

**REGIONE PIEMONTE**  
COMUNE DI  
**GUARENE**

Allegato alla Delibera del C.C. n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

# P.R.G.C.

PIANO REGOLATORE  
GENERALE COMUNALE

**Approvazione regionale n. 8-2624 del 26/09/2011**

**D.G.C. n. 3 del 09/01/2014**  
**Approvazione Verifica di assoggettabilità a Vas**

PROGETTO PRELIMINARE

VARIANTE N° 4  
EX ART. 17 COMMA 5  
L.R. 56/77 E S.M.I.

OGGETTO:  
NORME TECNICHE - MODIFICHE

DATA MARZO 2014

IL SINDACO

IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO

IL PROGETTISTA

IL SEGRETARIO

Le modifiche apportate al presente testo delle Norme di Attuazione sono state visualizzate nel seguente modo:

- stralcio delle norme adottate: testo precedente cancellato con linea continua (es. ~~xxx~~)
- modifiche del nuovo testo: scrittura in grassetto corsivo (es. **xxx**)
- modifiche apportate con precedenti varianti parziali: scrittura in corsivo (es. xxx).

Gli articoli che sono stati modificati sono i seguenti:

- capo 5°: art. 5.4.2
- capo 6° : artt. 6.1 e 6.2.

## INDICE

### CAPO 1°- GENERALITA'

- 1.1. Applicazione del Piano Regolatore Generale
- 1.2. Validità e durata del P.R.G.C.
- 1.3. Documenti costituenti il progetto di P.R.G.C.

### CAPO 2°- ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

- 2.0. Normativa generale di carattere geologico-tecnica
- 2.1. Modalità di attuazione del P.R.G.C.
- 2.2. Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.C.
- 2.3. Definizione degli interventi edilizi
- 2.4. Attività edilizia libera
- 2.5. Interventi subordinati a denuncia di inizio attività
- 2.6. Interventi subordinati a permesso di costruire
- 2.7. Abitabilità ed usabilità delle costruzioni
- 2.8. Parametri urbanistici ed edilizi
- 2.9. Utilizzazione indici
- 2.10. Distanze

### CAPO 3°- FASCE E DISTANZE DI RISPETTO

- 3.1. Fasce e distanze di rispetto da strade
- 3.2. Viabilità
- 3.3. Fascia di rispetto cimiteriale
- 3.4. Distanza di rispetto da fiumi, torrenti, laghi e canali
- 3.5. Zone a vincolo idrogeologico e zone boscate
- 3.6. Fascia di rispetto metanodotto
- 3.7. Fascia di rispetto degli elettrodotti
- 3.8. Disposizioni per installazione di impianti per teleradio comunicazioni

### CAPO 4°- AREE A STANDARDS URBANISTICI

- 4.1. Aree per l'istruzione destinate ad asili nido, scuole materne, elementari, media dell'obbligo ed Aree destinate ad attrezzature di interesse comune
- 4.2. Aree a parco pubblico per il gioco, per lo sport, per il verde
- 4.3. Aree a parcheggio
- 4.4. Aree per impianti di urbanizzazione indotta
- 4.5. Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie private
- 4.6. Aree per attrezzature di interesse generale private-sportive
- 4.7. Aree per impianti tecnologici
- 4.8. Aree per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi

### CAPO 5°- AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

- 5.1. Area di Centro Storico
- 5.2. Operatività entro il Nucleo Storico
- 5.3. Caratteristiche edificatorie
- 5.4. Aree di Centro Abitato
- 5.4.1. Operatività nel Centro Abitato consolidato di vecchio impianto
- 5.4.2. Operatività nel Centro Abitato di completamento
- 5.5. Norme particolari nel Centro Abitato
- 5.6. Area di tutela per futuro ampliamento del Centro Abitato
- 5.7. Area per attrezzature turistico ricettive – C.na Malvigio

### CAPO 6°- AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

- 6.1. Area artigianale ed industriale di nuovo impianto

- 6.2. Aree artigianali ed industriali di riordino
- 6.3. Impianti artigianali, industriali e commerciali esistenti che si confermano nella loro ubicazione
- 6.4. Area artigianale ed industriale di nuovo impianto con obbligo di P.P.
- 6.5. Area artigianale ed industriale di nuovo impianto con obbligo di P.E.C.
- 6.6. Edifici ad uso civile abitazione esistenti in aree a destinazione produttiva

#### CAPO 7°- AREE AGRICOLE

- 7.1. Generalità
- 7.2. Attività agricole da rilocalizzare (Allevamenti)

#### CAPO 8°- NUCLEI FRAZIONALI RURALI

- 8.1. Generalità

#### CAPO 9°

- 9.1. Area coltiva e boschiva protetta di rispetto ambientale

#### CAPO 10°- NORME FINALI E TRANSITORIE

- 10.1. Deroghe
- 10.2. Validità della cartografia
- 10.3. Abbattimento barriere architettoniche
- 10.4. Capacità insediativa residenziale
- 10.5. Strumenti esecutivi approvati e vigenti

## CAPO 5° AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

### 5.4.2. - Operatività nel Centro Abitato di completamento

- 1. Le aree di questo tipo sono le parti di territorio già dotate in tutto o in parte di opere di urbanizzazione ma non ancora totalmente edificate; in esse sono ammessi interventi di nuova costruzione nei terreni identificati con la lettera "R".
  2. Nella cartografia in scala 1:5000 e 1:2000 sono individuati i lotti e le aree libere in cui è ammessa la nuova edificazione a scopi residenziali.
  3. Tali lotti ed aree sono suddivisi, con apposita simbologia, in base alla operatività che potrà essere:
    - con permesso di costruire
    - con permesso di costruire convenzionato
    - con obbligo di P.E.C.
    - con obbligo di P.P.
    - con obbligo di P.E.E.P.
  4. In tutte le Aree a permesso di costruire è comunque facoltà dell'Amministrazione subordinare il rilascio del permesso di costruire al Convenzionamento dell'operatore per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione afferenti il lotto di terreno interessato dall'edificazione.
  5. Sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi previsti al precedente art. 5.4.1. e cioè:

#### 1. - Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

A) Interventi, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 56/77, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono avvenire nei seguenti casi e con le seguenti modalità:

- 1) nel caso di accertata fatiscenza e riconosciuta impossibilità di recupero da parte del U.T.C. di fabbricati non aventi a giudizio della Commissione Edilizia Valore Ambientale, (per edifici aventi valore ambientale si intendono in linea di massima quelli costruiti prima degli anni cinquanta rispettosi di una semplice architettura contadina) l'intervento può avvenire nel rispetto della volumetria e dell'impronta planovolumetrica esistente.
- 2) Nel caso di fabbricati di accertata fatiscenza e a giudizio della Commissione Edilizia degradanti per l'ambito per cui ricadono l'intervento può avvenire anche con limitati spostamenti planimetrici della volumetria esistente nel rispetto delle altezze, del numero dei piani degli edifici circostanti e delle loro caratteristiche edificatorie.

B) Tutti i fabbricati o porzioni di fabbricato avente destinazione di portico e/o fienile possono essere trasformati in civile abitazione nella loro totalità nel rispetto dell'impronta e della volumetria esistente. Per rustici, portici e fienili si intendono i vecchi fabbricati rurali tradizionali costruiti in muratura con tetto in coppi o in tegole laterizie; sono da escludersi tutti quei manufatti costruiti con strutture in legno, in acciaio e/o con tamponamenti di tipo precario.

C) Per tutti i fabbricati a destinazione residenziale esistenti nel Centro Abitato di vecchio impianto è ammesso, una tantum, un incremento del 20% della volumetria residenziale preesistente per ogni unità abitativa per il miglioramento delle condizioni igieniche e dell'impianto distributivo o per la costruzione di bassi fabbricati. Tale incremento non è ammesso nel caso di recupero di volumetria secondo quanto previsto al punto B).

Tali interventi dovranno avvenire rispettando le seguenti condizioni:

-non vengano aumentate le altezze esistenti (è ammessa una tolleranza fino a mt. 1,00 in più soltanto nel caso di allineamenti di cornicioni o dei colmi con quelli degli edifici esistenti adiacenti o per la modifica delle quote di imposta minime degli orizzontamenti dei piani stabilite in mt. 2,70=);

-siano mantenute le cortine e gli allineamenti esistenti; eventuali rettifiche od arretramenti potranno essere imposti dall'Amministrazione Comunale per modifiche alla rete viaria. Nella ricostruzione dei fabbricati all'interno delle cortine non dovranno essere lasciati frontespizi nè laterali, nè sulle fronti.

D) Per le tettoie l'unico intervento ammesso è la demolizione anche se condonate.

Le distanze da osservarsi per nuove costruzioni per ampliamenti o per la ricostruzione di edifici dovranno essere le seguenti:

- distanze dai confini 5,00 mt.o costruzioni a confine
- distanze dai fabbricati 10,00 mt.o costruzioni in aderenza
- distanze dai fili stradali
- costruzioni isolate:
  - . nuove costruzioni 6,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
  - . sostituzioni 6,00 mt. o a confine dello spazio pubblico salvo allineamenti esistenti o maggiori distanze per particolari condizioni di viabilità imposte dall'Amministrazione Comunale
- costruzioni a cortina la ricostruzione nelle cortine esistenti deve avvenire rispettando gli allineamenti esistenti anche a confine degli spazi pubblici salvo maggiori distanze per particolari condizioni di viabilità imposte dall'Amministrazione Comunale
- distanze da rii e bealere si richiamano i disposti dell'art.3.4. delle presenti Norme

2. - Le sopraelevazioni o gli ampliamenti di fabbricati esistenti, ove e per quanto ammesso dalle norme generali, possono avvenire anche in deroga alle distanze dagli spazi pubblici di cui al comma precedente purchè avvengano rispettando gli allineamenti.

3. - La costruzione di bassi fabbricati ove e per quanto ammessi dalle norme generali, deve avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni particolari:

- distanze dai confini 3,00 mt. o costruzioni a confine
- distanze dai fabbricati 6,00 mt. o costruzioni in aderenza
- altezza massima 3,00 mt.
- dovranno essere costruiti avendo a modello le caratteristiche del fabbricato principale ed ad esso integrarsi architettonicamente e rispettare quanto disposto, al punto C) del presente articolo;
- non è ammesso l'uso di box prefabbricati di qualsiasi tipo.

4. - Aree a servizio di attività commerciali e turistico-ricreative

Per gli insediamenti commerciali dovrà essere garantita la dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico nella misura stabilita dall'art. 4.3. delle presenti norme ed art. 21 punto 3, 2° comma L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

SEGUONO SCHEDE DI ZONA

Concentrico.

Ambiti Rc4 - Rc5 - Rc6 - Rc7 - Rc12

Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con permesso di costruire con indice 0,5 mc./mq.

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,5	mc./mq.
- altezza massima	7,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai cigli stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto

Norme particolari

Caratteristiche edificatorie: dovranno essere osservate le caratteristiche edificatorie descritte per i Nuclei Frazionali Rurali.

L'ambito Rc12 è soggetto al convenzionamento o alla stipula di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente per la realizzazione di opere infrastrutturali che eccedano al semplice allacciamento ai pubblici servizi e per l'ampliamento della sede viabile.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

## Concentrico.

### Ambiti Rc8 - Rc11/1

Interventi di nuova costruzione in aree con obbligo di permesso di costruire convenzionato con indice 0,4 mc/mq.

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,4	mc./mq.
- altezza massima	7,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latistanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto
- strade interne - larghezza -	6,50mt.	
- piste pedonali e ciclabili		
- larghezza -	1,50	mt.

## NORME PARTICOLARI

### Caratteristiche edificatorie:

dovranno essere osservate le caratteristiche edificatorie descritte per i Nuclei Frazionali Rurali.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

### Ambito Rc11/2

Interventi di ampliamento dell'esistente da effettuarsi con permesso di costruire con indice 0,4 mc/mq.

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,4 mc./mq.	
- altezza massima	7,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni confine
- distanza dai fabbricati latistanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa



## Concentrico.

### Ambito Rc2

Interventi di nuova costruzione in aree con obbligo di P.E.C. con indice 0,5 mc/mq.

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree per la verifica degli Standards (parziali - aree verdi e parcheggio indicato in cartografia) pari a 15 mq./ab. considerato n. 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale - P.E.C. in fase di esecuzione

- rapporto di copertura	25	%
- indice fondiario	0,5	mc./mq.
- altezza massima	7,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a cortina
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni a cortina
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto
- strade interne - larghezza -	6,00mt.	
- piste pedonali e ciclabili		
- larghezza -	1,50	mt.

## NORME PARTICOLARI

### Caratteristiche edificatorie:

dovranno essere osservate le caratteristiche edificatorie descritte per i Nuclei Frazionali Rurali.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

## Concentrico.

### Ambiti Rc9 - Località Sotteri

Interventi di nuova costruzione in aree con obbligo di concessione convenzionata con indice 0,5 mc/mq.

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,5	mc./mq.
- altezza massima	7,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto
- strade interne - larghezza -	6,00mt.	
- piste pedonali e ciclabili		
- larghezza -	1,50	mt.

## NORME PARTICOLARI

### Caratteristiche edificatorie:

dovranno essere osservate le caratteristiche edificatorie descritte per i Nuclei Frazionali Rurali.

### Norme particolari per le aree Rc9 –

L'intervento edificatorio soggetto alla concessione convenzionata è subordinato alla contestuale cessazione delle attività di allevamento nelle infrastrutture identificate in cartografia con la seguente simbologia: Rc9 e .

Dovrà essere predisposta apposita convenzione regolante i rapporti con l'Amministrazione in ordine a tempi di cessazione delle attività e delle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

Racca - Castelrotto.

Ambiti Rr1 – Rr6 – Rr5 – Rr11 – Rr13 – Rr14 – Rr15 – Rr16 – Rr17 – Rr18 – Rr19 – Rr21 – Rr22 – Rr23 – Rr24 –

Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con permesso di costruire con indice 0,5 mc./mq.

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,5 mc./mq.	
- altezza massima	7,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

Norma particolare per l'area Rr1

- distanza dai confini stradali 10,00 mt

## Racca - Castelrotto.

### Ambiti Rr3 - Rr7 - Rr9 - Rr10.

Interventi di nuova costruzione in aree con obbligo di P.E.C. con indice 0,5 mc/mq.

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree per la verifica degli Standards parziali - aree verdi e parcheggio pari a 15 mq./ab. considerando n. 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,5	mc./mq.
- altezza massima	7,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto
- strade interne - larghezza -	6,00	mt.

Area di intervento: ogni singola area contrassegnata in cartografia presa nella sua totalità.

### Relativamente all'area Rr3

- in sede di strumento esecutivo dovrà prevedersi la realizzazione di un unico accesso alla nuova strada di Piano
- la distanza minima per le costruzioni da rispettarsi da tale strada è fissata in mt 10,00.

L'area a standard per il verde Sr1 dovrà essere attuata prevedendo la realizzazione di idonee barriere antirumore ed antinquinamento con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti ed autoctone.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

## Racca - Castelrotto.

### Ambito Rr4.

Interventi di nuova costruzione in aree con obbligo di P.E.C. con indice 0,8 mc/mq.

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree per la verifica degli Standards parziali - aree verdi e parcheggio pari a 15 mq./ab. considerando n. 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale

-rapporto di copertura	25	%
-indice territoriale	0,8	mc./mq.
-altezza massima	9,50	mt.
-distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
-distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
-distanza dai confini stradali	10,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
-parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
-area a verde privato	30	% superficie lotto
-strade interne - larghezza -	6,00	mt.

Area di intervento: ogni singola area contrassegnata in cartografia presa nella sua totalità.

Il P.R.G.C. individua all'interno dell'area soggetta a P.E.C. le infrastrutture nonché le dotazioni di aree per servizi relativi al verde ed ai parcheggi.

Tali indicazioni sono da considerarsi quantitativamente prescritte; sono invece da considerarsi indicative per quanto riguarda l'articolazione e l'organizzazione all'interno del perimetro, pertanto possono essere anche diversamente ubicate purchè ciò avvenga nel rispetto dei parametri di legge nonché a condizione che le strutture previste non influiscano negativamente sulle connessioni con le aree circostanti e sulla infrastrutturazione complessiva del P.R.G.C..

### NORMA PARTICOLARE

In considerazione del fatto che l'ambito Rr4 è ubicato in adiacenza ad un'area di tipo produttivo è necessario prevedere una fascia di protezione al fine di evitare criticità acustiche; pertanto cartograficamente viene fissato il limite oltre il quale non è possibile prevedere la realizzazione di nuovi edifici residenziali. L'imposizione di tale limite non consente però di sviluppare sulla restante porzione di ambito tutta la volumetria derivante dalla capacità edificatoria del lotto stesso. Per tale motivo sarà possibile a P.R.G.C. approvato dalla Regione trasferire la cubatura in eccesso sulla adiacente area definita "ambito di riqualificazione urbana"; previo rispetto dei vincoli di arretramento di m. 25 da prevedersi localmente nei confronti del nuovo argine del Rio Sionero e verifica della compatibilità acustica ed ambientale con le vicine attività artigianali ed industriali di riordino.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico-tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

## Racca - Castelrotto.

### Ambito Rr20

Interventi di nuova costruzione in aree con obbligo di P.P. con indice 0,8 mc/mq (in corso di esecuzione).

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree per la verifica degli Standards parziali - aree verdi e parcheggio pari a 15 mq./ab. considerando n. 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale e la realizzazione di uno spazio attrezzato da destinare a piazza di superficie di almeno mq.1.000

- rapporto di copertura	30	%
- indice territoriale	0,8	mc./mq.
- altezza massima	9,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a cortina
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni a cortina
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto
- strade interne - larghezza -	6,00	mt.
- piste pedonali e ciclabili		
- larghezza -	1,50	mt.

### NORME PARTICOLARI

Il 25% della volumetria residenziale costruibile sarà destinata ad edilizia economico-popolare.

In cartografia sono indicate fasce di rispetto a nord e ad ovest dell'area, tali zone dovranno essere sistemate a verde e piantumate.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

## Racca - Castelrotto.

### Ambito Rr8

Interventi di nuova costruzione in aree con obbligo di P.P. con indice 0,8 mc/mq.

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree per la verifica degli Standards parziali - aree verdi e parcheggio pari a 15 mq./ab. considerando n. 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale.

- rapporto di copertura	30	%
- indice territoriale	0,8	mc./mq.
- altezza massima	9,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a cortina
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni a cortina
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto
- strade interne - larghezza -	6,00	mt.
- piste pedonali e ciclabili		
- larghezza -	1,50	mt.

Il P.R.G.C. individua all'esterno dell'area soggetta a P.E.C. le infrastrutture nonchè le dotazioni di aree per servizi relativi al verde ed ai parcheggi.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

## Racca - Castelrotto.

Ambito Rr12 (in corso di esecuzione)

Interventi di nuova costruzione in aree con obbligo di P.E.C. con indice 0,6 mc/mq.

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree per la verifica degli Standards parziali - aree verdi e parcheggio pari a 15 mq./ab. considerando n. 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale.

- rapporto di copertura	25	%
- indice fondiario	0,6	mc./mq.
- altezza massima	7,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto
- strade interne - larghezza -	6,00	mt.

Area di intervento: ogni singola area contrassegnata in cartografia presa nella sua totalità.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa



## Racca - Castelrotto.

### Area commerciale

E' destinata prevalentemente al riordino dell'impianto commerciale esistente, in essa sono ammessi i seguenti interventi:

- a) ristrutturazione ed ampliamento dell'impianto esistente
- b) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta mq. 120 massimi per unità)

### Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura	60	%
- distanza dai confini	5,00	mt.
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt.
- distanza dai confini stradali	10,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- distanza da rii e bealere	vedi art.3.4.	delle Norme
- altezza massima	10,00	mt. salvo infrastrutture tecnologiche
- area a parcheggio privato	50	% superficie calpestio
- piantumazione di alberi ad alto fusto	n° 1	albero / 150 mq. sup. lotto

Deve essere assicurata la dotazione di aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..  
Per le dotazioni di parcheggi privati si richiama in ogni caso il rispetto di quanto disposto dalla L. 122/89 qualora la predetta dotazione riferita alla superficie di calpestio risultasse inferiore.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

Vaccheria.

Ambiti Rv7 – Rv8 – Rv9 - Rv11 – Rv12 - Rv15 – Rv16– Rv18 – **Rv19**

Interventi di nuova costruzione da effettuarsi con permesso di costruire con indice 0,5 mc/mq.

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,5 mc./mq.	
- altezza massima	8,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latistanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

*Norma particolare per l'ambito Rv18*

*L'edificazione è soggetta al convenzionamento o alla stipula di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente per la cessione dell'area verde (parte area Sv24) nella quale è situato un albero di alto fusto di elevata valenza ambientale.*

Vaccheria.

Ambito Rv13

Interventi di nuova costruzione da effettuarsi con permesso di costruire con indice 0,6 mc/mq.

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,6	mc./mq.
- altezza massima	8,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latistanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

Vaccheria.

Ambito Rv6 (in corso di esecuzione)

Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con permesso di costruire convenzionato con indice 1,00 mc/mq.

- indice territoriale	1,00	mc./mq.
- altezza massima	10,00	mt.
- altezza massima su Via Ortolani	8,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza da spazi pubblici lungo Via Ortolani	6,00	mt. o in aderenza con porticati di larghezza mt 2,40 o percorsi coperti di larghezza mt 2,00 (nel caso in cui i porticati non riguardino l'intero perimetro dovrà essere garantita la costruzione di un marciapiede della larghezza del porticato)
- distanza da piazza		in aderenza con porticati larghezza mt 2,40 o percorsi coperti di larghezza mt 2,00 (nel caso in cui i porticati non riguardino l'intero perimetro dovrà essere garantita la costruzione di un marciapiede della larghezza del porticato)
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

#### NORME PARTICOLARI

Nell'ambito contrassegnato, ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i., le Concessioni sono subordinate alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

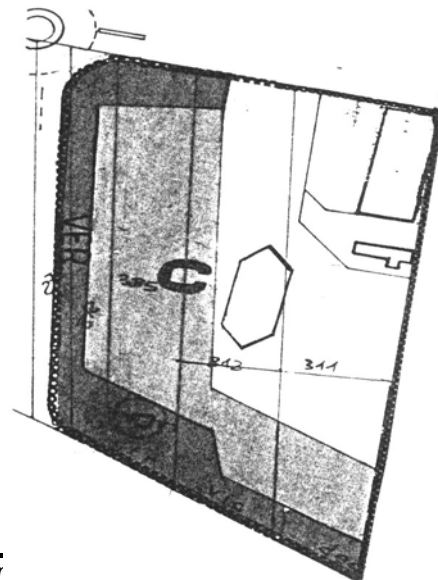
Tutta la zona visualizzata con fondino grigio scuro è destinata alla realizzazione di aree verdi e parcheggi.

Apposita convenzione da stipularsi determinerà tempi e modalità di cessione gratuita di detta area.

La volumetria derivante dall'area destinata a V e P e la volumetria derivante dall'eventuale demolizione totale o parziale dei fabbricati individuati con le lettere A e B potrà essere utilizzata sull'intera area.

I fabbricati dovranno essere costruiti nella zona evidenziata con fondo grigio chiaro.

La volumetria massima costruibile derivante dalla capacità insediativa del comparto individuato in planimetria è fissata nella misura massima di mc 5.210 nel rispetto dell'indice di edificabilità territoriale di 1 mc/mq.



## Vaccheria.

### Ambiti Rv1 – Rv10

Interventi di nuova costruzione in aree con obbligo di P.E.C. con indice 0,6 mc/mq.

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree per la verifica degli Standards parziali - aree verdi e parcheggio pari a 15 mq./ab. considerando n. 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,6	mc./mq.
- altezza massima	8,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latistanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto
- strade interne - larghezza -	6,00	mt.

Area di intervento: ogni singola area contrassegnata in cartografia presa nella sua totalità.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

### Ambiti Rv3 – Rv4

Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con permesso di costruire convenzionato con indice 0,6 mc/mq.

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,6	mc./mq.
- altezza massima	8,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latistanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto
- strade interne - larghezza -	6,00	mt.

Area di intervento: ogni singola area contrassegnata in cartografia presa nella sua totalità.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

Vaccheria.

Ambito Rv2

Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con permesso di costruire convenzionato con indice 0,50 mc/mq.

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,50 mc./mq.	
- altezza massima	7,50 mt.	
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- distanza dalla bealera	20,00	mt
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto

## NORME PARTICOLARI

L'intervento edificatorio è subordinato alla cessazione della attività di allevamento nelle infrastrutture identificate in cartografia con la seguente simbologia: Rv2

Negli ambiti contrassegnati ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. le Concessioni che richiedano la realizzazione di opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono subordinate alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

## TIPOLOGIA ARCHITETTONICA

Visto che l'ambito Rv2 si configura come area affine ai Nuclei Frazionali Rurali devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

I tetti dovranno essere realizzati in coppi o in tegole laterizie alla portoghese su orditura in legno; i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli preesistenti nel Centro Storico; i serramenti esterni dovranno essere in legno con persiane.

I nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese" sull'esempio di quelli presenti negli edifici di più antico impianto.

I colori e i motivi decorativi dovranno essere scelti tra quelli tradizionali tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle facciate, dei colori e delle decorazioni degli edifici rurali caratteristici della zona.

Vaccheria.

Ambito Rv14

Interventi di nuova edificazione da effettuarsi con permesso di costruire convenzionato con indice 0,8 mc/mq.

- rapporto di copertura	30	%
- indice fondiario	0,80	mc./mq.
- altezza massima	9,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto

#### NORME PARTICOLARI

Negli ambiti contrassegnati ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. le Concessioni che richiedano la realizzazione di opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono subordinate alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

Nella convenzione saranno altresì stabilite modalità e tempi di cessione gratuita delle aree a standards indicate in cartografia e la realizzazione da parte del richiedente delle opere per attrezzare tali aree.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

Vaccheria.

Ambito Rv5

Interventi di nuova costruzione in aree con obbligo di P.P. con indice 0,8 mc/mq.

Sono richieste opere di urbanizzazione primaria ed una dotazione di aree per la verifica degli Standards - aree verdi e parcheggio pari a 15 mq./ab. considerando n. 1 abitante = 90 mc. di cubatura residenziale

- rapporto di copertura	25	%
- indice territoriale	0,80	mc./mq.
- altezza massima	9,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni a confine
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto
- strade interne - larghezza -	6,00	mt.

Area di intervento: ogni singola area contrassegnata in cartografia presa nella sua totalità.

Il P.R.G.C. ha individuato all'esterno dell'area soggetta a P.P. le infrastrutture nonché le dotazioni di aree per servizi relativi al verde ed ai parcheggi.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa



## 5.5. - Norme particolari nel Centro Abitato.

1. Nel Centro Abitato sono altresì ammessi i seguenti interventi:
  - interventi di ristrutturazione ed ampliamento saranno concessi agli impianti o aziende ospitanti attività produttive esistenti, funzionanti e non nocive ed inquinanti, sia di carattere artigianale che agricolo.
2. Per attività artigianali sono ammessi ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie coperta o di calpestio con un massimo di 200 mq..
3. In ogni caso il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà interessata dall'edificazione.
4. Gli impianti produttivi esistenti individuati con il simbolo ▲ possono essere soggetti ad interventi di ristrutturazione senza ampliamento.
5. Eventuali cambiamenti di tipologia di attività produttiva devono essere preventivamente autorizzati dal Comune. Sono comunque sempre da intendersi escluse attività di tipo nocivo o molesto in contrasto con la normativa del Centro Abitato.
6. Nel caso di rilocalizzazione o di cessazione di attività documentata alla data di adozione del P.R.G. degli impianti produttivi così come previsto all'art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i. il connesso riuso degli immobili dismessi può avvenire a mezzo di piani esecutivi di cui all'art. 43 della citata Legge Regionale nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- rapporto di copertura	30	%
- indice territoriale	1,10	mc./mq.
- altezza massima	9,50	mt.
- distanza dai confini	5,00	mt. o costruzioni confine
- distanza dai fabbricati latistanti	10,00	mt. o costruzioni in aderenza
- distanza dai confini stradali	6,00	mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- parcheggio privato	1 mq. / 10 mc.	
- area a verde privato	30	% superficie lotto

Il predetto riuso degli immobili dismessi potrà avvenire nei soli casi in cui la nuova destinazione prevista risulti compatibile con le destinazioni e/o attività circostanti.

All'impianto artigianale ubicato al confine con il Comune di Castagnito adiacente all'area di centro abitato della Frazione Baraccone, ai sensi dell'art. 53 L.R. 56/77 e s.m.i. è concesso il riuso dell'ambito esistente ai fini residenziali. L'intervento edificatorio sarà assentito solo previa totale demolizione delle strutture artigianali esistenti, ed è subordinato alla preventiva approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato.

Le nuove opere dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti parametri:

rapporto di copertura	30%
indice territoriale	0,8 mc/mq
altezza massima	9,50 mt
distanza dai confini	5,00 mt o a confine
distanza da fabbricati latistanti	10,00 mt o in aderenza
distanza da Corso Asti	30,00 mt
distanza da strade	6,00 mt

Per le attività agricole esistenti sono ammessi ampliamenti in misura non superiore al 30% della superficie coperta complessiva e comunque non superiore a 200 mq., purchè il rapporto di copertura non ecceda il 33% dell'area interessata dall'edificazione.

Gli ampliamenti non sono ammessi per stalle ed allevamenti di qualunque tipo.

In entrambi i casi non sono ammessi accorpamenti di terreni non adiacenti e gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle distanze e altezze imposte per il Centro Abitato.

Il fabbricato individuato con la lettera A sulla tavola n°3 in scala 1/2000 potrà essere ampliato utilizzando parte della volumetria derivante dalla potenzialità edificatoria del fabbricato adiacente individuato a catasto al Foglio n° 4 particelle n° 148-149.

L'ampliamento sarà realizzato a cortina lungo Via Gorizia ed avverrà nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e dell'altezza del fabbricato di cui costituirà l'ampliamento.

Il fabbricato individuato con la lettera B sulla tavola n° 3 in scala 1/2000 potrà essere oggetto di operazioni di ampliamento solo nel rispetto della volumetria edilizia esistente nella cellula edilizia pertinenziale a detto fabbricato e cioè parte della volumetria del fabbricato adiacente la strada potrà essere spostata sul retrostante edificio per consentirne l'ampliamento.

Questo ampliamento deve avvenire nel rispetto delle attuali caratteristiche architettoniche e tipologiche.

Essendo l'edificio in oggetto un elemento di una casa in linea in aggregazione l'ampliamento deve anche avvenire nel rispetto dell'attuale allineamento del colmo e della attuale pendenza delle falde del manto di copertura.

Il fabbricato individuato con la lettera U sulla tavola n. 4 in scala 1:2000 potrà essere ampliato di mq 200 di superficie utile lorda per la realizzazione degli uffici necessari alla attività. L'intervento dovrà avvenire nel rispetto dell'altezza massima dell'edificio esistente e nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

distanza dai confini	mt 5,00 o a confine
distanza da fabbricati latitanti	mt 10,00 o in aderenza
distanza da strade	mt 6,00 salvo maggiori distanze per fasce di rispetto individuate in cartografia

Il fabbricato individuato con la lettera Q sulla tav. n° 5 potrà essere ampliato di mc 100.

Il fabbricato individuato con la lettera W al Concentrico potrà essere demolito e ricostruito. La volumetria esistente potrà essere ampliata di mc 500 onde consentire la realizzazione di due unità abitative che dovranno essere ubicate sul sedime del vecchio fabbricato e/o nel suo immediato intorno entro la delimitazione centro abitato con altezza non superiore all'esistente.

Frazione Racca – Ambito di riqualificazione urbana

In questo ambito evidenziato in cartografia con apposita simbologia sui fabbricati esistenti è ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione da attuarsi con permesso di costruire diretto convenzionato a sensi art. 49 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i..

L'intervento di ricostruzione potrà comportare la realizzazione di edifici con impronta e collocazione diversa rispetto ai fabbricati esistenti; sarà però da attuarsi nell'assoluto rispetto delle volumetrie esistenti e dei seguenti parametri edilizi specifici:

- distanza da strada statale	mt 10,00
- altezza massima	mt 9,50

## 5.6. - Area di tutela per futuro ampliamento del Centro Abitato.

1. Tali aree definite planimetricamente sono congelate allo stato attuale.

2. Interventi edificatori opportunamente normati potranno effettuarsi solo in seguito alla redazione di un aggiornamento al presente strumento urbanistico.

Nell'ambito di Frazione Racca adiacente alla rotonda viene concesso il temporaneo utilizzo dell'area indicata con la lettera M per la rilocalizzazione di attività florovivaistica condotta da imprenditore agricolo. Eventuali costruzioni necessarie allo svolgimento di attività commerciale complementare alla attività agricola potranno essere realizzate nel rispetto dei parametri edificatori vigenti in area agricola.

## 5.7. – Area per attrezzature turistico-ricettive – C.na Malvigio

Tale Area è destinata ad attrezzature turistico-ricettive del tipo albergo, ristorante, sala congressi ed in essa gli interventi di edificazione sono da effettuarsi con permesso di costruire.

Intervento ammesso.

Recupero totale dell'esistente con mantenimento delle tipologie e caratteristiche costruttive.

La struttura principale potrà essere integrata con la costruzione di edifici pertinenziali quali autorimesse, servizi alberghieri in genere non destinati alla residenza.

Parametri ed indici.

- |   |                |
|---|----------------|
| - Rapporto di copertura                                   | 15%            |
| - Altezza massima   | mt 4,50        |
| - Distanza da confini                                     | mt 5,00        |
| - Distanza da fabbricati latistanti                       | mt 10,00       |
| - Distanza da strade                                      | mt 10,00       |
| - Parcheggio privato e parcheggio privato di uso pubblico | vedi art. 4.3. |

#### CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

La tipologia architettonica deve essere aderente alle caratteristiche locali; ogni intervento non dovrà essere impattante sull'ambiente e sarà insindacabilmente soggetto al giudizio di ornato espresso dalla Commissione Edilizia.

Fa parte integrante della presente tabella la relazione geologico-tecnica: indagini geologiche e schede delle aree di nuova espansione urbanistica che puntualizza le prescrizioni geologico tecniche da rispettarsi e le indagini propedeutiche ad ogni intervento da effettuarsi in questa area normativa

## CAPO 6° AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

### 6.1. - Area artigianale ed industriali di nuovo impianto.

1. Ogni intervento deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni geologico-tecniche di cui al Capo 2° art.2.0. delle presenti Norme di Attuazione. Gli elaborati cui fare riferimento sono:

a) relazione geologico -tecnica

1) carta dei dissesti idrogeologici e delle esondazioni

2) carta di sintesi alla predisposizione al dissesto con classi di edificabilità.

2. E' destinata prevalentemente alla costruzione di impianti produttivi di tipo artigianale e di piccola industria; in essa sono ammessi in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 05/12/1977 n° 56, i seguenti interventi:

a) costruzione di impianti industriali (con un limite di 50 addetti o di mq. 10.000 massimi calpestabili);

b) costruzione di laboratori artigianali;

c) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso;

d) costruzione di uffici e servizi annessi agli impianti produttivi;

e) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta mq. 120,00 massimi per unità)

f) costruzione e insediamento di attività commerciali.

g) costruzione ed insediamento di attività direzionali.

3. Le concessioni edilizie sono subordinate alla stipula di una convenzione (a sensi art. 49, 5° comma Legge 56/77 e s.m.i.) da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione (viabilità, impianti a rete ed aree a servizi) individuati in cartografia.

4. Il P.R.G.C. individua in cartografia, con apposita simbologia, le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.

5. Queste aree dovranno essere destinate a quanto prescritto dall'art. 21 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

6. Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10 Maggio 1976 n° 319 - "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento".

7. E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità ed igiene.

8. La sussistenza delle ragioni di sicurezza e pubblica incolumità ed igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

9. Per le aree adiacenti a strade statali o provinciali dovranno essere ricercate soluzioni progettuali tali da prevedere la creazione di un unico accesso diretto sui suddetti assi viari.

10. Per gli insediamenti commerciali con vendita diretta al pubblico dovrà essere garantita la seguente dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico:

- area di parcheggio 50 mq. ogni 100 mq. di sup. lorda piani

- area a verde 50 mq. ogni 100 mq. di sup. lorda piani

Per altre attività terziarie

- area di parcheggio 10 mq. ogni 100 mq. di sup. lorda piani

Caratteristiche edificatorie

- rapporto di copertura 50 %

- distanza dai confini 5,00 mt.

- distanza dai fabbricati latitanti 10,00 mt.

- distanza dai confini stradali 10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto

- distanza da rii e bealere vedi art.3.4.delle Norme

- altezza massima 10,00 mt. salvo infrastrutture tecnologiche

- area a parcheggio privato	10	mq./ 100 mq. superficie di calpestio (non meno di 10 mq./add.)
- area a verde privato	15	% superficie lotto
- strade interne -largh. min.	8,00	mt. compreso marciapiede
- piste pedonabili e ciclabili larghezza	1,50	mt.
- piantumazione di alberi di alto fusto	1 albero / 150 mq.	superficie lotto

- Dovrà essere assicurata la dotazione di aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.. L'ambito ubicato in Frazione Racca lungo la S.S. n° 29 indicato in planimetria con la lettera X è soggetto a P.E.C. ed alle seguenti particolari prescrizioni:

-altezza massima 8,00 mt.

la tipologia architettonica deve essere aderente alle caratteristiche locali, anche con l'uso di componenti esterni prefabbricati, unicamente con giunti ad andamento orizzontale, eventualmente bugnati e con finiture superficiali lisce semplicemente verniciate con colori riferibili alla tradizione locale.

Nell'ambito di rispetto delle norme generali gli interventi non saranno superiori a 1.000 mq. di superficie coperta salvo diverse soluzioni proposte in sede di formazione di P.E.C. accettate dall'Amministrazione Comunale.

Caratteristiche tipologiche con doppie falde, coperture in tegole, o in lamiere metalliche di colore conforme alle caratteristiche del paesaggio locale intonaci; o in caso di elementi prefabbricati con finiture superficiali lisce semplicemente verniciate con colori riferibili alla tradizione locale.

***L'ambito ubicato in Frazione Racca lungo la S.R. n° 29 indicato in planimetria con la lettera Z è soggetto a P.E.C. ed alle seguenti particolari prescrizioni:***

***-altezza massima 8,00 mt.***

***- distanza dalla S.R. 29 20 mt***

***La tipologia architettonica deve essere aderente alle caratteristiche locali, anche con l'uso di componenti esterni prefabbricati, unicamente con giunti ad andamento orizzontale, eventualmente bugnati e con finiture superficiali lisce semplicemente verniciate con colori riferibili alla tradizione locale.***

***Caratteristiche tipologiche con doppie falde, coperture in tegole, o in lamiere metalliche di colore conforme alle caratteristiche del paesaggio locale intonaci; o in caso di elementi prefabbricati con finiture superficiali lisce semplicemente verniciate con colori riferibili alla tradizione locale. Parte della copertura dovrà essere realizzata come tetto verde ( o verde estensivo) al fine di non creare un continuum edificatorio con gli edifici esistenti dell'area limitrofa; tale tetto verde (di dimensioni adeguate allo scopo) dovrà essere collegato anche parzialmente con l'area standard a verde del suolo al fine di creare un continuum vegetativo nella visione dall'alto.***

***La dotazione delle aree per attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi da cedere ai sensi dell'art. 21 della L.R.56/77 e smi dovrà essere principalmente individuata sul fronte verso la S.R. n. 29 contiguamente all'area verde indicata in cartografia di PRGC al fine di realizzare una barriera visiva che mascheri gli edifici di nuova realizzazione. Le aree standard a verde perimetrali all'ambito in oggetto dovranno essere realizzate a carico dei proponenti in concomitanza con le opere di urbanizzazione del PEC.***

***Sul lato verso l'area residenziale di riqualificazione urbana dovrà essere realizzata una barriera di protezione acustica con delle quinte alberate con specie autoctone.***

## TIPOLOGIA ARCHITETTONICA PER INTERVENTI IN AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI NUOVO IMPIANTO

L'attivazione degli interventi di ampliamento, completamento e/o nuovo impianto deve prevedere la realizzazione sui confini di proprietà di idonea barriera antirumore ed antinquinamento con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone di alto fusto.

La tipologia architettonica deve essere aderente alle caratteristiche locali.

Gli edifici potranno essere costruiti o con strutture gettate in opera, tamponamenti in mattoni successivamente intonacati e tinteggiati, coperture a falde; oppure realizzati prefabbricati con l'uso di componenti esterni con giunti ad andamento orizzontale e/o verticale, eventualmente bugnati o con finiture superficiali lisce semplicemente verniciate con colori riferibili alla tradizione locale.

Le coperture saranno in tegole laterizie o in lamiera di colore conforme alle caratteristiche del paesaggio locale.

Qualsiasi intervento dovrà comunque e sempre - prima dell'inoltro della documentazione attinente l'agibilità -, aver completato la tinteggiatura esterna da realizzarsi con colori da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale.

## 6.2. -Aree artigianali ed industriali di riordino.

1. Sono destinate prevalentemente al riordino degli impianti produttivi di tipo artigianale, industriale e commerciale esistenti ed al completamento dei lotti liberi; in essa sono ammessi i seguenti interventi: in subordine all'art. 26 comma 4 L.R. 56/77 n° 56

- a) ristrutturazione, demolizione, ricostruzione, ampliamento impianti esistenti;
- b) costruzione di nuovi laboratori artigianali con un limite di n.25 addetti o di 5.000 mq. massimi calpestabili;
- c) costruzione di depositi o magazzini di merce all'ingrosso in subordine al preventivo rilascio dell'autorizzazione regionale a sensi legge 11/06/1971 n° 426;
- d) costruzione di uffici e di servizi annessi agli impianti produttivi;
- e) costruzione di una sola unità abitativa per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza (superficie abitabile netta mq. 120 massimi per unità);
- f) annullato
- g) costruzione ed insediamento di attività commerciali.
- g) *costruzione ed insediamento di attività direzionali.*

2. Tutti gli insediamenti dovranno garantire il rispetto della Legge 10/05/1976 n° 319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento".

3. E' vietata l'installazione di insediamenti industriali od artigianali di tipo nocivo per ragioni di sicurezza e pubblica incolumità od igiene di cui sopra deve essere dichiarata dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

4. Il P.R.G.C. individua in cartografia, con apposita simbologia, le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.

5. Queste aree dovranno essere destinate a quanto prescritto dall'art. 21 L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

6. Per gli insediamenti commerciali con vendita diretta al pubblico dovrà essere garantita la seguente dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico:

- area di parcheggio 50 mq./mq. di superficie lorda piana
- area a verde 50 mq./100 mq. di superficie lorda piana

7. Per altre attività terziarie:

- area di parcheggio 10 mq./100 mq. di superficie lorda piana

## CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

- rapporto di copertura 50 %
- distanza dai confini 5,00 mt.
- distanza dai fabbricati latistanti 10,00 mt.
- distanza dai confini stradali 10,00 mt. salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- distanza da rii e bealere vedi art.3.4. delle Norme
- altezza massima 10,00 mt. salvo infrastrutture tecnologiche
- area a parcheggio privato 15 % superficie lotto
- piantumazione di alberi ad alto fusto n° 1 albero / 150 mq. sup. lotto

Qualora l'altezza della infrastruttura tecnologica superi mt.10,00 di altezza la distanza da osservarsi dai fili stradali sarà di mt. 20,00.

- Deve essere assicurata la dotazione di aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Nell'area di proprietà del Gruppo Tessile Miroglio così come planimetricamente evidenziato sulla presente scheda il rapporto di copertura è elevato al 60%. Per ogni intervento edificatorio il Gruppo Tessile Miroglio dovrà concorrere solidalmente con gli altri terreni limitrofi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e alla cessione delle aree previste dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. già individuate nella cartografia di Piano.

#### Area Y - Racca

Nell'area ubicata in Frazione Racca indicata con la lettera Y si potrà intervenire solo con operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, recupero e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia nell'assoluto rispetto delle volumetrie e superfici esistenti fatta salva la costruzione di impianti tecnici e adeguamenti alle norme di igiene e di pubblica sicurezza.

**Per il fabbricato indicato in cartografia con la lettera K vi è la possibilità di realizzare fino a tre unità abitative a servizio dell'attività produttiva: due al piano primo, con contestuale cambio di destinazione d'uso della parte attualmente a destinazione uffici, ed una da realizzarsi con la sopraelevazione del fabbricato.**

**Gli interventi dovranno essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche architettoniche preesistenti ed essere compatibili con la normativa della corrispondente classe geologica dell'area in oggetto (IIIb-2 – art. 9 punto 5 del PAI)**

#### Caratteristiche edificatorie

**Numero piani fuori terra 3**  
**Rapporto di copertura pari all'esistente**  
**Superficie utile lorda permessa in sopraelevazione del fabbricato 160mq**  
**Incremento massimo di altezza mt. 3,0**

#### Area R. Vaccheria

Nell'area ubicata in Frazione Vaccheria indicata con la lettera "R" il rapporto di copertura è elevato al 60%.

*Nell'area ubicata in Frazione Vaccheria indicata con la lettera "N" i laboratori artigianali di cui al punto 1 – lettera b) sono ammessi esclusivamente per artigianato di servizio (comprende tutte le attività di tipo artigianale che per tipo di lavorazione assolvono prevalentemente alle esigenze degli insediati quali ad esempio parrucchieri, lavanderia, piccole riparazioni, sartorie, meccanici, ecc. Questo uso è assimilato alle destinazioni commerciali).*

*I fabbricati esistenti costruiti prima del 1945 e aventi la tipologia delle case cascine locali non potranno essere demoliti.*

*Gli interventi di ristrutturazione dovranno essere effettuati nel rispetto delle caratteristiche architettoniche preesistenti.*

*Caratteristiche edificatorie*

*Rapporto di copertura 40% con un massimo di 750 mq per ogni fabbricato*

*Altezza massima 7.50 mt*

TIPOLOGIA ARCHITETTONICA PER INTERVENTI  
IN AREA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI NUOVO IMPIANTO

L'attivazione degli interventi di ampliamento, completamento e/o nuovo impianto deve prevedere la realizzazione sui confini di proprietà di idonea barriera antirumore ed antinquinamento con fasce a verde piantumate a file sfalsate con essenze arboree forti, autoctone di alto fusto.

La tipologia architettonica deve essere aderente alle caratteristiche locali.

Gli edifici potranno essere costruiti o con strutture gettate in opera, tamponamenti in mattoni successivamente intonacati e tinteggiati, coperture a falde; oppure realizzati prefabbricati con l'uso di componenti esterni con giunti ad andamento orizzontale e/o verticale, eventualmente bugnati o con finiture superficiali lisce semplicemente verniciate con colori riferibili alla tradizione locale.

Le coperture saranno in tegole laterizie o in lamiera di colore conforme alle caratteristiche del paesaggio locale.

Qualsiasi intervento dovrà comunque e sempre - prima dell'inoltro della documentazione attinente l'agibilità -, aver completato la tinteggiatura esterna da realizzarsi con colori da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale.