali e commerciali e dall'area occupata dall'edificio ex-rurale denominato "Cascina Pedaggera" posta sul fronte opposto alla S.S. n° 20.

La compatibilità territoriale delle differenti "tipologie delle strutture distributive" é fissata inderogabilmente nella tabella A allegata al presente articolo.

3. Esternamente agli addensamenti commerciali di cui al comma 2 precedente é ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il PRG prevede la destinazione commerciale
4. Per le attività di cui al presente articolo gli standards urbanistici sono determinati dall'art. 21 della L.R. n° 56/77 e s.m. ed i. nonché dai disposti del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99, della L.R. 37/03, della D.C.R. 29-10-99 n° 563-13414 così come modificata dalla D.C.R. 23-12-03 n° 347-42514.

TABELLA A

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq.)	ADDENSAMENTI	
		A.1	A.5
VICINATO	Fino a 150	SI	SI
M-SAM1	151-250	SI	NO
M-SAM2	251-900	SI	NO
M-SAM3	901-1500	NO	SI
M-SAM4	1801-2500	NO	NO
M-SE1	151-400	SI	SI

M-SE2	401-900	SI	SI
M-SE3	901-1500	NO	SI
M-SE4	1801-2500	NO	SI
M-CC	151-1500	SI	NO
G-SM1	1501-4500	NO	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO
G-SE1	1501-3500	NO	SI
G-SE2	6501-4500	NO	SI
G-SE3	4501-6000	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	SI (1)
G-CC2	6001-12000	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO
A1 = Addensamenti storici rilevanti A5 = Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) NOTE: (1) Solo nel caso di centri commerciali sequenziali di cui all'art. 6, comma 2, lettera b)			

ART. 21 - Area destinata ad insediamenti produttivi e commerciali di nuovo impianto (P.I.)

E' quella con destinazione d'uso di cui all'Art. 18 delle presenti norme, priva di strutture e destinata a nuovi insediamenti produttivi e commerciali. In essa non sono consentiti ipermercati, supermercati ed attività con superfici di vendita superiori a 400 mq.

Il P.R.G.C. si attua mediante Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 56/77, esteso all'intera area o a due sub-ambiti definiti con specifiche deliberazioni consiliari, ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 56/77e s.m.i.

Gli interventi subordinati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, sono soggetti alle seguenti norme:

1. il rapporto massimo di copertura, pari ad 1/2 della superficie fondiaria;

2. la distanza minima dai confini deve essere pari all'altezza del fabbricato e, comunque, non inferiore a mt. 5,00;
3. la distanza minima dal ciglio stradale mt. 20,00;
4. per gli edifici destinati alla residenza ammessi come indicato al precedente Art. 18 deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq per ogni 100 mc di costruzione;
5. la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, e' stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti. Le suddette aree, individuate sulla cartografia di Piano (tav. 13/V2A), potranno essere diversamente disposte nell' ambito di Piano Esecutivo Convenzionato, fermo restando la quantità complessiva prevista;
6. la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali é stabilita pari al 100% della superficie lorda di pavimento, ai sensi dell'Art. 21 della L.R. 56/77e s.m.i.
7. la viabilità interna a servizio degli impianti dovrà essere progettata ed attuata in modo da realizzare, per l'intera area P.I., un unico e funzionale svincolo di innesto sul principale asse di traffico.

ART. 22 - Area per attrezzature di servizio (Casa di riposo Padri Camilliani)

In quest'area è confermata l'attuale destinazione d'uso in atto che è quella di casa di riposo di proprietà dei Padri Camilliani con servizi annessi e verde privato attrezzato.

In essa sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con il mantenimento della destinazione d'uso in atto.

Art. 23 ¹ - Aree agricole

Le aree agricole sono quelle destinate esclusivamente alle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura o ad altre attività ad esse connesse, quali la trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli od associati, purché non abbiano caratteristiche industriali o commerciali.

In tali aree le concessioni per la edificazione delle residenze rurali e delle strutture agricole sono rilasciate unicamente alle categorie di persone indicate al 3° comma dell'Art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

L'edificabilità di strutture tecniche si intende riferita ad opere destinate a:

- ricovero ed allevamento del bestiame;
- serbatoi idrici;
- ricovero attrezzi o macchine agricole;
- raccolta, lavorazione, conservazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione dei fondi.

Le strutture tecniche aziendali:

- non possono superare gli otto metri di altezza, eccezion fatta per i silos e per le altre opere tecniche che richiedono - per la loro natura - maggiore altezza;
- devono, quando si tratti di stalle del tipo tradizionale e non intensivo o concimaie, rispettare le distanze imposte dall'Art. 24 delle presenti norme;
- i silos a trincea o a cielo aperto, le fosse liquami dentro e fuori terra e le concimaie debbono rispettare le seguenti distanze minime: mt. 5 dai confini salvo riduzioni con accordo scritto tra le parti, mt. 3 o aderenza a strutture tecniche aziendali. Per le distanze da fabbricati residenziali si fa riferimento al successivo art. 24, per le distanze da strade pubbliche devono essere rispettate le fasce di rispetto previste dal codice della strada.

¹ Come modificato dalla variante parziale n° 1/2004 approvata con D.C.C. n° 42 del 30/11/2004, come modificato dalla variante 2003 n° 2 approvata con D.G.R. 12/05/2008 N° 19-8755, come modificato dalla variante 2009 n° 1 del 22/04/2009

- devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente.

Possono altresì essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale:

- il rapporto di copertura, riferito al lotto su cui insistono, non può essere superiore ad un terzo;
- la distanza minima dai confini è di metri cinque;
- rispetto ai fabbricati esistenti la costruzione di strutture tecniche che non siano stalle, allevamenti o concimaie, è consentita in aderenza o a non meno di 10,00 metri.

La costruzione delle strutture tecniche aziendali e dei fabbricati per le residenze rurali è subordinata alla sottoscrizione di un atto di impegno a favore del Comune che preveda il mantenimento delle destinazioni degli immobili a servizio dell'attività agricola.

La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
- l'avente titolo della concessione non deve poter disporre di altra abitazione idonea alla conduzione del fondo;
- l'accesso all'edificio, deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privato; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto non deve essere superiore ad un terzo;

- l'altezza dell'edificio non deve superare i due piani (8 metri) e disti dai confini di proprietà in misura non inferiore ai cinque metri e da altri edifici abitativi non meno di dieci metri;
- sono fatti salvi i seguenti indici di densità fondiaria da intendersi riferiti alle colture in atto o in progetto stabiliti dall'art. 25 della legge regionale 5/12/1977 n.56 e successive modifiche ed integrazioni:
- terreni a colture orticole e floricole specializzate: mc 0,05 per mq;
- terreni a colture legnose specializzate :mc. 0,03 per mq;
- terreni a seminativo o prato permanente: 0,02 mc/mq;
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- terreni a pascolo o prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 per mq. per abitazioni non superiore a 500 mc. per ogni azienda.

Ai fini del computo dei volumi edificabili è ammesso accorpamento di singole aree non contigue di una stessa azienda agricola, al lordo dei volumi abitativi già esistenti:

- non è consentito l'accorpamento con aree non pertinenti, per coltura in atto, all'azienda agricola interessata;
- non sono computabili, ai fini del calcolo della superficie, i terreni catastalmente classificati "incolti";
- sono computabili i terreni non contigui formanti un'unica azienda agricola, ancorchè siti in territorio di un Comune limitrofo, a condizione che l'edificio per residenze rurali non superi i 1.000 mc, è ammesso l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune;
- qualora sia previsto il vincolo di terreni non contigui il rilascio della concessione e altresì subordinata al deposito di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, debitamente trascritta nei Registri Immobiliari, recante il vincolo sopraindicato e la costituzione di servitù "non aedificandi" sui terreni vincolati;
- venga sottoscritto o atto pubblico o scrittura privata autenticata debitamente trascritta nei Registri Immobiliari dal quale risulti il vincolo dell'edificio alla destinazione d'uso al servizio dell'azienda, fatti salvi i casi

previsti dall'art. 25 commi 7) e 8) della Legge 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. L'atto di impegno deve contenere anche le sanzioni di cui all'art. 68 della stessa legge.

Nell'area del consorzio agrario gli impianti e le attrezzature esistenti possono essere destinate alla raccolta, alla conservazione, alla trasformazione ed alla commercializzazione dei prodotti agricoli, mezzi tecnici per l'agricoltura, ecc.

Quando si tratti di cooperative o associazioni agricole regolarmente costituite per l'allevamento di animali o per la trasformazione e conservazione di prodotti agricoli, è consentito realizzare anche l'alloggio di servizio-custodia; adesso si applicano le limitazioni previste per le residenze rurali.

In tal caso l'edificio abitativo dovrà insistere sul lotto che comprende la struttura tecnica e non potrà superare i 450 mc.

Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- a) è sempre consentito il consolidamento e la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) le strutture tecniche isolate o non congiunte con un nucleo originariamente abitativo devono mantenere la originaria destinazione d'uso;
- c) gli edifici originariamente abitativi possono essere restaurati o ristrutturati, demoliti e riedificati nei limiti della volumetria e delle dimensioni perimetriche preesistenti purchè in funzione della conduzione del fondo, salvo i casi particolari ove si riscontri un reale interesse artistico; l'altezza potrà essere modificata soltanto in applicazione all'Art. 33 delle presenti N.di.A. E' sempre consentita l'aggiunta dei volumi tecnici necessari per migliorare le condizioni igieniche e per l'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'abitazione, in misura non superiore al 20% del volume esistente e qualora a tal fine, non sino utilizzabili i volumi di cui al punto successivo. Nella ristrutturazione dell 'edificio abitativo potrà essere utilizzata anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie,

quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nella parte abitativa e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze unifamiliari. Sono inoltre consentiti interventi su confini di strade vicinali ed interpoderali in presenza di manufatti preesistenti (esempi murature di recinzione, ecc.) purché l'altezza in gronda non superi l'altezza del manufatto esistente e non siano realizzati aggetti su strada.

Ogni intervento è subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona, valutate dalla Commissione Edilizia e da questa prescritte anche in relazione ai materiali da usare;

- d) gli interventi di cui alla lettera che precede sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto, anche se privato, all'energia elettrica e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni di igiene adeguate. Gli accessi viari, pedonali o carrabili, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell'intervento, salva diversa valutazione della Commissione Edilizia e l'esecuzione delle opere come sopra consentite non costituisce titolo per chiedere la modifica di tali accessi;
- e) sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, individuati sulla cartografia di Piano, sono ammessi interventi volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, anche con destinazione residenziale extragricola e destinazioni compatibili con la residenza quali ristoranti, negozi con l'esclusione di minimercati, supermercati, ipermercati grandi magazzini e centri commerciali e comunque le destinazioni di cui al comma 2, art. 10 "Aree destinate ad usi residenziali" delle N. di A., previo rilascio di concessione edilizia anche a soggetti che non svolgono attività agricola a titolo principale; è comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona, gli interventi di recupero e riuso devono limitarsi alla ristrutturazione edilizia interna, alla demolizione di superfetazioni e strutture prefabbricate o comunque di recente realizzazione senza ampliamenti e con l'obiettivo della tutela, della salvaguardia, del ripristino e della valorizzazione delle caratteristiche esistenti in ordine a forme, tipologie, materiali e particolari costruttivi preesistenti. Potranno essere individuati ulteriori edifici abbandonati con specifiche deliberazioni consiliari senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

- f) per gli edifici di particolare interesse architettonico presenti sul territorio comunale, individuati sulla cartografia di Piano alla Tavola 12/V2A, sono soltanto consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo secondo le prescrizioni di cui all'ottavo comma dell'Art. 24 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- g) è ammessa la ricostruzione del fabbricato appositamente contrassegnato alla tav. 12/V2 A con ampliamento della volumetria esistente pari al 120% dell'esistente; la nuova costruzione dovrà avvenire nell'apposita area individuata sulla medesima tavola sui terreni in proprietà al di fuori delle fasce di rispetto stradale e fluviale.

Si precisa che nel caso di interventi su fabbricati esistenti, sia rappresentati sia eventualmente non rappresentati sul supporto cartografico del P.R.G.C., o su fabbricati in progetto ricadenti in Classe II o in Classe IIIa, dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 42 bis.

ART. 24 ¹ - Allevamenti di bestiame

ALLEVAMENTI AZIENDALI:

Gli allevamenti aziendali, così come definiti dalla normativa vigente al momento del rilascio delle concessioni ed autorizzazioni ad edificare, sono normati nel seguente modo:

Bovini / Equini / Ovini / Caprini

1) INSEDIAMENTI ESISTENTI:

- a) All'interno della perimetrazione del centro storico:
 - Non ammessi ampliamenti
- b) Fascia di mt. 100 esterna alla perimetrazione del centro storico:
 - Incremento 20% della superficie coperta esistente collocando l'ampliamento nel punto più lontano possibile dalla perimetrazione del centro storico

¹ Come modificato dalla variante parziale 2001 approvata con D.C.C. n° 30 del 20/11/2001, dalla variante parziale n° 1/2003 approvata con D.C.C. n° 13 del 16/05/2003 e dalla variante parziale 2009 n° 1 del 22/04/2009

- Distanza ampliamento da abitazione di terzi: mt. 20
 - Distanza ampliamento da abitazione del conduttore: mt. 10
- c) Fascia da mt. 100 a mt. 500:
- Incremento 50% della superficie coperta esistente
 - Distanza ampliamento da abitazione di terzi: mt. 50
 - Distanza ampliamento da abitazione del conduttore: mt. 10
- d) Oltre mt. 500:
- Ampliamenti nei limiti consentiti dall'Art. 23
 - Distanza ampliamento da abitazione di terzi: mt. 100
 - Distanza ampliamento da abitazione del conduttore: mt. 10
- e) Frazioni / Nuclei rurali / Casi particolari:
- Ampliamenti nei limiti consentiti dall'Art. 23
 - Distanza ampliamento da abitazione di terzi: mt. 20
 - Distanza ampliamento da abitazione del conduttore: mt. 10

2) NUOVI INSEDIAMENTI:

- a) Aree agricole:
- Distanza minima dalla perimetrazione del centro storico: mt. 500
 - Edificazione secondo i disposti dell'Art. 23
 - Distanza da abitazione di terzi: mt. 100
 - Distanza da abitazione del conduttore: mt. 20
- b) Frazioni / Nuclei rurali / Casi particolari:
- Edificazione secondo i disposti dell'Art. 23
 - Distanza da abitazione del conduttore e di terzi: mt. 20

Suini / Sanati / Avicunicoli

1) INSEDIAMENTI ESISTENTI:

- a) All'interno della perimetrazione del centro storico:
- Non ammessi ampliamenti
- b) Fascia di mt. 100 esterna alla perimetrazione del centro storico:
- Non ammessi ampliamenti
- c) Fascia da mt. 100 a mt. 500:

- Incremento 20% della superficie coperta esistente collocando l'ampliamento nel punto più lontano possibile dalla perimetrazione del centro storico
 - Distanza ampliamento da abitazione di terzi: mt. 100
 - Distanza ampliamento da abitazione del conduttore: mt. 20
- d) Fascia da mt. 500 a mt. 1.000:
- Incremento 50% della superficie coperta esistente
 - Distanza ampliamento da abitazione di terzi: mt. 100
 - Distanza ampliamento da abitazione del conduttore: mt. 20
- e) Oltre mt. 1.000:
- Ampliamenti nei limiti consentiti dall'Art. 23
 - Distanza ampliamento da abitazione di terzi: mt. 100
 - Distanza ampliamento da abitazione del conduttore: mt. 20
- f) Frazioni / Nuclei rurali / Casi particolari:
- Ampliamenti nei limiti consentiti dall'Art. 23
 - Distanza ampliamento da abitazione di terzi: mt. 50
 - Distanza ampliamento da abitazione del conduttore: mt. 20

2) NUOVI INSEDIAMENTI:

- a) Aree agricole:
- Distanza minima dalla perimetrazione del centro storico: mt. 1.000
 - Edificazione secondo i disposti dell'Art. 23
 - Distanza da abitazione di terzi: mt. 100
 - Distanza da abitazione del conduttore: mt. 20
- b) Frazioni / Nuclei rurali / Casi particolari:
- Edificazione secondo i disposti dell'Art. 23
 - Distanza ampliamento da abitazione di terzi: mt. 50
 - Distanza ampliamento da abitazione del conduttore: mt. 20

ALLEVAMENTI INTENSIVI:

Gli allevamenti intensivi, così come definiti dalla normativa vigente al momento del rilascio delle concessioni ed autorizzazioni ad edificare, sono normati nel seguente modo:

Bovini / Equini / Ovini / Caprini

1) INSEDIAMENTI ESISTENTI:

- a) All'interno della fascia di mt. 1.000 dalla perimetrazione del centro storico non sono ammessi ampliamenti
- b) All'esterno della fascia di mt. 1.000 dalla perimetrazione del centro storico é ammessa l'edificazione secondo i disposti dell'Art. 23
- c) La trasformazione di allevamenti aziendali esistenti in allevamenti intensivi può essere autorizzata solo all'esterno della fascia di mt. 1.000 dalla perimetrazione del centro storico, é ammessa l'edificazione secondo i disposti dell'Art. 23

2) NUOVI INSEDIAMENTI:

- Possono essere autorizzati su specifiche zone individuate e normate in sede di successive varianti al P.R.G.C.

Suini / Sanati / Avicunicoli

1) INSEDIAMENTI ESISTENTI:

- a) All'interno della fascia di mt. 1.000 dalla perimetrazione del centro storico non sono ammessi ampliamenti
- b) All'esterno della fascia di mt. 1.000 dalla perimetrazione del centro storico é ammessa l'edificazione secondo i disposti dell'Art. 23
- c) La trasformazione di allevamenti aziendali esistenti in allevamenti intensivi non é ammessa

2) NUOVI INSEDIAMENTI:

- Non ammessi

Altre tipologie di allevamento non contemplate nelle categorie precedenti dovranno rispettare le normative vigenti al momento del rilascio dei provvedimenti autorizzativi.

Particolari prescrizioni quali distanze, rapporti di copertura, percentuali di ampliamento, ecc... saranno definite per categorie omogenee con apposite delibere municipali sulla scorta dei pareri della Commissione Igienico-Edilizia, della Commissione Agricoltura, ecc...

Tutte le tipologie di allevamento indicate nel presente articolo, se collocate nella fascia compresa entro i mt. 1.000 dalla perimetrazione del centro storico, dovranno, in occasione del rilascio di concessioni od autorizzazioni edilizie, dotarsi di filtro verde ottenuto dalla posa a dimora di piante secondo le indicazioni della Commissione Igienico-Edilizia.

ART 25¹ - Aree agricole inedificabili ed aree ad edificazione condizionata

Sono definite inedificabili alcune aree individuate sulla cartografia di Piano Regolatore Generale Comunale, i vincoli insistono su:

- a) aree di rispetto cimiteriale (150 m, ai sensi art. 27 L.R. 56/77)
- b) fascia a protezione delle strade statali, provinciali, comunali (distanze minime stabilite dal D.L. 30.4.1992 n. 285 e D.P.R. 16.12.1992 n. 495 - Nuovo Codice della strada);
- c) fascia a protezione della ferrovia (30 m. dalla più vicina rotaia, ai sensi D.P.R.11.7.1980, n. 753);
- d) aree in prossimità di fiumi, torrenti, canali (m 100, ai sensi dell'art. 29 L.R. 56/77);
- e) aree di rispetto delle sorgenti e dei pozzi di captazione (m 200, ai sensi D.P.R. 24.5.1988 n. 236);
- f) fascia di rispetto circostante l'area destinata all'impianto di depurazione m 100, ai sensi della deliberazione ministeriale del 4.2.1977;
- g) aree boscate.

In tali aree sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo,

¹ Come modificato dalla variante 2003 n° 2 approvata con D.G.R. 12/05/2008 n° 19-8755

ristrutturazione senza aumento di volumetria dei fabbricati esistenti, fermo restando quanto specificato ai successivi Artt. 8 - 39 - 42 delle N. TA.

Sono inoltre inedificabili o edificabili con prescrizioni:

- porzioni di territorio con caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti - classe IIIa (vedi art.42 bis)
- porzioni di aree site in prossimità del limite della Fascia B all'esterno di essa, dove la pericolosità è connessa con modesti episodi di esondazione per acque a bassa energia e con tiranti idrici indicativamente non superiori a 0,40 m (E_{m_A}) - classe II (vedi art. 42 bis)
- porzioni di aree allagabili/inondabili da acque a bassa energia e con tiranti idrici indicativamente non superiori a 0,40 m per difficoltà di drenaggio del reticolo artificiale e/o per risalita ed emersione della falda freatica (E_{m_A}) - classe II (vedi art. 42 bis)

In tali aree individuate sulle tavole di piano (Tav.12/V₂A - 13/ V₂A - 14/ V₂A) valgono le prescrizioni contenute nella relazione Geologico -Tecnica redatta dal geol. dott. G. Menzio.

Per quanto riguarda le fasce fluviali definite dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali ai sensi del DPCM 24/07/98 e dal Piano Stralcio Assetto Idrogeologico adottato con deliberazione 18/2001 valgono le norme attuative del PAI, art. 29/30 (vedi art. 42 bis).

Sono inoltre sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 1 della L. n. 431 del 8.8.1985, i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11.12.1933, e le relative sponde o piedi di argini, per una profondità di 150 m, i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscamento ed i terreni gravati da usi civici.

ART. 26 - Aree destinate ad attività estrattive (coltivazione di cave per inerti)

Il P.R.G.C. e le sue Varianti individuano le aree per attività estrattive delle cave.

Per le modalità di autorizzazione e le prescrizioni particolari che regolano la materia si fa completo riferimento alla legge regionale n 69 del 22.11.1978 "Coltivazione di cave e torbiere".

Dovranno essere periodicamente verificate la rispondenza tra le fonti di scavo effettive e quelle previste dal progetti esecutivi e le effettive attuazioni dei recuperi ambientali proposti.

Dovrà essere rispettata una distanza dal confine stradale non inferiore a m. 20,00 ed individuato un unico punto di innesto sulla strada provinciale.

ART. 27 - Strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali e nella zona impropria P.A.

Per le strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali in uso ad imprenditori agricoli a titolo principale è consentito l'adeguamento alle esigenze aziendali nel rispetto comunque delle norme di zona e semprechè non ricadenti nel centro storico ove si dovrà far riferimento ai tipi ed ai modi di intervento indicati. Esso non è tuttavia consentito quando si tratti di adibire le strutture ad allevamenti intensivi e quando l'intervento comporti un potenziamento delle concimaie esistenti nell'ambito della zona perimetrata.

L'allevamento esistente potrà mettere in essere tutti gli interventi (manutenzione straordinaria e ristrutturazione) che consentono di rimanere in zona apportando modifiche, alle strutture tecniche ed alla residenza, necessarie all'esercizio dell'attività, senza potenziamento del carico di peso vivo allevato. Non sono consentiti ampliamenti di superficie coperta. Inoltre, entro un periodo di 12 mesi dall'entrata in vigore del P.R.G.C. dovrà adeguarsi alle prescrizioni di cui ai punti b), d), e) del 1° comma del precedente articolo 25.

ART. 28 - Attività tollerate nelle zone residenziali

Ancorchè in contrasto con le destinazioni previste nel presente P.R.G. è consentito il conseguimento delle funzioni in atto al momento della adozione di P.R.G.

Gli edifici a destinazione commerciale o di artigianato produttivo esistente all'interno di zona residenziale, e non ricadenti nel centro storico, che ospitano attività produttive funzionanti, possono per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore del P.R.G. ampliarsi in misura non superiore al 20% della superficie coperta utile esistente, con un massimo di mq. 250, per il mantenimento dell'efficienza e per la funzionalità dell'impianto stesso, in ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere il 50% dell'area fondiaria, in proprietà al momento dell'adozione del progetto preliminare di Piano Regolatore.

Nel caso che tali fabbricati vengano usati per attività che producono inquinamenti (atmosferico e delle acque), si dovrà prevedere, nei tempi stabiliti della legislazione vigente in materia e, ove non altrimenti prescritto, entro un anno dall'entrata in vigore del P.R.G., a riportare i valori di massima concentrazione di ogni singola sostanza, per unità di misura aerea o liquida, al di sotto di quelle accettabili, così come definiti dalle attuali leggi sulla tutela ambientale.

La permanenza delle attività di cui sopra, è comunque sempre subordinata ad una produzione di rumorosità non superiore ai 70 db, misurati nella distanza di mt. 10 da ogni singola parete esterna del fabbricato. Nelle zone residenziali proprie sono ammesse, salvo diverse prescrizioni nelle tabelle di zona, nuovi insediamenti di attività inerenti all'artigianato di servizio e l'artigianato produttivo tipico del luogo, fatte salve le predette norme per la tutela della nocività.

A tali insediamenti devono però corrispondere fabbricati con una superficie utile generale non superiore ai 200 mq. e devono rispettare gli indici urbanistici previsti per singola zona per i fabbricati ad uso residenziale.

Sono pure ammesse stazioni di servizio e riparazione per autoveicoli, queste devono avere una superficie di parcheggio interno uguale ad almeno cinque volte l'area utile generale dell'officina.

Sugli edifici residenziali ricadenti in zona impropria e non compresi nelle aree e nelle fasce di cui al precedente art. 27, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché, nei casi di abitazioni uni o bifamiliari, ampliamenti non eccedenti il 20% del volume esistente. Gli

ampliamenti ammessi non devono comportare formazione di nuove unità immobiliari.

ART. 29 - Area a vincolo cimiteriale

L'area a vincolo cimiteriale (con profondità pari a 150 mt.) è destinata alle attrezzature cimiteriali; non sono ammesse nuove costruzioni nè l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione senza aumento di volumetria.

Nell'area a vincolo cimiteriale è ammessa la localizzazione di attrezzature verdi di interesse collettivo che non comportino l'elevazione di fabbricati, fatta eccezione per chioschi per fiori, e piccole costruzioni tecniche, quali servizi igienici per il pubblico ecc., purchè costruiti per iniziativa comunale su terreni di proprietà comunale.

ART. 30 - Eliminazione delle barriere architettoniche.

Ai fini del superamento delle barriere architettoniche l'attuazione di tutti gli interventi edilizi pubblici e privati previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale, compresa la realizzazione dei percorsi esterni pedonali, abbinati e non alle sedi veicolari, è subordinata al rispetto dei disposti della legge 9 gennaio 1989, n. 13, del D.M. 14 giugno 1989, n. 236, della legge 30 marzo 1971, n. 118, del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 e di ogni altra disposizione in materia di barriere architettoniche.

Inoltre la realizzazione di nuovi tracciati di infrastrutture a rete, o la manutenzione di quelli esistenti sui sedimi stradali che comportano il ripristino di marciapiedi devono prevedere il collegamento con la sede viaria mediante adeguate rampe di raccordo.

Il Sindaco, nella realizzazione di opere e infrastrutture pubbliche, oltre che nel rilascio delle concessioni e autorizzazioni edilizie, accerta che sia garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

CAPITOLO III

NORME GENERALI, PARTICOLARI, TRANSITORIE

ART. 31 - Definizioni edilizie

Gli interventi edilizi sono così definiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture o all'organismo edilizio; le opere che riguardano le piccole riparazioni o comunque quelle dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, quali sono le opere:
- riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura (ripassatura con sostituzione parziale della copertura), pavimentazioni esterne;
 - riparazione infissi esterni, rifacimento totale o parziale di pavimentazioni interne;
 - sostituzione di rivestimenti interni;
 - riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la demolizione ex-novo di locali per i servizi igienici e tecnologici, nè alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.
- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali opere comprendono:
- pulitura esterna e rifacimento intonaci o rivestimenti esterni;
 - consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, in conformità a quanto stabilito dal 7° comma dell' art. 24 della legge regionale 56/77.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti e di tamponamenti esterni, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, nè l'eliminazione o la realizzazione di aperture;

- realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purchè non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, nè venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari;
- demolizioni e costruzione di tramezzi divisorii non portanti.

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

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

Sono fatte salve le seguenti prescrizioni:

- eventuali e limitate opere di sostituzione e di ricostruzione possono riguardare esclusivamente parti degradate o crollate degli elementi strutturali e parti limitate di muri perimetrali portanti o di tamponamenti esterni che risultino degradati o crollati; sono ammessi solo qualora a causa delle condizioni di degrado non siano possibili interventi di ripristino e di consolidamento; devono essere impiegati materiali e tecniche costruttive congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio; se riferiti a muri perimetrali, portanti o di tamponamento, ne deve essere mantenuto il posizionamento;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

La ristrutturazione é volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione é quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Al fine, quindi, di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione alla entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.

Il primo - ristrutturazione edilizia di tipo A - si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

Il secondo - ristrutturazione edilizia di tipo B - ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

La ristrutturazione di tipo A assicura, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio ed esclude trasformazioni urbanistiche di rilievo e "maggiori carichi urbanistici"; non è applicabile il disposto di cui al successivo art. 33.

Viceversa la ristrutturazione di tipo B intende consentire l'incremento delle superfici utili, ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi; è applicabile il disposto di cui al successivo art. 33.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

Si ricorda che non possono essere previsti interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici di interesse storico-artistico indicati dall'art. 24, 4° comma, lett. a), legge regionale n. 56/77;

- e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- f) interventi di demolizione quelli volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato. Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati;

g) gli interventi di nuova edificazione comprendono sia la costruzione di nuovi edifici o manufatti su aree libere sia gli interventi volti ad aumentare la volumetria di edifici esistenti. Quindi sono interventi di nuova edificazione sia quelli di nuova costruzione di edifici o manufatti sia quelli di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti.

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree edificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati. Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollati o demoliti.

Per ulteriori chiarimenti in merito alle opere ascrivibili ai singoli tipi di intervento si dovrà fare riferimento alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB. del 27.4.1984.

ART. 32 - Prescrizioni costruttive particolari

Non sono consentite costruzioni a pilotis se non previste in sede di strumenti urbanistici esecutivi; tale norma non potrà comunque interessare edifici ed immobili siti in aree di centro storico.

Il sottotetto non dichiarato abitabile potrà essere utilizzato esclusivamente per deposito.

La presente norma non si applica agli edifici pubblici o di interesse pubblico.

Per le edificazioni non è ammesso scavo o riporto di terra che comporti la costruzione di muri od opere di contenimento di altezza superiore a mt. 1,50.

I muri di contenimento che si innalzano a ridosso delle costruzioni non possono distare dalle stesse meno di cinque metri.

Non sono ammessi comunque interventi che comportino sostanziali modifiche alle caratteristiche clivometriche e morfologiche del terreno naturale.

ART. 33 - Adeguamento dell'altezza dei piani

Allo scopo di incentivare il processo di rivitalizzazione dei volumi edificati esistenti, è consentito, qualora previsto dalle norme relative alle singole zone, l'adeguamento dell'altezza dei piani al livello minimo previsto dall'Art. 1 del D.M. Sanità 5 Luglio 1975 (Gazzetta Ufficiale 18.7.1975 n. 190), a condizione che tale adeguamento non sia tecnicamente o giuridicamente possibile utilizzando il volume globale esistente.

L'innalzamento della linea di gronda non dovrà comunque superare i 100 cm. e potrà essere consentito solo con la Ristrutturazione Edilizia di tipo B.

Tale possibilità inoltre non potrà essere sfruttata nel caso di edifici con particolari caratteristiche, al fine di conservare inalterati orizzontamenti di pregio, aperture sulle facciate principali, ecc.

ART. 34 - Definizione di locali abitabili

Sono abitabili i locali che soddisfano per illuminazione e ventilazione alle prescrizioni del D.M. 1975 (G.U. n. 190 del 19.7.1975) ed in particolare:

- l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in mt. 2,70 riducibili a mt. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

ART. 35 - Definizione sottotetti abitabili

Sono abitabili i vani sottotetto che rispondono ai requisiti previsti nell'articolo precedente, fatta eccezione per l'altezza media minima che potrà essere di mt. 2,70.

Non sono abitabili i vani sottotetto di altezza media inferiore a mt 2,70; detti vani dovranno inoltre essere illuminati mediante lucernari aventi dimensione massima di mq 0,4 nella misura e di mq 0,4 di superficie trasparente per ogni 40 mq di pavimento.

I vani sottotetto abitabili, e quelli con condizioni di altezza e di aerazione superiori a quelle per i vani non abitabili, vanno conteggiati come volumetria.

Nei sottotetti delle abitazioni preesistenti alla data di adozione del P.R.G.C., realizzati legittimamente con sagoma, volume e superficie conformi al progetto autorizzato è sempre consentito, fermo restando le prescrizioni di altezza del presente articolo e le destinazioni d'uso della zona, ricavare con adattamenti ed opere murarie interne (purché compatibili con i tipi di intervento ammessi dal P.R.G.), locali da utilizzare a fini abitativi, nei limiti in cui non venga assolutamente alterata la sagoma e l'altezza della copertura preesistente e non vengano variati gli abbaini e le superfici finestrate preesistenti.

ART. 36¹ - Bassi fabbricati

Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse aventi destinazione accessoria al fabbricato residenziale.

La loro costruzione è ammessa sui confini con esclusione di quelli a ridosso di strade pubbliche, anche senza nulla osta del confinante, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- aderenza o distanza minima di mt. 3,00 da altri fabbricati
- distanza da vedute secondo Codice Civile
- verifica del rapporto di copertura massimo previsto per ogni singola area
- superficie utile netta massima di mq. 30,00 per ciascuna unità immobiliare residenziale presente sul lotto
- copertura a due o più falde di uguali dimensioni e pendenza con struttura portante il legno o laterocemento e manto di copertura in laterizio
- murature esterne intonacate o in laterizio "a vista" compresi i lati posti sui confini
- altezza massima tra filo superiore gronda e piano cortile o marciapiede mt. 2,50
- altezza massima tra filo superiore colmo e piano cortile o marciapiede mt. 3,50
- sui confini di proprietà sono ammesse solo linee di gronda
- qualora il fondo confinante fosse posto ad una quota inferiore rispetto al lotto oggetto d'intervento l'altezza massima della linea di gronda posta sul confine non potrà superare l'altezza di mt. 3,00 sul fondo inferiore.

¹ Come modificato dalla variante parziale n° 1/2004 approvata con D.C.C. n° 42 del 30/11/2004

ART. 37 - Strade private

La formazione di nuove strade private aperte al pubblico transito, che servono più di un edificio o più di un lotto fabbricabile deve inserirsi nei programmi di attuazione.

La larghezza e le caratteristiche costruttive delle nuove strade private dovranno essere relazionate all'entità ed alla natura dell'insediamento cui dovranno servire.

La larghezza non potrà comunque essere inferiore a mt. 4.

Tutte le strade non soggette a servitù di pubblico transito sono considerate passaggi privati.

Questi sono ammessi unicamente per dare accesso ad aree interne di isolato dalle strade pubbliche o di uso pubblico dalle quali debbono essere separati con cancelli contrassegnati con numero civico.

Essi non potranno avere larghezza inferiore a mt. 3.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi passaggi o accessi privati o servitù di passaggio che servano più di un edificio o più di un lotto edificabile, o che servano un lotto unico se esso è già servito da altro accesso da strada pubblica.

ART. 38 - Costruzioni in arretramento dal filo stradale

Chi intende arretrare il proprio fabbricato dal filo di costruzione attuale (ove consentito, ovvero nel caso che l'arretramento gli sia imposto in osservazione delle presenti norme) deve provvedere a sistemare l'area dell'arretramento, a non formare frontespizi nudi, oppure a sistemare quelli che rimangono eventualmente scoperti.

L'arretramento di un fabbricato ove sia possibile la demolizione e ricostruzione secondo le presenti norme, in fregio ad una via dà diritto, a chi si arretra, di calcolare l'altezza del suo fabbricato, computando l'arretramento nella larghezza della strada sino all'altezza massima consentita delle N.T.A., a condizione che provveda a sistemare

convenientemente e a regola d'arte, l'area di arretramento nonche' a cederla gratuitamente al Comune

ART. 39 - Distanza delle costruzioni dalle strade e distanza in corrispondenza di incroci

La conservazione delle linee di fabbricazione esistenti è prevista nelle zone classificate come zone di interesse storico e ambientale, salve diverse prescrizioni di P.P.E.

Per l'edificazione nelle zone residenziali di completamento e di espansione le distanze minime tra i fabbricati - tra i quali siano interposte strade o altri spazi destinati al traffico di veicoli con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o di insediamenti - debbono corrispondere a quanto previsto dall'Art. 9 del D.M. 24.1968 n. 1444.

Nel caso di strade a sezione trasversale non costante si computa la larghezza media dividendo la superficie (calcolata in proiezione orizzontale) del tronco antistante il lotto per la lunghezza del tronco stesso.

Nei centri abitati e al di fuori degli stessi, le distanze minime da osservare nell'edificazione sono stabilite dal "Nuovo Codice della Strada" di cui al D.P.R. 16.12.1992, n. 495 e 26.4.1993, n. 147.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni, le fasce di rispetto determinato dalle distanze minime sopraindicate, sono incrementate dall'area di distacco, la cui larghezza a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze minime sopraindicate afferenti alle rispettive strade, ed il terzo lato costruito dalla retta congiungente i due punti esterni.

Nelle fasce di rispetto stradali è consentito a titolo precario l'impianto di vendita carburante ad uso veicolare e sono ammesse unicamente le destinazioni a: percorsi pedonali, piantumazioni, e sistemazione a verde e la formazione di parcheggi pubblici, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole.

L'installazione e l'esercizio, lungo le strade, di impianti di distribuzione di carburanti liquidi e gassosi e di lubrificanti per autotrazione o di impianti

affini, con le relative attrezzature ed accessori, è subordinata al parere tecnico favorevole dell'ente proprietario della strada nel rispetto delle norme vigenti.

Agli edifici rurali ad uso residenziale e non, nelle fasce di rispetto di cui sopra, possono essere concessi, aumenti di volume sino al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della strada.

ART. 40 - Parcheggi privati

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi liberi, da destinarsi a parcheggi, in misura non inferiore a mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione.

ART. 41¹ - Recinzioni

In tutte le zone indicate dal Piano Regolatore Generale le recinzioni verso le vie pubbliche gli spazi pubblici ad uso pubblico debbono essere "a giorno" e non superare l'altezza massima di mt. 2.

Esse dovranno essere costruite nella parte fuori terra da uno zoccolo in murature di mattoni o in calcestruzzo di altezza non superiore a mt. 0,50 dal suolo sormontato da rete metallica o da cancellata metallica, tali da consentire il massimo di visibilità trasversale.

Le suddette recinzioni, all'interno del centro abitato, definito ai sensi del D.P.R. 495/92 e s.m.i., potranno essere realizzate:

- sui fili di fabbricazione indicate da recinzioni già esistenti o indicati dal Piano per i nuclei classificati in zone di recupero;
- per le strade esistenti - in aree residenziali esistenti e di completamento, di nuovo impianto ed in area agricola - di larghezza inferiore a 4 m. dovranno essere poste ad una distanza minima dall'asse stradale pari alla larghezza della sede viabile, sia veicolare che pedonale aumentata delle banchine e di tutte le altre eventuali strutture stradali

¹ Come modificato dalla variante parziale n° 1/2004 approvata con D.C.C. n° 42 del 30/11/2004

(scarpata, ecc.); per le strade di larghezza tra i 4 e 5 m. dovranno essere poste a 5/6 della larghezza e per quelle con larghezza superiore a 5 mt. a 4/6 della larghezza.

Al di fuori del centro abitato valgono le distanze dal confine stradale stabilite dal Nuovo codice della strada di cui al D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e 26.04.1993, n. 147

In prossimità di ingressi carrai che immettono su strade pubbliche o di pubblico transito, la recinzione dovrà essere arretrata di mt 4.00 dal ciglio stradale e, per le strade provinciali tale arretramento dovrà essere di 5,00 mt.

In presenza di Piano Esecutivo potranno essere autorizzate soluzioni diverse.

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente richieste dagli Enti, proprietari delle strade.

Le recinzioni dovranno essere ubicate parallelamente all'asse della strada prospiciente.

Le recinzioni fra proprietà private seguiranno le norme del Codice Civile.

Possono essere concesse autorizzazioni in deroga, a quanto prescritto in caso di restauro e completamento di recinzioni esistenti o muri divisorii esistenti, quando non si abbiano, ad esclusivo giudizio della Commissione Edilizia, a riscontrare ragioni negative di carattere tecnico od estetico.

ART. 42 ¹ - Fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e canali

Nelle fasce di rispetto dei fiumi, torrenti, canali e corsi d'acqua ogni trasformazione urbanistico-edilizia è vincolata al rispetto delle norme dell'art. 29 della Legge Regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i. e dell'art. 1 della Legge Galasso n. 431 del 8.8.1985 e del Piano stralcio delle fasce fluviali approvato con DPCM del 24/7/98 e PAI adottato con deliberazione n°18/2001 (vedi art. 42 bis).

¹ Come modificato dalla variante 2003 n° 2 approvata con D.G.R. 12/05/2008 n° 19-8755

Ai sensi dell'art.29 della L.R. 56/77 viene individuata lungo le sponde dei fiumi, torrenti e canali, una fascia di rispetto pari a 100 m, entro la quale è vietata ogni nuova edificazione, mentre sono ammessi interventi edilizi diretti esclusivamente volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria e alla ristrutturazione edilizia senza aumento della volumetria, degli edifici esistenti, oltre agli interventi e le utilizzazioni di cui al 3° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77.

Le norme di cui al precedente comma non si applicano negli abitati esistenti o comunque nell'ambito della loro perimetrazione prevista dal P.R.G., se difesi da adeguate opere di protezione idraulica.

Nelle fasce fluviali definite dal PSFF adottato con deliberazione n. 1196 del 5.2.1996 e approvato con D.P.C.M. del 24.7.1998 e dal PAI (deliberazione 18/2001) riportate sulle tavole di Piano, devono essere rispettate le norme di attuazione del PAI (vedi art.42 bis).

Sono inoltre sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29.6.1939 n. 1497, i fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933 n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 1 Legge n. 431/85).

Il vincolo di cui al precedente comma non si applica per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio e all'interno delle aree perimetrate ai sensi dell'art. 11 della L.R. 3.4.1989 n. 20 e s.m.i

Si richiamano inoltre le disposizioni dell'art. 96, lett. f.), del Regio decreto n. 523 del 25.7.1904 che devono comunque essere osservate anche nell'ambito degli abitati esistenti, e che si applicano a tutti i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche nonché a quelli appartenenti al demanio ancorché non iscritti nei predetti elenchi.

I canali facenti parte del demanio regionale sono soggetti alle disposizioni di cui alla vigente normativa (R.D. 8.5.1904 n. 368 e s.m.i.).

ART. 42 bis ¹ - Vincoli di carattere geologico - tecnico

La variante di P.R.G., denominata “variante 2003 n° 2” costituisce adeguamento dello strumento urbanistico sia al Piano stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI - adottato dal Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino del Fiume Po in data 24.04.2001, con Deliberazione n. 18, e successivamente convertito in legge con D.P.C.M. 24.05.2001) sia alla Circolare P.G.R. 08.05.96 n. 7/LAP.

In relazione alla zonizzazione di carattere geologico - tecnico individuata nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica, riportata altresì nelle tavole di progetto di P.R.G., il territorio comunale è stato suddiviso in classi, per le quali valgono le seguenti prescrizioni.

a) **CLASSE I:** aree caratterizzate dall’assenza di pericolosità geomorfologica.

Rientrano in questa classe alcune porzioni del Concentrico principale, caratterizzate dall’assenza di indizi di dissesto in atto o potenziale e prive di falda freatica prossima al piano di campagna (soggiacenza maggiore di mt. 3).

Nelle aree comprese in questa classe non vi sono limitazioni nelle scelte urbanistiche e gli interventi sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 Marzo 1988.

b) **CLASSE II:** aree caratterizzate da moderata pericolosità geomorfologica.

Ricade in questa classe la maggior parte del territorio comunale in quanto deriva dalla notevole superficialità della falda freatica che presenta quasi ovunque una soggiacenza di pochi metri (meno di 3 m) ed il cui livello statico si attesta a quote confrontabili con quelle di eventuali piani interrati o seminterrati. Tale situazione genera quindi condizioni di moderata pericolosità, comunque superabili attraverso l’adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo, esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo circostante.

Appartengono a questa classe:

- le aree site in prossimità del limite della Fascia B, dove la pericolosità è connessa con modesti episodi di esondazione per acque a bassa

¹ Articolo nuovo - variante 2003 n° 2 approvata con D.G.R. 12/05/2008 n° 19-8755

energia e con tiranti idrici indicativamente non superiori a 0.40 m (E_{m_A});

- le aree allagabili/inondabili da acque a bassa energia e con tiranti idrici indicativamente non superiori a 0.40 m per difficoltà di drenaggio del reticolo artificiale e/o per risalita ed emersione della falda freatica (E_{m_A});
- i settori in cui si riscontra la presenza di falda prossima al piano campagna (soggiacenza minore di 3 m) (Classe II s.s.).

Gli accorgimenti tecnici, su indicati, dovranno essere definiti attraverso indagini geologico – tecniche, in grado di valutare l'assetto geologico – morfologico di dettaglio e l'influenza che gli interventi edificatori avranno sulle aree limitrofe (sarà necessario definire, attraverso indagini dirette, la soggiacenza della falda freatica o valutare la presenza di possibili infiltrazioni interferenti con le strutture in progetto).

Tutti gli interventi dovranno in ogni caso fare riferimento alle prescrizioni del D.M. 11/03/88.

Per quanto riguarda i settori potenzialmente soggetti ad allagamenti di acque a bassa energia per difficoltà di drenaggio ad opera della rete idrografica minore e/o per risalita ed emersione di falda (E_{m_A}), valgono le seguenti prescrizioni:

- 1) in fase di autorizzazione edilizia, la compatibilità delle opere che si trovano in aree potenzialmente soggette ad episodi di allagamento sarà espressa sulla base di una relazione tecnica facente parte integrante del progetto, redatta da un tecnico esperto in materia idrogeologica e/o idraulica;
- 2) negli elaborati progettuali dovrà essere chiaramente specificato il valore altimetrico, espresso in metri sul livello del mare, della quota 0,00 di riferimento del piano campagna precedente agli interventi di sistemazione e la quota di previsto allagamento. Trattandosi di aree per le quali si stimano tiranti idrici non superiori a 0,40 m, la quota di potenziale allagamento dovrà essere cautelativamente posta ad almeno +0,50 m dal livello di riferimento 0,00. In caso di piano campagna non perfettamente pianeggiante, la quota di riferimento 0.0 dovrà essere collocata in corrispondenza del punto più elevato della superficie coperta della costruzione, in riferimento alla superficie del terreno naturale prima dell'intervento;
- 3) nelle aree E_{m_A} non è consentita la realizzazioni di piani seminterrati o interrati posti al di sotto della quota di potenziale allagamento;
- 4) l'estradosso del solaio di pavimento del piano terreno non dovrà essere realizzato ad una quota inferiore a quella di previsto allagamento;

- 5) il pavimento del piano terreno non dovrà essere situato ad una quota inferiore rispetto al piano dell'area esterna alla soglia di accesso;
 - 6) dovrà essere operato un sufficiente drenaggio e dovranno essere adottati gli accorgimenti atti ad impedire la risalita dell'acqua per capillarità o che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alle murature e/o strutture sovrastanti;
 - 7) l'applicazione delle precedenti prescrizioni può essere omessa, su conforme parere del Responsabile di Igiene Pubblica competente in materia ovvero su asseverazione del progettista, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente ed in particolare per:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro;
 - risanamento conservativo.
- c) CLASSE IIIa: aree caratterizzate da elevata pericolosità geomorfologica
Identifica porzioni di territorio inedificate con caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree di competenza della dinamica fluviale e del reticolo idrografico minore ed aree alluvionabili da acque di esondazione con energia da media ad elevata).

Sono ovviamente ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo.

Appartengono a questa classe:

- le fasce di rispetto di ciascun corso d'acqua naturale o canale artificiale, interessate da possibili fenomeni di esondazione da parte di acque a media ed elevata energia;
- l'estesa fascia alluvionabile che ingloba il corso attuale del T. Maira, compresa all'interno della Fascia A e della Fascia B (PSFF).

Nel caso di edifici legittimamente esistenti inclusi nella Fascia B del Torrente Maira e per questo ricadenti in Classe IIIa, per i quali non sono ipotizzabili interventi di riassetto territoriale e quindi non inseriti in Classe IIIb l.s., saranno consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ampliamenti igienico-funzionali e pertinenze che non comportino la creazione di nuove unità abitative e non aumentino il carico antropico. Tali interventi dovranno in ogni caso essere realizzati solo in seguito a studi di compatibilità geomorfologica, in grado di valutarne la fattibilità, comprensivi d'indagini geologico - tecniche.

Gli interventi ammessi dal disposto non possono derogare da quanto previsto dalle Norme di Attuazione del PAI, da quanto previsto dalla D.G.R. 45-6656 del 15.7.2002 e da quanto previsto in ordine agli interventi ed alle modifiche alle destinazioni d'uso ammessi nella Fascia A e nella Fascia B dal P.S.F.F./P.A.I.

Dovrà in primo luogo essere considerato, ai fini della fattibilità, la tipologia ed il grado di "attività" dei fenomeni di dissesto presenti (facendo sempre riferimento alle "Norme di Attuazione" del PAI, in particolare all'art. 9, e alla Circ. 7/LAP e s.m.i.).

Si ricorda infine che tutti gli interventi di riassetto territoriale e di minimizzazione del rischio dovranno fare riferimento a quanto prescritto nelle "Norme di Attuazione" del PAI e nella Circ. 7/LAP e s.m.i..

ART. 43¹ - Costruzioni temporanee e campeggi

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione e di campeggi o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, come roulottes o case mobili.

All'interno delle aree asservite ad edifici a destinazione ricettiva (bar, ristoranti, ecc.) è ammessa la realizzazione di strutture accessorie a carattere precario.

La durata dell'autorizzazione temporanea, la modalità di rimozione e le relative garanzie finanziarie, le caratteristiche tipologiche e costruttive delle strutture precarie, la loro collocazione e dimensionamento ed eventuali altre precisazioni dovranno essere definite nell'ambito di una convenzione stipulata con il Comune.

¹ Come modificato dalla variante parziale 2001 approvata con D.C.C. n° 30 del 20/11/2001

CAPITOLO IV

NORME FINALI

ART. 44 - Natura delle previsioni del P.R.G. Poteri di deroga

Le previsioni di Piano hanno natura precettiva e vincolante.

Non hanno natura precettiva la relazione illustrativa alla quale dovrà comunque farsi riferimento ai fini interpretativi degli elaborati del Piano Regolatore.

E' ammessa la deroga delle norme del Piano Regolatore esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nei limiti e con l'osservanza delle procedure di cui all'Art. 16 della Legge 6/8/1967 n. 765.

Qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio della concessione in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipulazione di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse e contenente i vincoli a cui i privati dovranno attenersi per la modificazione di tale destinazione, che comunque dovrà coincidere con una finalità fatta propria dal Comune o assunta come tale.

Qualora si riscontrino difformità tra le indicazioni portate in elaborati diversi, prevalgono le tavole alla scala in maggior dettaglio o, in subordine, quelle a scala 1:5.000.

Le previsioni sulla localizzazione dei servizi ha natura vincolante. Essa si trasforma da vincolante in programmatica in occasione della formazione dei piani esecutivi.

ART. 45 – Entrata in vigore, varianti e revisioni del P.R.G.

Il P.R.G. entrerà in vigore dopo l'approvazione, con delibera della Giunta Regionale, e da tale data, rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esso.

Il Piano Regolatore Generale è sottoposto a revisione periodica ogni 10 anni e, comunque, in occasione della revisione del Piano Territoriale. Esso mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali.

Per le varianti al P.R.G. valgono le prescrizioni di cui all'Art. 17 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 46 - Vincolo non aedificandi dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione.

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse anche quando siano intervenuti frazionamenti o passaggi di proprietà.

La disposizione del comma precedente non si applica nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree appartenenti a zone aventi diversa destinazione d'uso, nè fra aree non contigue.

Quest'ultima limitazione non si applica nelle aree agricole. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti su cui sono riportate le zone ed i vincoli di Piano Regolatore, archivio da aggiornarsi con congruità, anche in sede di rilascio delle concessioni edilizie e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici i cui indici hanno già avuto utilizzazione; quindi gli edifici oggetto di concessione e le superfici che in tale sede vengono vincolate per rispetto degli indici edificatori.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ad edificare deve essere corredato di una tavola estratta dalle mappe di cui ai precedenti commi, aggiornata alla data di presentazione della domanda di concessione.

Il Comune - attraverso il funzionario a ciò delegato dal Sindaco - dichiara, con annotazione in calce alla tavola, la conformità della stessa all'originale; aggiorna la tavola stessa al momento dell'esame del progetto da parte della Commissione Edilizia, e quindi della emissione della concessione.

Sulla tavola indicata nei commi che precedono, deve essere riportata in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio la cui concessione è richiesta, nonché la superficie che viene allo stesso vincolata per il rispetto degli indici.

APPENDICE

CAPITOLO V

DEFINIZIONI URBANISTICHE

ART. 47 Superficie territoriale (St)

Per essa si intende l'estensione complessiva della zona o area di insediamento, costituita dalla somma delle superfici fondiarie, quelle destinate a spazi pubblici o riservate ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi e le superfici destinate alle sedi viarie anche pedonali.

ART. 48 - Superficie fondiaria (Sf)

Per essa si intende l'area o il complesso delle aree occupate dagli edifici e dagli spazi di loro pertinenza e cioè:

- le strade carrabili o pedonali, non vincolate dalle prescrizioni del P.R.G. o di Piano esecutivo;
- gli spazi destinati alla formazione di parcheggi ai sensi dell'art. 18 della Legge 6/8/1967 n. 765;
- gli spazi destinati alla formazione di verde privato o consortile;
- gli spazi destinati alla formazione di distacchi regolamentari degli edifici fra loro ovvero dai confini e dai cigli delle sedi stradali.

ART. 49 - Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)

Definisce il volume massimo (in mc.) costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (St).

ART. 50 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Definisce il volume massimo (in mc.) costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf).

ART. 51¹ - Superficie coperta (Sc)

E' definita dall'area costituita dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate emergenti dal suolo delimitate dalle murature perimetrali o aperta ma coperte da murature perimetrali sovrastanti.

Nella determinazione della superficie coperta devono essere computati tutti gli edifici, compresi i bassi fabbricati, le autorimesse e le scale esterne non a giorno.

Non sono da computarsi solo le logge ed i balconi fino ad un aggetto massimo di ml. 1,20; i porticati senza costruzioni sovrastanti, le gronde ed in genere gli aggetti con funzioni decorative.

Le autorimesse private interrate o seminterrate, qualora non coprono un'area superiore alla metà della superficie libera e che abbiano:

1. la quota media di copertura, misurata dal piano strada o dal piano di campagna, non sia superiore a mt. 1,40;
 2. la copertura sistemata a verde o a congrue destinazioni comunque fruibili e tali da essere considerate aree libere pertinenti alla costruzione;
- sono escluse dal computo della superficie coperta.

Per le aree agricole la superficie coperta é data dalla superficie di tutti i fabbricati esistenti o in progetto con la sola esclusione di silos, vasche liquami, paddok a cielo libero ed ogni altra struttura tecnica ad essi assimilabile secondo parere della Commissione Igienico-Edilizia.

ART 52 - Rapporto di copertura massimo (RC)

E' definito dal rapporto tra l'area della superficie coperta e l'area della superficie fondiaria individuata dall'intervento edilizio.

ART. 53² - Volumetria realizzabile

Il volume (o cubatura) realizzabile si calcola, in caso di concessione singola moltiplicando l'indice di fabbricabilità fondiario per l'area relativa

¹ Come modificato dalla variante n° 1/2003 approvata con D.C.C. n° 13 del 16/05/2003

² Come modificato dalla variante parziale 2001 approvata con D.C.C. n° 30 del 20/11/2001

all'insediamento (superficie fondiaria) o, in caso di strumento attuativo, moltiplicando l'indice di fabbricabilità territoriale per la superficie territoriale. In quest'ultimo caso dovrà essere effettuata la successiva verifica della massima cubatura concentrabile sull'area di pertinenza degli edifici moltiplicando l'indice di fabbricabilità fondiario per la superficie fondiaria.

Il volume di un edificio è dato dalla somma dei prodotti dell'area della superficie lorda generale di ogni piano per le relative altezze misurate tra le zone di calpestio dei pavimenti. In caso di sottotetti abitabili l'altezza che si assume come riferimento è l'altezza media.

Sono compresi nel computo del volume in progetto nella volumetria preesistente gli avancorpi (bovindi - verande), i sottotetti abitabili ed ogni altro fabbricato o parte di fabbricato chiuso con tamponamenti perimetrali fissi da almeno tre lati.

Sono esclusi dal computo del volume le parti dell'edificio realizzate entro terra, purchè la parte interrata non emerga dal piano di campagna o dal piano strada (se questo è a quota superiore rispetto al piano di campagna) per una altezza media pari a mt. 1,4, salvo che tale volume sia destinato a residenza, ad uffici, o ad altre attività produttive.

Sono altresì esclusi dal suddetto computo i volumi tecnici, cioè quelli strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.); che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.

Sono infine esclusi dal computo del volume i sottotetti non abitabili, i portici, i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli elementi a carattere ornamentale.

ART. 54¹ - Altezza di ciascun fronte della costruzione

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota tra l'intradosso dell'ultimo solaio abitabile - ovvero tra il filo

¹ Come modificato dalla variante parziale n° 1/2004 approvata con D.C.C. n° 42 del 30/11/2004

di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto medio della linea di spiccatto.

La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale, del terreno sistemato, o del marciapiede con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio abitabile non presenti andamento orizzontale si considera l'altezza media all'intradosso.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

Il profilo del terreno sistemato non deve, rispetto al piano di campagna preesistente eccedere in sbancamento i mt. 3 e in riporto i mt. 2.

ART. 55¹ - Altezza massima della costruzione (H)

L'altezza della costruzione è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente Art. 54.

Sono escluse dal calcolo dell'altezza massima le costruzioni speciali quali serbatoi d'acqua, silos, antenne, tralicci ecc, purché siano contenute nei limiti strettamente indispensabili.

ART. 56² - Distanza tra i fabbricati (Df)

Fatta salva la norma relativa al mantenimento degli allineamenti esistenti e quelli previsti dalle tabelle per ogni singola zona o sottozona, in tutti gli altri casi le finestre di locali abitabili non potranno distare da muri opposti, anche non paralleli al muro in cui si aprono le finestre in oggetto, mai meno di mt. 10 e comunque la distanza prescritta per ogni singola zona se maggiore.

¹ Come modificato dalla variante parziale n° 1/2004 approvata con D.C.C. n° 42 del 30/11/2004

² Come modificato dalla variante parziale n° 1/2004 approvata con D.C.C. n° 42 del 30/11/2004

I bassi fabbricati seguono le disposizioni previste all'art. 36.

Le distanze dei fabbricati dai confini e dagli altri fabbricati devono essere riferite alla proiezione orizzontale del perimetro di massimo ingombro del fabbricato a qualsiasi piano, comprendendo quindi i bowindows e gli sporti ed escludendo soltanto i balconi, qualora la loro sporgenza non sia superiore a mt.1,20 e i cornicioni.

Anche i porticati e le tettoie aperte di altezza media superiore a mt. 2,50, devono rispettare le distanze regolamentari dai confini e dai fabbricati

Da tali distanze regolamentari sono escluse soltanto le autorimesse private interrate ed i bassi fabbricati, così come definiti all'Art. 36.

Per le cabine elettriche ed altre apparecchiature e manufatti simili, si seguono le norme contenute nel Codice Civile.

ART. 57 - Tabelle

I computi degli "abitanti teorici" e degli "abitanti insediabili, riportati nelle singole tabelle allegate alle N.T.A. relativi alle zone individuate nel Piano devono intendersi puramente indicativi e non utilizzabili ai fini della determinazione della capacità insediativa del Piano Regolatore Generale di cui all'Art. 20 della L.R. 56/77.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CAVALLERLEONE**

AREA: EDIFICATA DI ORIGINE ANTICA DI RECUPERO AMBIENTALE C.S.

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 1
--------------------------------------	---------------------------------	------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	93.960
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	73.340
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	26.690
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	130.905
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	1,39
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	1,78
ABITANTI ATTUALI	227		
ABITANTI TEORICI	279		
ABITANTI INSEDIABILI	-		
STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Piani di Recupero ex Art. 41/bis L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni (P.P.E ex Art. 38 e seguenti L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni).			
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:			
Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	esistente	
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	esistente	
H (altezza massima)	m	esistente	
Rc (rapporto di copertura)		esistente	
Dm (distanza min. dal confine)	m	esistente	
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	esistente	
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	esistente	
INTERVENTI AMMESSI:			
Vedi Artt. 10, 11 e 12 N.T.A. e prescrizioni riportate alla Tavola di progetto n. 14/V ₂			

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CAVALLERLEONE**

AREA: RESIDENZIALE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA R.E._1

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 2
--------------------------------------	---------------------------------	------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	2.880
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	2.880
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	380
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	2.520
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,87
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,87
ABITANTI ATTUALI	10		
ABITANTI TEORICI	25		
ABITANTI INSEDIABILI	-		
STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Vedi Art. 13 N.T.A.			
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:			
Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq		1,00
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq		1,20
H (altezza massima)	m		8,00
Rc (rapporto di copertura)			1/2
Dm (distanza min. dal confine)	m		5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m		10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m		5,00
INTERVENTI AMMESSI: Vedi Artt. 10 e 13 N.T.A.			

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CAVALLERLEONE

AREA: RESIDENZIALE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA R.E.₂

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 3
--------------------------------------	---------------------------------	------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	6.320
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	6.320
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	730
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	4.844
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,76
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,76

ABITANTI ATTUALI	16
ABITANTI TEORICI	48
ABITANTI INSEDIABILI	-

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Vedi Art. 13 N.T.A.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	0,80
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	1,00
H (altezza massima)	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	5,00

INTERVENTI AMMESSI:
Vedi Artt. 10 e 13 N.T.A.

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CAVALLERLEONE

AREA: RESIDENZIALE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA R.E.₃

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 4
--------------------------------------	---------------------------------	------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	6.700
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	6.140
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	560
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	4.750
- Volume superfetazioni da ricostruire	mc.	1.400	
- Volume da ristrutturare	<u>mc. 3.350</u>		
	mc.	4.750	
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,70
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,77
ABITANTI ATTUALI	-		
ABITANTI TEORICI	30		
ABITANTI INSEDIABILI	-		
STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:	P.E.C. ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.		
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:			
Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq		0,70
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq		0,77
H (altezza massima)	m		esistente
Rc (rapporto di copertura)			esistente
Dm (distanza min. dal confine)	m		5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m		10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m		10,00
INTERVENTI AMMESSI:			
Vedi Artt. 10 e 13 N.T.A.			

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CAVALLERLEONE**

AREA: RESIDENZIALE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA R.E.₄

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 5
--------------------------------------	---------------------------------	------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	11.840
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	11.840
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	2.640
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	13.646
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	1,15
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	1,15
ABITANTI ATTUALI	32		
ABITANTI TEORICI	75		
ABITANTI INSEDIABILI	-		
STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Vedi Art. 13 N.T.A.			
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:			
Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq		1,00
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq		1,20
H (altezza massima)	m		8,00
Rc (rapporto di copertura)			1/2
Dm (distanza min. dal confine)	m		5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m		10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m		5,00
INTERVENTI AMMESSI: Vedi Artt. 10 e 13 N.T.A.			

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CAVALLERLEONE

AREA: RESIDENZIALE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA R.E.5

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 6
--------------------------------------	---------------------------------	------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	6.000
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	3.360
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.022
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	5.670
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,94
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	1,68

ABITANTI ATTUALI	11
ABITANTI TEORICI	23
ABITANTI INSEDIABILI	-

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Vedi Art. 13 N.T.A.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	1,10
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	1,40
H (altezza massima)	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	5,00

INTERVENTI AMMESSI:
Vedi Artt. 10 e 13 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CAVALLERLEONE**

AREA: RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.₁

DESTINAZIONE:	UBICAZIONE:	TABELLA
RESIDENZIALE	CAPOLUOGO	N. 7

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	4.440
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	4.440
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI LIBERI	(Sfil)	mq	1.240
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	254
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	1780
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,40
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,40
ABITANTI ATTUALI	8		
ABITANTI TEORICI	15 + 11		
ABITANTI INSEDIABILI	11		
STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Vedi Art. 14 N.T.A.			
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:			
Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq		0,90
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq		1,20
H (altezza massima)	m		8,00
Rc (rapporto di copertura)			1/2
Dm (distanza min. dal confine)	m		5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m		10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m		5,00
INTERVENTI AMMESSI:			
SONO AMMESSE NUOVE COSTRUZIONI ESCLUSIVAMENTE NEI LOTTI LIBERI INDIVIDUATI SULLA CARTOGRAFIA DI PIANO.			
L'edificazione ammessa all'interno del lotto libero edificabile compreso nell'area residenziale esistente e di completamento R.C. ₁ dovrà mantenere una distanza di mt. 15 dal perimetro dell'area edificata di origine antica di recupero ambientale (C.S.).			
Vedi Artt. 10 e 14 N.T.A.			

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CAVALLERLEONE

AREA: RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.₂

DESTINAZIONE:	UBICAZIONE:	TABELLA
RESIDENZIALE	CAPOLUOGO	N. 8

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	14.640
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	13.480
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI LIBERI	(Sfil)	mq	980
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	2.110
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	12.906
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,88
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,95
ABITANTI ATTUALI	23		
ABITANTI TEORICI	52 + 11		
ABITANTI INSEDIABILI	11		
STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Vedi Art. 14 N.T.A.			
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:			
Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq		0,90
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq		1,20
H (altezza massima)	m		8,00
Rc (rapporto di copertura)			1/2
Dm (distanza min. dal confine)	m		5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m		10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m		5,00
INTERVENTI AMMESSI: SONO AMMESSE NUOVE COSTRUZIONI ESCLUSIVAMENTE NEI LOTTI LIBERI INDIVIDUATI SULLA CARTOGRAFIA DI PIANO.			
Vedi Artt. 10 e 14 N.T.A.			

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CAVALLERLEONE

AREA: RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.₃

DESTINAZIONE:	UBICAZIONE:	TABELLA
RESIDENZIALE	CAPOLUOGO	N. 9

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	11.810
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	11.810
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI LIBERI	(Sfl)	mq	480
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	2.130
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	11.070
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,93
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,93
ABITANTI ATTUALI	17		
ABITANTI TEORICI	52 + 6		
ABITANTI INSEDIABILI	6		
STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Vedi Art. 14 N.T.A.			
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:			
I _{ft} (indice di fabb. territoriale)	mc/mq		1,00
I _{ff} (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq		1,20
H (altezza massima)	m		8,00
R _c (rapporto di copertura)			1/2
D _m (distanza min. dal confine)	m		5,00
D _f (distanza min. dai fabbricati)	m		10,00
D _s (distanza min. dal ciglio stradale)	m		5,00
INTERVENTI AMMESSI:			
Vedi Artt. 10 e 14 N.T.A.			

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CAVALLERLEONE

AREA: RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.₄

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 10
--------------------------------------	---------------------------------	-------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	20.050
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	15.370
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI LIBERI	(Sfll)	mq	5.185
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	950
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	6.060
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,30
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,39
ABITANTI ATTUALI	13		
ABITANTI TEORICI	30 + 31		
ABITANTI INSEDIABILI	31		
STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Vedi Art. 14 N.T.A.			
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:			
Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq		0,90
Iff (indice di fabb. Fondiaria)	mc/mq		1,20
H (altezza massima)	m		8,00
Rc (rapporto di copertura)			1/2
Dm (distanza min. dal confine)	m		5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m		10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m		5,00
Dsp (distanza min. dal ciglio strada prov.le)	m		10,00
INTERVENTI AMMESSI: Vedi Artt. 10 - 14 - 42 bis N.T.A.			
Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni contenute al riguardo nella Relazione Geologico-Idrogeologico-Geotecnica			

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CAVALLERLEONE**

AREA: RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO R.C.₅

DESTINAZIONE:	UBICAZIONE:	TABELLA
RESIDENZIALE	CAPOLUOGO	N. 11

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	12.480
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	11.940
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI LIBERI	(Sfl)	mq	2.555
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.684
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	8.782
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,70
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,73

ABITANTI ATTUALI	22
ABITANTI TEORICI	41 + 20
ABITANTI INSEDIABILI	20

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: Vedi Art. 14 N.T.A.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

I _{ft} (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	0,90
I _{ff} (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	1,20 - 2,00 (°)
H (altezza massima)	m	8,00
R _c (rapporto di copertura)		1/2
D _m (distanza min. dal confine)	m	5,00
D _f (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
D _s (distanza min. dal ciglio stradale)	m	5,00

(°) L'indice di 2,00 mc/mq é applicabile al lotto libero a Nord di Via Murello

INTERVENTI AMMESSI:
Vedi Artt. 10 e 14 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CAVALLERLEONE**

AREA: RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO A.E.₁

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 12
--------------------------------------	---------------------------------	-------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	6.710
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	4.960
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	-
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-
VOLUME MASSIMO CONSENTITO: mq 6.710 x 0,80 mc/mq =		mc	5.368
ABITANTI ATTUALI	-		
ABITANTI TEORICI	27		
ABITANTI INSEDIABILI	27		
STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: P.E.C. ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.			
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:			
Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq		0,80
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq		1,10
H (altezza massima)	m		8,00
Rc (rapporto di copertura)			1/4
Dm (distanza min. dal confine)	m		5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m		10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m		6,00
INTERVENTI AMMESSI: Vedi Artt. 10 e 15 N.T.A.			

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CAVALLERLEONE**

AREA: RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO A.E.₂

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 13
--------------------------------------	---------------------------------	-------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	3.600
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	2.810
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	-
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-
VOLUME MASSIMO CONSENTITO: mq 3.600 x 0,80 mc/mq =		mc	2.880
ABITANTI ATTUALI	-		
ABITANTI TEORICI	14		
ABITANTI INSEDIABILI	14		
STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: P.E.C. ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.			
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:			
Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq		0,80
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq		1,00
H (altezza massima)	m		8,00
Rc (rapporto di copertura)			2/5
Dm (distanza min. dal confine)	m		5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m		10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m		6,00
INTERVENTI AMMESSI: Vedi Artt. 10 e 15 N.T.A.			

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CAVALLERLEONE

AREA: RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO A.E.₃

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 14
--------------------------------------	---------------------------------	-------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	9.400
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	7.440
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	-
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-
VOLUME MASSIMO CONSENTITO:			
mq 9.400 x 0,50 mc/mq =		mc	4.700
ABITANTI ATTUALI	-		
ABITANTI TEORICI	24		
ABITANTI INSEDIABILI	24		
STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: P.E.C. ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.			
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:			
Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq		0,50
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq		0,70
H (altezza massima)	m		8,00
Rc (rapporto di copertura)			1/4
Dm (distanza min. dal confine)	m		5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m		10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m		6,00
INTERVENTI AMMESSI:			
Vedi Artt. 10 e 15 N.T.A.			

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CAVALLERLEONE

AREA: RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO A.E.₄

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N. 15
--------------------------------------	---------------------------------	-------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	16.220
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	9.480
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	-
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-
VOLUME MASSIMO CONSENTITO:			
mq 16.220 x 0,50 mc/mq =		mc	8.110
ABITANTI ATTUALI	-		
ABITANTI TEORICI	40		
ABITANTI INSEDIABILI	40		
STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: P.E.C. ex art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.			
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:			
Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq		0,50
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq		0,90
H (altezza massima)	m		8,00
Rc (rapporto di copertura)			1/4
Dm (distanza min. dal confine)	m		5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m		10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m		10,00
INTERVENTI AMMESSI:			
Vedi Artt. 10 e 15 N.T.A.			

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CAVALLERLEONE**

AREA: PRODUTTIVA ARTIGIANALE ESISTENTE CHE SI CONFERMA P.E.₁

DESTINAZIONE:	UBICAZIONE:	TABELLA
PRODUTTIVA ARTIGIANALE	CAPOLUOGO	N. 16

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	13.920
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	13.920
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	3.609
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	20.490
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	1,47
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	1,47

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	esistente
Rc (rapporto di copertura)		3/5
Dm (distanza min. dal confine)	m	h fabbricato e mai < 5,00 m
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	7,50

Vedi Artt. 17 e 18 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CAVALLERLEONE**

AREA: PRODUTTIVA ARTIGIANALE ESISTENTE CHE SI CONFERMA P.E.₂

DESTINAZIONE:	UBICAZIONE:	TABELLA
PRODUTTIVA ARTIGIANALE	CAPOLUOGO	N. 17

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	1.620
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	1.620
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	270
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	esistente
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dm (distanza min. dal confine)	m	h fabbricato e mai < 5,00 m
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	7,50

Vedi Artt. 17 e 18 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CAVALLERLEONE**

AREA: PRODUTTIVA ARTIGIANALE ESISTENTE CHE SI CONFERMA P.E.₃

DESTINAZIONE:	UBICAZIONE:	TABELLA
PRODUTTIVA ARTIGIANALE	CAPOLUOGO	N. 18

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	4.130
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	4.130
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.025
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

Modalità di attuazione: Concessione diretta

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	esistente
Rc (rapporto di copertura)		3/5
Dm (distanza min. dal confine)	m	h fabbricato e mai < 5,00 m
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	7,50

Vedi Artt. 17 e 18 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CAVALLERLEONE**

AREA: PRODUTTIVA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE ESISTENTE E DI
COMPLETAMENTO P.C.₂

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: S.S. 20	TABELLA N. 19
------------------------------------	-------------------------------	-------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	102.680
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	84.471
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	10.170
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:

P.E.C. (art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.)

Concessione singola per ristrutturazione ed ampliamento delle attività esistenti

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)		1/2 nei lotti liberi 3/5 nei lotti occupati
Dm (distanza min. dal confine)	m	H fabbricato e mai < 5,00 m
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
DS ₁ (distanza min. dal ciglio strade Vicinali)	m	20,00

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSE:

Vedi Artt. 18 e 20 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CAVALLERLEONE**

AREA: PRODUTTIVA E COMMERCIALE DI NUOVO IMPIANTO P.I.

DESTINAZIONE:	UBICAZIONE:	TABELLA
PRODUTTIVA	S.S. 20	N. 20

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	6.746
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	5.397
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	-
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI:
P.E.C. (art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i.)

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dm (distanza min. dal confine)	m	h fabbricato e mai < 5,00 m
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	20,00

INTERVENTI E DESTINAZIONI AMMESSE:
Vedi Artt. 18 e 21 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CAVALLERLEONE**

AREA: INSEDIAMENTO PRODUTTIVO AGRICOLO IN ZONA IMPROPRIA P.A.

DESTINAZIONE:	UBICAZIONE:	TABELLA
AGRICOLA (ALLEVAMENTO)	CAPOLUOGO	N. 21

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	7.280
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	7.280
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.696
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	5.936
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,81
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,81
ABITANTI ATTUALI	-		
ABITANTI TEORICI	-		
ABITANTI INSEDIABILI	-		
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:			
Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	-	
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-	
H (altezza massima)	m	esistente	
Rc (rapporto di copertura)		esistente	
Dm (distanza min. dal confine)	m	esistente	
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	esistente	
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	esistente	
Vedi Art. 26 N.T.A.			

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CAVALLERLEONE**

AREA: AGRICOLA

DESTINAZIONE:	UBICAZIONE:	TABELLA
RURALE	TERRITORIO COMUNALE	N. 22

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	16.467.922
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	15.351.694
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	-
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	263.662
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,015
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,017
ABITANTI ATTUALI	174		
ABITANTI TEORICI	211 + 42		
ABITANTI INSEDIABILI	42		
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:			
Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	Variabili in relazione alla spec. della coltivazione	
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-	
H (altezza massima)	m	8,00	
Rc (rapporto di copertura)		1/3 rispetto al lotto	
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00	
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00	
Ds ₁ (distanza min. dal ciglio strade Vicinali)	m	5,00	
Ds ₂ (distanza min. dal ciglio strada Statale Provinciale e Comunale)	m	v. art. 39 N.T.A.	
INTERVENTI E DESTINAZIONE AMMESSE:			
Vedi Artt. 23 e 25 N.T.A.			

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
DI CAVALLERLEONE**

AREA: ATTREZZATURE SPORTIVE DI INTERESSE PRIVATO

DESTINAZIONE:	UBICAZIONE:	TABELLA
SERVIZI PRIVATI	TERRITORIO COMUNALE	N. 23

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	4.769
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	-
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	-
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-
ABITANTI ATTUALI	-		
ABITANTI TEORICI	-		
ABITANTI INSEDIABILI	-		
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:			
I _{ft} (indice di fabb. territoriale)		mc/mq	-
I _{ff} (indice di fabb. fondiaria)		mc/mq	-
H (altezza massima)		m	-
R _c (rapporto di copertura)			-
D _m (distanza min. dal confine)		m	5,00
D _f (distanza min. dai fabbricati)		m	10,00
D _{S1} (distanza min. dal ciglio strade Vicinali)		m	5,00
D _{S2} (distanza min. dal ciglio strada Statale Provinciale e Comunale)		m	v. art. 39 N.T.A.
INTERVENTI E DESTINAZIONE AMMESSE:			
Vedi Art. 9 bis N.T.A.			