



# CAPITOLO I

## NORME GENERALI

- ART. 1 -	OGGETTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE
------------	-----------------------------------

Le seguenti norme indicano le prescrizioni generali per l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale. Norme specifiche riferite a particolari situazioni sono contenute nel R.E. e nelle Tabelle di zona.

- ART. 2 -	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.
------------	-------------------------------------

Il Piano viene attuato attraverso:

- a) programmi pluriennali di attuazione
- b) strumenti urbanistici esecutivi
- c) intervento edilizio diretto

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

Il Programma Pluriennale di Attuazione indica le aree e le zone in cui si realizzano le previsioni del P.R.G.C., le opere di urbanizzazione relative al soddisfacimento del fabbisogno pregresso e quelle relative alle nuove aree da urbanizzare.

Il Comune, forma il Programma di Attuazione secondo le modalità e con i contenuti previsti agli Artt. 33 - 34 - 35 della L.R. n. 56 del 5.12.1977.

- b) Strumenti urbanistici esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- 1) Piani Particolareggiati, di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni, all'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865 (Piani per insediamenti produttivi) e agli artt. 38, 39, 40 della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni;
  - 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;
  - 3) Piani di recupero di cui alla Legge 5/8/1978 n. 457 e dell'art. 41/bis L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
  - 4) Piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
  - 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 e successive modifiche ed integrazioni.
- c) Intervento edilizio diretto tramite concessione edilizia.

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

- ART. 3 -	CONCESSIONE EDIFICATORIA
------------	--------------------------

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, a quelle degli strumenti urbanistici esecutivi e P.P.A., al Regolamento Edilizio e alle disposizioni di legge precettive nazionali e regionali che regolano la materia.

Fatti salvi i casi previsti dall'Art. 9 della Legge 28/1/1977 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 (anche di cave o altro), discariche, reinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato, che non siano dipendenti dalle normali operazioni agricole;
- 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.

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 nè 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 5/8/78 n. 457.

La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Sindaco di revocare la licenza di abitabilità ed agibilità; restano 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, e sempre in conformità al P.R.G.C. e del R.E.

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 provvedimenti:

- a) le opere di manutenzione straordinaria;

- 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, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi 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 previsti agli articoli 12, 13, 14, 15 e 20 della L.R. 4/9/79 n. 57, salva restando la preventiva autorizzazione regionale, così come all'art. 56 della L.R. n. 56 del 5/12/1977;
- f) la trivellazione di pozzi per l'utilizzo di falde acquifere;
- g) la sosta continuativa per un periodo non 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, nonché all'igienicità ed idoneità del posto di lavoro, perché tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio;
- i) le coperture pressostatiche per attrezzature sportive.

- ART. 6* -	PRESCRIZIONI PER DEMOLIZIONI, RICOSTRUZIONI, NUOVE COSTRUZIONI ED INTERVENTI ESTERNI
-------------	--

Qualora le norme di Piano consentano interventi di nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, 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; esse devono essere sottoposte al parere autorizzativo dell'U.T.C. previo deposito del colore della tinta che si vuole impiegare;
  - le verande possono essere realizzate a chiusura di balconi esistenti quando ubicate nei cortili interni e non sui prospetti principali o laterali visibili da vie pubbliche e quando non ubicate nell'area di Nucleo Antico di maggior pregio storico - ambientale definito dalla Tav. 14/VP<sub>8</sub> "Assetto del Nucleo Antico (1:1.000). La fattura e la tipologia della veranda da sottoporsi sempre a permesso di costruire diretto, deve comunque non contrastare, il più possibile con la tipologia della facciata in cui è inserita; le pareti di chiusura in vetro devono essere sopportate da elementi in legno o P.V.C. o metallici alla vista simili al legno e devono essere alte sino al balcone sovrastante o raccordate al cornicione se all'ultimo piano.

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

Per quanto riguarda l'applicazione della L.R. 28.05.2007 n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico in edilizia" pubblicata sul B.U.R. n. 22 del 31.05.2007, valgono le seguenti norme e prescrizioni:

- **AMBITO DI APPLICAZIONE (ART. 2 L.R. N. 13/2007)**

Agli edifici di nuova costruzione e agli edifici esistenti, oggetto di ristrutturazione edilizia, di superficie utile superiore a 1.000 metri quadrati, si applicano i requisiti minimi prestazionali, le prescrizioni specifiche e la metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche, come disciplinati dalla Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettera a).

Le prescrizioni specifiche individuate nella deliberazione di cui al comma 1 si applicano alle seguenti categorie di opere edilizie:

- a) ristrutturazione edilizia di edifici con superficie utile fino a 1.000 metri

quadrati o su porzioni di edifici con superficie utile superiore a 1.000 metri quadrati;

- b) porzioni di volumetria relativa ad ampliamenti o sopraelevazioni di edifici esistenti;
- c) manutenzione straordinaria di edifici;
- d) nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti;
- e) ristrutturazione di impianti termici;
- f) sostituzione di generatore di calore.

Agli edifici di nuova costruzione, a tutti quelli oggetto di ristrutturazione, di qualunque superficie utile, nonché in tutti i casi di compravendita o locazione degli edifici, si applica la certificazione energetica.

Le disposizioni di cui ai capi III e IV si applicano agli impianti termici destinati alla climatizzazione invernale, nonché ai sistemi di condizionamento d'aria, esistenti e di nuova installazione.

Fatto salvo quanto disposto al comma 4, sono escluse dall'applicazione della presente legge le seguenti categorie di edifici e di impianti:

- a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e quelli individuati come tali negli strumenti urbanistici, se il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) i fabbricati residenziali isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- c) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando

reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

d) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio anche se utilizzati, in parte non preponderante, per gli usi tipici del settore civile.

- CALCOLO CONVENZIONALE DELLE VOLUMETRIE EDILIZIE (ART. 8 L.R. N. 13/2007)

Lo spessore delle murature esterne, tamponature o muri portanti, superiore ai 30 centimetri nelle nuove costruzioni, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici, e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi.

Le serre solari e altri elementi costruttivi finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico sono esclusi dai computi di cui al comma 1 secondo i limiti fissati nella deliberazione della Giunta Regionale di cui all'articolo 21, comma 1, lettera g).

Le disposizioni di cui al comma 1 valgono anche per le altezze massime, per le distanze dai confini, tra gli edifici se non comportano ombreggiamento delle facciate, e dalle strade ferme restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche al computo della superficie utile e non residenziale in riferimento alla determinazione dei limiti massimi di costo per l'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata.

Le disposizioni di cui ai commi 1 e 3 si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici esistenti in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli rilevati ed asseverati dal progettista compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di

pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

Ai proprietari e agli altri soggetti aventi titolo alla presentazione di istanze per il rilascio del permesso di costruire o comunque aventi facoltà, nelle altre forme consentite, di eseguire lavori interni ed esterni sugli edifici costruiti o modificati avvalendosi delle disposizioni della presente legge, è vietato effettuare riduzioni degli spessori complessivi.

I commi 1, 2, 3, 4 e 5 si applicano anche ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche per la determinazione del contributo di costruzione e degli standards urbanistici.

#### - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI IMPIANTI SOLARI (ART. 18 L.R. N. 13/2007))

Per gli edifici di nuova costruzione o in occasione degli interventi di cui all'articolo 2, comma 2, lettere b), d), ed e), il proprietario o chi ne ha titolo installa impianti solari termici integrati nella struttura edilizia, dimensionati in modo tale da soddisfare almeno il 60 per cento del fabbisogno annuale di energia primaria richiesto per la produzione di acqua calda sanitaria dell'edificio.

Se l'ubicazione dell'edificio rende tecnicamente impossibile l'installazione degli impianti solari termici o il completo soddisfacimento dell'obbligo di cui al comma 1, il proprietario o chi ne ha titolo provvede all'integrazione energetica con fonte rinnovabile differente, come specificato con la deliberazione della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettera p).

Per determinare il fabbisogno di acqua calda sanitaria nel settore residenziale, si osservano i criteri definiti dalla Giunta Regionale, ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettera p).

In fase di progettazione dell'intervento edilizio è resa disponibile una superficie con caratteristiche tali da assicurare una sufficiente producibilità dell'impianto solare termico.

In armonia con quanto previsto dall'allegato I, comma 13, del d. lgs. 192/2005, nel caso di edifici di cui all'articolo 2, comma 1, è obbligatoria l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

La Giunta Regionale, ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettera p), determina altresì le modalità operative per l'installazione di impianti fotovoltaici e il loro allacciamento alla rete di distribuzione nonché i casi di deroga dalle disposizioni della presente legge.

Oltre alle disposizioni dell'Art. 18 L.R. n. 13/2007 su riportate valgono inoltre, le seguenti altre disposizioni per il Comune di MARGARITA:

- I pannelli solari non si possono mettere in opera sui fabbricati vincolati Ex L. 01/06/1939 n. 1089 come modificata dal D. Lgs. 22/01/2004 n. 42. Detti impianti di energia a pannelli non si possono realizzare **a terra**: in area di rispetto cimiteriale, nelle fasce di rispetto a protezione delle strade provinciali, statali e comunali, in aree inedificabili fissate dal P.R.G.C. in prossimità di fiumi, torrenti e rii e nelle aree boscate come definite all'Art. 2 del D. Lgs. n. 227/2001 considerate beni paesaggistici. Quando i pannelli solari e relativi impianti siano realizzati sui fabbricati del Nucleo Antico di maggior pregio storico-ambientale evidenziato sulla Tav. 14/V<sub>2</sub>-A di Variante Generale n. 2 vigente e Tav. 14/VP<sub>8</sub> "Assetto del Nucleo Antico (1:1.000)" essi devono soddisfare le seguenti prescrizioni: non devono alterare le caratteristiche storiche, artistiche ed ambientali del fabbricato ad insindacabile giudizio della Commissione Edilizia che può sempre e comunque dettare disposizioni, forme e modifiche che garantiscano la tutela ambientale e visiva del fabbricato stesso e/o aree circostanti; **non devono essere ubicati sulle coperture e/o facciate fronteggianti le strade pubbliche** **(non è ammesso la posa sugli sporti delle coperture) e l'estensione dei pannelli dovrà essere consona alla superficie della copertura**. Anche per i fabbricati ricadenti nel nucleo antico di minor pregio storico - ambientale la Commissione edilizia può dettare modifiche e prescrizioni a tutela dell'ambiente circostante.
- L'installazione di impianti solari può essere assoggettata a Denuncia di inizio attività (D.I.A.) quando non alterano la sagoma dell'edificio, non incidono sul rispetto dei parametri edilizi di altezza del fabbricato e di distanza dai confini e dagli altri fabbricati, quando sono installati a terra su siti non vietati e quando viene allegata la dichiarazione del proprietario e progettista che sono

rispettate tutte le disposizioni e prescrizioni della L.R. 13/2007; in caso contrario, quando non è rispettato tutto quanto sopra, l'installazione è assoggettata a permesso di costruire diretto.

Per quanto riguarda le “disposizioni in materia di rendimento energetico in edilizia” non menzionate nel presente Art. 6 N.T.A. valgono tutte le norme e prescrizioni di cui alla L.R. 28.05.2007 n. 13.

## CAPITOLO II

### SUDDIVISIONE IN AREE DEL TERRITORIO COMUNALE – CARATTERISTICHE E VINCOLI

- ART. 7 - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL TERRITORIO
--

Il territorio comunale è suddiviso in aree, come risulta dalle tavole del P.R.G.C., in relazione alle destinazioni d'uso, secondo la seguente classificazione:

- 1) aree pubbliche e di interesse generale;
- 2) aree residenziali;
- 3) aree per insediamenti produttivi;
- 4) aree agricole;
- 5) aree inedificabili di rispetto.

Sono inoltre individuati in base a caratteristiche ambientali particolari: architettoniche, paesaggistiche, culturali, 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.

- ART. 8* - AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE
--

Il P.R.G.C. in relazione agli abitanti insediabili ed agli standards urbanistici, individua le zone pubbliche e di interesse generale così come definite all'art. 21 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni quali:

- 1) aree per la rete viaria e attrezzature per trasporti in genere, con relative aree accessorie e fasce di rispetto;

- 2) aree per l'istruzione;
- 3) aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, ecc.);
- 4) aree a verde pubblico attrezzato per parchi, gioco e sport;
- 5) aree per parcheggi pubblici.

Le aree destinate ad attrezzature pubbliche di interesse comune e per il tempo libero si attueranno con progetti esecutivi di iniziativa comunale, potranno essere attuate per successivi stralci di intervento pubblico o privato.

Gli eventuali interventi attuativi privati, dovranno essere assoggettati a convenzione deliberata dal Consiglio Comunale che determini l'uso pubblico e l'interesse pubblico delle attrezzature predisposte.

Per il fabbricato di proprietà Comunale "Ex Stalla Cascina Castello" appositamente individuato sulla Tav. 13/VP<sub>6</sub> e Tav. 13/VP<sub>8</sub> "Planimetria di Progetto - Assetto del Capoluogo (1:2.000)" nell'area a spazi pubblici esistenti in area R.C.5 del Capoluogo, è consentito il recupero dello stesso per adattarlo ad uso attrezzatura polifunzionale per servizi comunali mediante l'intervento di risanamento conservativo, con permesso di costruire, su progetto di iniziativa ed approvazione Comunale da sottoporre al parere preventivo della competente Sovrintendenza ai Beni Architettonici del Piemonte ai sensi dell'ultimo comma dell'Art. 49 L.R. 56/77. Le destinazioni d'uso attivate sono: locali pro-loco, locali per la protezione civile, centro culturale e/o servizi polivalenti comunali completi di servizi igienici necessari.

Nell'intervento di risanamento conservativo, in riferimento all'ultimo comma del Capitolo 1.3 della Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984, per recuperare l'efficienza statica ed ottenere l'adeguamento igienico e funzionale del fabbricato, è consentito il consolidamento delle piccole porzioni di muratura perimetrale deteriorate non più idonee a svolgere la necessaria funzione portante, la demolizione e ricostruzione "dal nuovo" del solaio "a volta" sul piano terreno e l'adeguamento in superficie delle attuali aperture finestrate in modo da ricavare altezze utili interne da pavimento a soffitto di almeno 2,70 mt. ed i rapporti aereoilluminometrici previsti dalla normativa igienica vigente. E' consentita inoltre la rimozione della copertura in legno e sua ricostruzione

conservandone in ogni modo la tipologia estetica e la tipologia dei materiali esistenti purchè non sia variata per più di cm. 30 l'altezza esistente del fabbricato. Inoltre in facciata dovranno essere usati materiali simili a quelli esistenti e tipici dell'edilizia tradizionale delle aree del centro storico.

- ART. 8 BIS - IMPIANTI TECNOLOGICI PER PUBBLICI SERVIZI
--

Gli impianti tecnologici relativi a pubblici servizi comunali quali: fognature, acquedotto, rete gas, illuminazione pubblica, rete energia elettrica, aventi caratteristiche di opere di urbanizzazione e di completamento dei servizi relativi agli insediamenti esistenti o previsti dal P.R.G.C., possono prescindere dalle destinazioni di zona, dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G. fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade.

La nuova installazione di impianti tecnologici per teleradiocomunicazioni: antenne, ponti, tralicci parabolici, impianti fissi radioelettrici per telecomunicazioni cellulare, televisione e radiodiffusione, ecc., da parte di enti o associazioni e società pubbliche o private, dovrà avvenire in aree di proprietà comunale o di acquisizione comunale, appositamente individuate sulla cartografia di Piano (tav. 12-VP3 "Assetto del territorio comunale - Vincoli" e tav. 13-VP3 "Assetto del Capoluogo") o individuate con successive Varianti al P.R.G.C.

Dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni all'atto della concessione edilizia:

- rispetto del "protocollo di intesa per la localizzazione, l'installazione, la razionalizzazione e la riqualificazione ambientale degli impianti per telecomunicazioni radiofoniche, telefoniche e televisive" stipulato tra la Provincia di Cuneo, il Comune di MARGARITA, l'A.S.L. e l'A.R.P.A., e rispetto di altre eventuali autorizzazioni previste dalla vigente legislazione in materia;
- preventivo progetto di impatto ambientale e sua approvazione;
- preventivo parere della Giunta Comunale;
- rispetto della distanza minima pari a m. 100 dalle strade comunali;
- rispetto della distanza minima pari a m. 100 dai fabbricati con permanenza abitativa superiore a quattro ore al giorno;
- i tralicci dovranno osservare una distanza minima pari a m. 5,00 dai confini, eventuali bassi fabbricati potranno essere realizzati nel rispetto di quanto previsto nel relativo articolo 28 e della superficie coperta massima non superiore a mq 20,00;

- esecuzione di monitoraggio annuale delle emissioni al suolo e conseguente accertamento del rispetto dei limiti massimi imposti dalla vigente normativa in materia.

E' inoltre consentito l'adeguamento (senza potenziamento) delle strutture già esistenti sul territorio alle disposizioni del Decreto dell'Ambiente 10.09.98, della L.R. n° 6/89 e relativo regolamento di attuazione approvato con D.G.R. n. 173/27990 dell'11.04.89 e successiva circolare della Regione Piemonte Assessorato alla Sanità n. 14865/27002 del 24.12.98 ed integrazione n° 6422 del 10.06.99; dovranno inoltre essere osservate le disposizioni della circolare Ministero Ambiente 3.8.99 n. 3218/99/SIAR, nella quale si fa presente che in prossimità di luoghi popolati dall'infanzia (asili nido, scuole e campi gioco) possono essere realizzate ed esercitate opere elettriche i cui valori di induzione magnetica non superino i 0,2 microtesla.

- ART. 9*-	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, bar, ristoranti, alberghi, magazzini, depositi a servizio di attività commerciali o artigianali esistenti, attività professionali ed artigianali di servizio (non nocive e non moleste), edifici pubblici e di interesse pubblico.

Ai fini dell'ammissibilità di attività di commercio al dettaglio, vale quanto definito al successivo Art. 18 bis "Insediamenti commerciali".

Sono esclusi depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, macelli, 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.

- ART. 10* - AREA DEL NUCLEO ANTICO DI RECUPERO EDILIZIO
--

Sono le parti dell'abitato di interesse ambientale, o anche solamente documentario, ove per le condizioni di degrado ed obsolescenza si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

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 ammesse le destinazioni d'uso di cui alla tabella n. 1 allegata. Nelle aree comprese nell'ambito A.1. "Addensamento storico rilevante", evidenziato sulla tavola 13-VP<sub>8</sub>, sono ammesse attività di vendita al dettaglio ai sensi di quanto definito al successivo Art. 18 bis. Ogni intervento dovrà rispettare le prescrizioni contenute nel medesimo articolo 18 bis delle N.T.A.

Sono esclusi industrie, macelli, 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 modificazioni, nonché quelle norme emanate e demandate relative alla tutela dell'ambiente e della salute pubblica.

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

I Piani di Recupero si applicano all'interno delle zone di centro storico, alle parti degli abitati ove, per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ristrutturazione del patrimonio stesso.

Gli ambiti dei Piani di Recupero, ed il tipo di intervento, così come definiti ai sensi dell'art. 31 della L. n. 457/78 sono individuati alla Tav. 14/V<sub>2</sub>-A e Tav. 14/VP<sub>8</sub> - Assetto del Nucleo Urbano Antico. Sub-ambiti potranno essere definiti ai sensi

dell'art. 32, comma 2°, L.R. 56/77 e s.m.i., con specifiche deliberazioni consiliari motivate o tramite Programma Pluriennale di Attuazione, qualora il Comune lo rediga.

Tali sub-ambiti dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- comprendere tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica;
- essere estesi a tutto l'insieme edilizio caratterizzato da un unico momento costruttivo e comunque da una evidente continuità tipologica.

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

1. ristrutturazione edilizia di tipo B così come definito al successivo art. 23. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi solo sui fabbricati contrassegnati con apposita campitura alla tav. 14/V<sub>2</sub>-A, Tav. 14-VP<sub>4</sub>, Tav. 14-VP<sub>5</sub>, Tav. 14-VP<sub>7</sub> e Tav. 14-VP<sub>8</sub> "Assetto del nucleo urbano antico";
- ristrutturazione urbanistica così come definito al successivo art. 23. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo sui fabbricati contrassegnati con apposita campitura alla Tav. 14/V<sub>2</sub>A, Tav. 14-VP<sub>4</sub>, Tav. 14-VP<sub>5</sub>, Tav. 14-VP<sub>7</sub> e Tav. 14-VP<sub>8</sub> "Assetto del nucleo urbano antico" ubicati nella parte di agglomerato di minore interesse storico.

Gli interventi di cui al precedente comma dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Regionale art. 91 bis L.R. n. 56/77 così come previsto dall'art. 45 della L.R. n. 56/77.

Non sono ammessi, di norma, interventi di ristrutturazione urbanistica nella parte di nucleo storico di maggior pregio storico-documentario ed ambientale, salvo casi eccezionali e motivati, sempreché disciplinati da strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica, formati ed approvati secondo le procedure di cui al 1° e 3° comma dell'art. 40, L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

In assenza dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi diretti di:

- manutenzione ordinaria: le opere che riguardano le piccole riparazioni e 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), pavimentazione esterna;
- riparazione infissi interni, rifacimento totale o parziale di pavimentazioni interne;
- sostituzione di rivestimenti interni;
- riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per i servizi igienici e tecnologici;
- manutenzione straordinaria: le opere che riguardano il rinnovamento o sostituzione anche di parti di edifici, sempreché non alterino la consistenza fisica, la struttura tipologica e la destinazione d'uso, quali sono le opere di:
  - tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o rivestimenti esterni;
  - risanamento delle strutture verticali esterne ed interne, apertura e chiusura di vani, di porte interne;
  - sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse;
  - demolizione e costruzione di tramezzi divisorii non portanti;
  - adeguamento igienico-sanitario con destinazione di locali interni a servizi igienici e impianti tecnologici;
  - rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, balconi, cornicioni, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, insegne, iscrizioni, ecc.);
- opere di consolidamento: le opere di manutenzione straordinaria, tendenti ad assicurare la stabilità delle strutture originarie stesse; nel caso di avvenuto crollo di tali strutture, il consolidamento comprende la loro ricostruzione.  
Rientrano in questa categoria l'insieme di opere che non superi il 50% delle strutture "portanti" del fabbricato (la determinazione della quantità delle strutture da sostituire va effettuato in ragione della superficie lorda di calpestio interessata da tali strutture);
- restauro e risanamento conservativo per alcuni edifici in Via Bertone, due edifici in Via Roma ed un edificio in Via della Vittoria, appositamente individuati sulla Tav. 14-VP<sub>8</sub> "Assetto del nucleo urbano antico (1:1.000)" di Variante Parziale n. 8;
- ristrutturazione edilizia di tipo A per gli edifici appositamente individuati sulla Tav. 14-VP<sub>8</sub> "Assetto del nucleo urbano antico" (scala 1:1.000) di Variante Parziale n. 8 e per l'utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con l'esclusione delle tettoie, quando tali strutture tecniche siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente.

Ristrutturazione edilizia di tipo “A” come definita al successivo art. 23 quando ammessa dall’apposita campitura di cui alla Tav. 14/V<sub>2</sub>-A e Tav. 14-VP<sub>8</sub> "Assetto del nucleo urbano antico (scala 1:1.000)". Detta utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche non costituisce nuova volumetria in quanto già computata nel volume edificato delle relative tabelle di zona;

- le aree libere o rese libere sono inedificabili;
- ristrutturazione edilizia di tipo B come definita al successivo art. 23 ed ampliamento per il fabbricato appositamente individuato sulla Tav. 14-VP<sub>5</sub> “Assetto del Nucleo Antico” (scala 1:1.000) di proprietà Banca di Credito Cooperativo di Caraglio, del Cuneese e della Riviera dei Fiori inserita nella “area per attrezzature esistenti di interesse collettivo” normata al successivo Art.12 quater. L’intervento dovrà prevedere il mantenimento della cubatura preesistente nell’ambito del nucleo urbano antico (centro storico) e l’ampliamento concesso dal successivo Art. 12 quater e relativa tabella di zona n. 22 dovrà quindi avvenire fuori da detto ambito. E’ consentito comunque la demolizione dei muri perimetrali obsoleti quando ne sia accertato lo stato di instabilità mentre dovrà essere conservato il muro principale della facciata Sud. E’ sempre consentita la demolizione del muro lato Nord necessario a ricevere la parte nuova in ampliamento. La Commissione edilizia potrà sempre e comunque imporre scelte di tipologia di facciata e/o uso di materiali esterni consoni all’ambiente e tradizionalmente usati nel nucleo antico come dettati al successivo comma;
- per il fabbricato censito a Catasto al Fg.6, mappale 534 ubicato nei pressi dell’attraversamento di via Roma sul canale Sparpagliato, è ammesso mediante intervento diretto, data la sua limitata dimensione, l’intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B;
- sui fabbricati ubicati in via Fontane e censiti a Catasto al Fg.6, mappali 1121, 1123 e 208, è ammesso mediante modalità diretta, per la particolare situazione di degrado e vetustà, l’intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria derivante dalla demolizione delle strutture ricadenti sul mappale 1105. L’intervento è subordinato alla cessione, quale area pubblica, di parte del mappale 210 del Fg.6 pari al fronte prospiciente su via Fontane per una profondità non inferiore a mt.5,00;

- per il fabbricato posto in via della Vittoria censito a Catasto al Fig.6, mappali 287 - 288, è ammesso mediante modalità diretta l'intervento di demolizione con ricostruzione con obbligo di arretramento del fabbricato (mantenendo la possibilità di riedificare il volume demolito) secondo quanto riportato nella Tav. 14/VP<sub>10</sub> al fine di migliorare la viabilità pubblica;relativamente alla porzione di edificio ricadente sul mappale 287 è altresì ammessa la ricostruzione con eventuale rotazione del corpo di fabbrica. Si precisa ancora che l'attuale recinzione dovrà essere demolita e ricostruita secondo l'arretramento indicato il planimetria;
- recupero dei fabbricati in Via Fontana ricompresi nell'area appositamente evidenziata sulla Tav. 14/VP<sub>7</sub> "Assetto del Nucleo Urbano Antico (1:1.000)" di Variante Parziale n. 7 contraddistinti a catasto al Foglio n. 6 mappali 196 – 197 – 728 – 822 – 198 – 820 – 539 – 819 – 891 e 892 sui quali è consentito, a causa del degrado e obsolescenza statica, l'intervento diretto di demolizione e ricostruzione del fabbricato principale, la sua rilocalizzazione sull'area e l'accorpamento allo stesso della cubatura derivante dalla demolizione del capannone e portico esistente, creando un solo fabbricato. E' consentito il recupero dell'intera cubatura preesistente sull'area, l'adeguamento delle altezze esistenti con una maggiorazione di cm. 80 e comunque sino all'altezza massima di mt. 8,50, l'organizzazione dell'area e dell'accesso con il reperimento delle aree pubbliche o ad uso pubblico a verde in ragione di 6 mq. per abitante teorico insediato e a parcheggio in ragione di 2,50 mq/ab. oltre i parcheggi privati pari ad 1 mq/10 mc. di costruzione e la realizzazione, per miglioramento della viabilità pubblica dell'eventuale copertura del Canale Sparpagliato per mt. 1,80 di larghezza. Il fabbricato dovrà essere realizzato, comunque con materiali e tipologie costruttive congruenti e simili a quelli tradizionali usati nelle aree di Nucleo Storico.

I progetti debbono comunque rispettare le seguenti modalità:

- ***per il fabbricato censito a Catasto al Fig. 6, map. 271 ubicato in via della Vittoria è ammesso, oltre all'intervento edilizio assentito dal P.R.G., l'ampliamento di mc. 80;***
- ***per il fabbricato censito al Catasto al Fig. 6, map. 1262, sub.1 ubicato in via della Vittoria n. 31, è ammessa la "chiusura" della struttura porticata esistente per destinazioni non utilizzabili a fini residenziali.***
- le coperture devono essere ricostruite in coppi di laterizio secondo la sagoma ed i particolari architettonici che conservino le caratteristiche tipologiche della zona con

tetti a due falde o a padiglione; è consentita la realizzazione di non più di due abbaini per fabbricato aventi la larghezza della buca pari o inferiore alle sottostanti aperture e comunque non superiori in larghezza a mt. 120 ed altezza mt. 1,60 e quando costruiti sulle falde non prospicienti le Vie pubbliche;

- le finestre, balconi, ingressi, luci, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale non possono, di norma, subire alterazioni contrastanti rispetto a quella originaria;
- i serramenti dovranno essere del tipo preesistente con ante o persiane "tipo gelosie" ad eccezione delle facciate di Via Bertone per i serramenti, ante e gelosie oltre al legno, possono essere usati laminati in P.V.C. e/o metallici che abbiano la stessa fattezza del legno (color noce, larice) e che alla vista siano identici al legno. Dovrà essere visionata apposita campionatura da depositarsi presso l'U.T.C. E' consentito l'uso di materiali in ferro per le vetrine al piano terreno;
- le volte, se non in condizioni 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, degli intonaci di finestra rustici, degli affreschi, ove esistenti, delle ringhiere in ferro conformi al preesistente o se mancanti, non contrastanti con le tipologie di zona.

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, incompatibile con l'ambiente.

Le destinazioni d'uso sono, di norma, confermate; sono altresì ammesse le trasformazioni che abbiano quale obiettivo finale il recupero della volumetria esistente con nuove destinazioni d'uso compatibili con le strutture esistenti; la variazione è ammessa per gli edifici la cui destinazione d'uso, riportata sulla cartografia del P.R.G. è impropria, o che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la salute pubblica e la tutela dell'igiene.

Per il decoro dell'ambiente il Sindaco potrà imporre ai proprietari degli immobili che non presentino le sufficienti condizioni di manutenzione, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, nonché presentino condizioni statiche inaccettabili per la

pubblica incolumità, l'esecuzione di tutte le opere che risultino indispensabili per ovviare agli inconvenienti suddetti.

In ogni caso il Comune potrà, in sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione, 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 recinzione cieche per nuove delimitazioni fondiari. ***Si ammette la realizzazione delle strutture “bassi fabbricati” di cui all’art. 28 per una S.U.L. di mq. 40 senza conteggio del rapporto di copertura.***

- ART. 11 -      AREE RESIDENZIALI COMPROMESSE E DI COMPLETAMENTO
---

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

In esse sono ammessi usi sussidiari ed attività compatibili con la destinazione abitativa di cui al precedente Art. 9.

Le previsioni del P.R.G. si attuano, di norma, con interventi diretti tramite concessione od 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 in sede di formazione di Programma Pluriennale di Attuazione o con specifiche deliberazioni consiliari ai sensi dell'art. 32, 2° comma e art. 34. 1° comma della L.R. 56/77.

In assenza di strumento attuativo e nel rispetto delle presenti norme e delle tabelle allegate, è consentito operare con concessione singola nei casi seguenti:

- 1) interventi sui fabbricati esistenti:

- adeguamento igienico sanitario con ampliamenti non superiori per ogni unità abitativa al 20% del volume esistente (comunque 60 mc sono sempre consentiti) e adeguamento di altezza dei piani preesistenti, nei limiti di cui al successivo art. 25. Quest'ultimo intervento si intende sempre consentito e non rientra nell'aumento volumetrico suddetto;
- ristrutturazione senza alterazione di volumetria, salvo quanto previsto al punto precedente;
- parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
- demolizione e ricostruzione di fabbricati singoli con recupero della volumetria nell'assoluto rispetto delle dimensioni perimetriche e di altezza preesistenti; è consentito l'adeguamento dell'altezza dei piani di cui all'Art. 25;
- utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali tettoie non siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente;
- demolizione e successiva ricostruzione, tramite permesso di costruire diretto, del fabbricato esistente in area R.C.7 al Foglio n. 3 mappale 102, appositamente individuato sulla Tav. 13/VP<sub>7</sub> "Assetto del Capoluogo (1:2.000)". La ricostruzione potrà avvenire anche con il mutamento della posizione planimetrica del fabbricato, con il mantenimento della distanza preesistente dal confine di proprietà (mt. 3,50) previo l'assenso del vicino confinante e con il rispetto della volumetria esistente. Potrà, inoltre, essere consentita la realizzazione di un basso fabbricato pertinenziale di mq. 90. Dovranno essere rispettati tutti gli altri parametri edilizi della tabella di zona dell'area R.C.7.
- per esigenze supplementari di deposito, magazzino, sosta coperta, costruzione di bassi fabbricati e tettoie, come definiti dall'art. 28 "Bassi fabbricati", nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - . 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, salvo le norme successive;

- . i fabbricati di cui trattasi non potranno superare i 30 mq di superficie coperta ed essere in numero non superiore ad uno ogni unità immobiliare e dovranno essere eseguiti con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, struttura del tetto in legno od intonata a quelle del fabbricato principale, copertura in coppi piemontesi o simile a quella del fabbricato principale, serramenti in legno o in materiali similari a quelli del fabbricato principale;
- . la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati e bassi fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore ad 1/3 della totale superficie fondiaria;
- . la tipologia del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti;
- . per l'altezza del fabbricato e la distanza dai confini e dagli altri fabbricati valgono le norme di cui all'art. 28;
- . non sono ammesse strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

La normativa specifica è articolata nel Regolamento Edilizio Comunale.

2) Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi esclusivamente nei lotti liberi individuati all'interno delle aree residenziali.

In essi sono ammessi interventi diretti solo se gli stessi alla data di entrata in vigore del P.R.G. risultano serviti da accesso diretto da via pubblica o di uso pubblico, nonché 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 dalla relativa tabella di zona.

Gli spazi pubblici a verde e parcheggi, contrassegnati dalla cartografia di Piano sui lotti edificabili, dovranno essere realizzati a cura e spese del concessionario contestualmente all'attuazione dei lotti e dismessi gratuitamente al Comune o mantenuti ad uso pubblico a scomputo della quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria riferita, nelle tabelle parametriche comunali, a detti servizi. Lo spazio pubblico destinato a parcheggio in progetto evidenziato sul lotto edificabile compreso nell'area residenziale R.C.7 , in fase di attuazione potrà essere diversamente disposto all'interno del lotto stesso, nel rispetto della quantità prevista.

La normativa specifica è articolata dal Regolamento Edilizio Comunale, dovranno comunque essere mantenute 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.

Nell'attuazione del lotto libero edificabile in area R.C.9 è vietata la realizzazione di nuovi accessi sulla S.S. n. 22, si dovrà usufruire della strada interna esistente.

Per il lotto parzialmente edificato in area R.C.4, localizzato in Via Filatoio (o Via Praforchetto) appositamente individuato sulla Tav. 13/VP7 "Assetto del Capoluogo (1:2.000)", oltre alla cubatura già consentita di mc. 750 dalla Variante Parziale n. 3 vigente con D.C.C. n. 3 del 28.02.2002, oltre alla cubatura già consentita di mc. 250 dalla Variante Parziale n. 5 vigente con D.C.C. dell'11.03.2004 ed oltre al recupero della volumetria preesistente sull'area accertata di mc. 392 già consentita dalla Variante Generale n. 2 vigente con D.G.R. n. 12-26303 del 21.12.1998, è ancora consentito un apporto di nuova cubatura di mc. 1.057. La cubatura complessiva del lotto sarà di mc. 2.449, ed il lotto di superficie cartografato di mq. 1.550 dovrà essere assoggettato all'indice di edificabilità fondiaria di 1,58 mc/mq. L'intervento è vincolato alla dismissione gratuita e realizzazione di un'area di parcheggio pubblico cartografata di mq. 68 ed alla rinuncia della cubatura residua e non utilizzata di mc. 392,80 del P. di R. dell'ex Cascina Giubergia in Via Filatoio approvato agli atti del Comune. Valgono le altre prescrizioni di cui alla relativa tabella di zona dell'area R.C.4.

Per il lotto libero edificabile (al Foglio catastale n. 7 mappali 311 e 319) in area R.C.4, appositamente individuato sulla Tav. 13/VP7 "Assetto del Capoluogo" (1:2.000) è consentita unicamente la cubatura di mc. 480,63, pari a quella già concessa, invece della cubatura autorizzata di mc. 1.406 dalla Convenzione di P.E.C. stipulata con atto n. 1004 del 23.05.2000, registrato a Mondovì al n. 665 in data 30.05.2000. Ai proponenti il P.E.C. è d'obbligo proporre la Variante al P.E.C. per la sua approvazione.

Per il fabbricato in area R.C.4., appositamente evidenziato sulla Tav. 13-VP5 "Assetto del Capoluogo" (scala 1:2.000), non ancora costruito, è consentita tramite intervento diretto la sua realizzazione con la stessa cubatura pari a mc. 880 derivante dal P.E.C. di cui alla Convenzione 05.02.1994 n. 816 di rep. registrata a Mondovì il 10.02.1994 ormai scaduta.

Per il fabbricato in area R.C.8, appositamente individuato sulla Tav. 13/VP7 "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" ricompreso nel P.E.C. di cui alla Convenzione stipulata con atto rep. n. 851 del 18.07.1995, rinnovata con atto n. 1050 di rep. in data 09.05.2002 con validità scaduta al 18.07.2005, è consentito l'intervento di ricostruzione con permesso di costruire diretto con la medesima cubatura prevista dalla convenzione di P.E.C. summenzionata purchè il Comune accerti la realizzazione ed il completamento di tutte le opere di urbanizzazione prevista dalla convenzione stessa approvata.

Per il fabbricato ricadente in area RC8 antistante via Divisione Alpina Cuneese ed individuato cartograficamente con asterisco nella Tav. 13/VP<sub>10</sub>, è ammessa mediante intervento diretto la demolizione e ricostruzione, anche con sagoma e disposizione differenti, della volumetria esistente e nel rispetto dei parametri previsti ai punti precedenti e nella relativa tabella di zona.

Per l'area a spazio pubblico a parcheggio di mq. 280 in area R.C.7 appositamente individuata sulla Tav. 13/VP<sub>7</sub> "Assetto del Capoluogo" (1:2.000), è consentita la monetizzazione a favore del Comune, la sua localizzazione diversa all'interno del lotto e l'uso a parcheggio privato. Dovrà, comunque, essere mantenuta la cubatura consentita dalla superficie fondiaria originale del lotto secondo i parametri della relativa tabella di zona.

Nell'ambito RC7.1 è ammesso il recupero del volume derivante dagli edifici esistenti anche mediante intervento di demolizione e ricostruzione, con possibilità di riedificare con sagoma e disposizione differenti, il quale potrà essere incrementato della cubatura generata dall'applicazione dell'indice fondiario assegnato all'area in tabella di zona. L'intervento è assoggettato a permesso di costruire diretto.

Per l'area destinata a servizi pubblici ricadente in zona RC8 lungo via Divisione Alpina Cuneese ed appositamente individuata sulla Tav. 13/VP<sub>10</sub> "Assetto del Capoluogo" (1:2.000), è consentita, in alternativa della dismissione, la monetizzazione e l'utilizzo quale area edificabile o di pertinenza all'edificazione. Dovrà comunque essere mantenuta la cubatura determinata dalla superficie fondiaria originale del lotto secondo i parametri della relativa tabella di zona.

L'attuazione dell'ambito RC8.5 è subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.) al fine di regolamentare la dismissione e realizzazione delle aree per servizi individuate cartograficamente sulla Tav. 13/VP<sub>10</sub>.

L'attuazione degli ambiti RC8.2/RC8.3/RC8.4 è subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.) al fine di regolamentare la dismissione e/o realizzazione delle aree per servizi ricadenti nell'area ex AEA3.

L'attuazione dei lotti liberi è subordinata al rispetto delle prescrizioni di natura geologica contenute al riguardo nelle relazioni geologiche redatte dal Geol. Dott. L. Taverna.

Sia per gli interventi di cui al punto 1) che per quelli di cui al punto 2) potranno essere richiesti ed individuati, di volta in volta dalla Commissione Edilizia, in fase di esame della concessione, gli spazi per parcheggio pubblico o ad uso pubblico secondo gli standards previsti all'Art. 21 L.R. 56/77, anche quando gli stessi non sono contrassegnati sulla cartografia di Piano.

Le aree a destinazione residenziale di espansione sono quelle prive di infrastrutture pubbliche e individuate per l'ampliamento dell'aggregato urbano, in essa il P.R.G.C., si attua per mezzo di strumenti urbanistici esecutivi estesi all'intera area ed ai due sub-ambiti (1° e 2°) per l'area A.E.3 riportati sulla Tav. 13-VP<sub>8</sub>; successivi sub-ambiti potranno essere individuati con delibere consiliari o in sede di successive varianti al P.R.G.C.

Nelle zone di espansione l'indice di densità edilizia territoriale è fissato nella misura di 0,60 mc/mq, con una concentrazione fondiaria massima di 0,80 mc/mq. Per i parametri ed indici edilizi ed urbanistici valgono le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente con D.C.C. n. 13 del 28.02.2000 (B.U.R. n. 22 del 31.05.2000) a cui la Variante Parziale n. 8 al P.R.G.C. si è adeguata. Nell'area A.E.3 la porzione compresa nell'area a vincolo cimiteriale è inedificabile ma partecipa ai computi planovolumetrici. Per la stessa area A.E.3 la viabilità cartografata sulla Tavola 13-VP<sub>8</sub> "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" potrà essere modificata in larghezza e posizione in fase di formazione ed approvazione del P.E.C. 2° ambito d'attuazione e dovrà essere previsto l'accesso alla S.P. n. 422 dalle aree del suddetto 2° ambito. Per il 1° ambito di P.E.C. in fase di attuazione potrà essere utilizzata la strada privata (appositamente individuata sulla Tav. 13-VP<sub>8</sub>) che nello stato di fatto non ha le caratteristiche di strada pubblica.

La distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore al ribaltamento dell'edificio più alto con un minimo di mt 10,00; la distanza dai confini di proprietà dovrà essere pari almeno alla metà dell'altezza del fronte corrispondente e non potrà essere inferiore a m 5,00.

L'individuazione topografica, operata dalle tavole di progetto di P.R., delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., potrà essere diversamente disposta nell'ambito dello strumento urbanistico esecutivo, fermo restando la quantità complessiva prevista.

Ogni intervento dovrà rispettare le prescrizioni contenute al riguardo nella allegata relazione geologico-tecnica, che costituisce parte integrante del presente articolo.

- ART. 12 BIS* -      AREE IN ATTUAZIONE CON P.E.C. APPROVATO
---

Le aree di espansione residenziale in attuazione sono quelle dotate di strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.), di cui all'Art. 43 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, approvato ed in parte attuato.

Per esse valgono le prescrizioni fissate dallo strumento urbanistico approvato salvo le varianti in applicazione del successivo 3° comma..

Sono consentite varianti ai piani esecutivi approvati, nel rispetto delle norme e prescrizioni di cui agli strumenti esecutivi approvati. I parametri edilizi ed urbanistici possono essere modificati tramite le succitate varianti ai P.E.C. unicamente in applicazione degli articoli 13 – 14 – 18 – 19 e 20 del Regolamento Edilizio Comunale vigente a cui le N.T.A. di P.R.G.C. si sono adeguate.

Nell'area A.E.A.2 per i lotti che non hanno ancora realizzato la cubatura prevista dai Piani Esecutivi Convenzionati approvati la cui Convenzione ha ormai perso validità, è consentito, tramite permesso di costruire diretto, l'attuazione di detta cubatura qualora il Comune accerti la realizzazione ed il completamento di tutte le opere di urbanizzazione previste nella convenzione approvata a suo tempo.

- ART. 12/TER -      AREE PER ATTREZZATURE TURISTICHE
---

Il P.R.G. individua in località FERRIERA un'area (A.T<sub>1</sub>), già adibita ad attrezzature turistiche ad uso ristorante.

In questa area è ammesso il miglioramento e l'ampliamento delle strutture esistenti adibite a ristorante.

Gli interventi di cui al precedente comma sono ammessi tramite intervento edilizio diretto, con le seguenti norme:

- 1) Rapporto massimo di copertura pari a 1/3 della superficie fondiaria;
- 2) Distanza minima dai confini mt. 5,00;
- 3) Altezza massima pari a quella esistente;
- 4) Indice di edificabilità territoriale pari a 0,50 mc/mq. ed indice di edificabilità fondiaria pari a 0,70 mc/mq;
- 5) Dotazione minima di mq. 2,50 per ogni posto a sedere per parcheggi così come previsti dall'Art. 21 punto 1 lettera d) della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.  
La dotazione di aree pubbliche o assoggettate ad uso pubblico non dovrà comunque risultare inferiore ai valori minimi fissati all'art. 21 punto 3 – della Legge 5/12/1977 n. 56.

<p>-ART.12 QUATER - AREE PER ATTREZZATURE ESISTENTI DI INTERESSE COLLETTIVO DI PROPRIETÀ BANCA DI CREDITO COOPERATIVO</p>
---

L'area per attrezzature esistenti di interesse collettivo accoglie due edifici di interesse pubblico gestiti dall'Ente istituzionalmente competente (Banca di Credito Cooperativo di Caraglio, del Cuneese e della Riviera dei Fiori).

Le destinazioni d'uso consentite nell'area, oltre quelle direzionali e servizi bancari, sono anche quelle commerciali e residenziali.

In essa è possibile la ristrutturazione di tipo B, l'eventuale demolizione di parti obsolete di fabbricato esistente ex scuola materna, la ricostruzione e l'ampliamento del fabbricato stesso secondo i disposti di cui al precedente Art. 10. E' possibile inoltre l'ampliamento dell'edificio Sede della Banca.

Gli interventi di cui al precedente comma sono ammessi mediante intervento edilizio diretto, con le seguenti norme:

- 3) indice di edificabilità territoriale: 1,00 mc/mq.;
- 4) indice di edificabilità fondiaria: 1,20 mc/mq.;
- 5) rapporto di copertura: 1/3;
- 6) distanza minima dai confini e da via Elisabetta Zucco m. 5,00;
- 7) altezza massima: pari a mt. 9,00 da calcolarsi con riferimento da p.zz Guglielmo Marconi.
- 8) La volumetria determinata dall'applicazione degli indici fissati può essere incrementata dalla cubatura derivante dalla maggiore altezza eccedente la misura convenzionale di mt. 3,00 dei piani dell'edificio ex scuola materna, in quanto l'obbligo della conservazione della facciata comporta il mantenimento di altezze interne esistenti;

Essendo l'intervento di ampliamento ammesso fuori dal nucleo urbano antico (centro storico), visti i disposti di cui al precedente art. 10, si determina che l'applicazione degli indici edificatori dovrà avvenire esclusivamente sull'area esterna a detto ambito.

Ai sensi dell'Art. 21, comma 1, punto 3) della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni devono essere reperite aree per attrezzature di servizio in misura minima pari all'80% della superficie lorda di pavimento qualora vengano previste attività direzionali - commerciali e nella misura minima di 25mq/ab per destinazione residenziale. Deve comunque essere prevista la cessione dell'area antistante la ex scuola materna per la prosecuzione del viale alberato e della piazza, secondo quanto indicato in planimetria (Tav. 13/VP<sub>10</sub>), mentre la quota residua potrà essere oggetto di monetizzazione.

Tale superficie dovrà essere destinata, in misura del 50%, a parcheggio pubblico e potrà essere localizzata anche in sottosuolo.

Per le attività commerciali dovranno essere rispettate le specifiche norme di cui all'Art. 18 bis "Insediamenti commerciali".

Le aree agricole sono quelle destinate esclusivamente alle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura o ad 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.

Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi 9 Maggio 1975, n. 153 e 10 Maggio 1976, n. 352 e delle Leggi Regionali 12 Maggio 1975, n. 27 e 23 Agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 Ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

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 e commercializzazione dei prodotti agricoli derivanti dalla conduzione del fondo.

Le strutture tecniche aziendali:

- non possono superare i sette 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 la distanza di m 10,00;
- 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, 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 5 metri.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che prevede:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'azienda agricola;
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma Art. 25 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'articolo 9 della Legge 28 Gennaio 1977, n. 10.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12 Ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.

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; in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1500 mc;
- l'avente titolo della concessione non deve poter disporre di altra abitazione idonea;
- 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 sia superiore ad un terzo;
- l'altezza dell'edificio non superi i due piani (7 metri) e disti dai confini di proprietà in misura non inferiore ai cinque metri e da altri edifici abitativi non meno di dieci metri;

- gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree agricole, da intendersi riferiti alle colture in atto od in progetto, stabiliti dall'Art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, non possono superare i seguenti limiti:
  - terreni a colture protette in serre fisse: mc 0,06 per mq;
  - terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq;
  - terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq;
  - terreni a seminativo ed a prato: mc 0,02 per 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 e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 per mq per abitazione non superiore a 500 mc per ogni azienda.

Per l'edificazione di residenze rurali si applicano inoltre le seguenti prescrizioni:

- ai fini del computo dei volumi edificabili è ammesso l'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, ancorché siti in territorio di un Comune limitrofo, a condizione che l'edificio per residenze rurali non superi i 1500 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 è altresì subordinato 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.

Quando si tratti di cooperative o associazioni agricole regolarmente costituite per l'allevamento di animali o per la trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli è consentito realizzare anche l'alloggio di servizio-custodia; ad esso 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 agricole 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 l'originaria destinazione d'uso;
- c) gli edifici originariamente abitativi possono essere restaurati o ristrutturati, demoliti e/o ricostruiti nel rispetto degli indici di zona. Gli interventi di ricostruzione sono limitati ai soli soggetti di cui al precedente 2° comma. 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 le suddette strutture siano sostanzialmente incorporate nella parte abitativa e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze unifamiliari.  
Ogni intervento è subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona, valutate dalla Commissione Edilizia e da questa prescritte anche in relazione dei 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 stesse, individuati sulla cartografia di P.R.G., sono ammessi interventi volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, anche con destinazione residenziale extragricola, 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. In particolare nel caso di destinazione ed alloggi agrituristici si dovrà tenere conto di quanto indicato dalla Legge n. 3 del 15.4.1985 "Disciplina delle strutture ricettive extra-alberghiere". Potranno essere individuati ulteriori edifici rurali abbandonati in sede di formazione del P.P.A. o con specifiche deliberazioni consiliari senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

Su tali fabbricati sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, con assoluta esclusione di demolizioni e ricostruzioni esterne, nei limiti della volumetria e delle dimensioni perimetriche esistenti: l'altezza potrà essere modificata soltanto in applicazione dell'art. 25. E' sempre consentita l'aggiunta di volumi tecnici necessari per migliorare le condizioni igieniche e funzionali delle abitazioni in misura non superiore al 20% del volume abitativo esistente per un massimo di 75 mc. (comunque 75 mc. sono sempre consentiti). E', inoltre, sempre consentito l'ampliamento per l'installazione di impianti tecnologici, per vani tecnici, per cantina e/o autorimessa sino ad un massimo di 75 mc. qualora a tal fine non esistono volumi rustici recuperabili come qui di seguito precisato.

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 le suddette strutture siano sostanzialmente incorporate nella parte abitativa e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze unifamiliari.

Sulle aree e sugli edifici in località Cascine Buscarino, opportunamente individuati alla tav. 12-VP<sub>2</sub> «Planimetria di progetto - Assetto del territorio comunale - Vincoli (scala 1:5.000)» (ex tav. 12-VP<sub>1</sub>), è consentito il recupero del patrimonio edilizio esistente tramite l'intervento di Ristrutturazione Urbanistica come definito dall'art. 23 lett. e) delle vigenti N.T.A., da attuarsi previa approvazione di Piano di Recupero esteso all'intera area. Oltre alla destinazione residenziale è ammessa la destinazione per attività veterinaria e relativi servizi. La convenzione di P. di R. dovrà contenere l'obbligo di mantenimento della destinazione ad uso attività veterinaria per almeno anni 30 e la previsione degli spazi pubblici o ad uso

pubblico a parcheggio pari a mq. 2,50 ogni 100 mc. di edificato (oltre gli spazi privati a parcheggio in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di cubatura realizzata) e di verde attrezzato in ragione di 6,5 mq. per ogni 100 mc. di edificato. Potrà essere prevista la monetizzazione a favore del Comune della rimanente parte di 6 mq. per ogni 100 mc. di edificato per verde attrezzato sportivo secondario già presente nelle varie zone del Capoluogo. L'intervento deve sottostare a tutti i dettami del presente articolo e dei relativi rimandi, con la sola eccezione dell'intervento ammesso che è quello di Ristrutturazione Urbanistica.

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.

Allo scopo di consentire il recupero a fine residenziale delle strutture rurali ubicate lungo la S.P.42 nei pressi dell'incrocio con la S.P.422, individuate con asterisco dal P.R.G. nella Tav. 12/VP<sub>10</sub>, sono ammessi, mediante intervento diretto: per l'edificio avente già destinazione residenziale con il relativo portico l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B e di demolizione con successiva ricostruzione, anche con rilocalizzazione all'interno di un ambito circoscritto ai terreni oggi interessati dall'edificazione, del volume ex stalla addossata al fabbricato principale.

- f) per gli edifici esistenti sul territorio comunale ed adibiti ad uso abitativo per residenze non agricole, sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - adeguamento igienico-sanitario e di altezza dei piani preesistenti, nei limiti di cui al successivo Art. 25 con ampliamento non superiore per ogni unità abitativa al 20% del volume residenziale esistente per un massimo di 75 mc (comunque 60 mc. sono sempre consentiti); l'eventuale innalzamento della linea di gronda esistente non dovrà essere superiore a 90 cm;
  - ristrutturazione edilizia senza alterazione della volumetria salvo quando disposto al punto precedente;
  - parziale demolizione e ripristino delle strutture murarie deteriorate.

Inoltre le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- massima superficie coperta mq. 50,00;

- sia rispettato il rapporto di copertura previsto per il lotto;
- la nuova costruzione sia eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali, murature portanti in mattoni a vista o intonacati, strutture del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;
- l'altezza massima consentita è pari a m 2,50 come stabilito al successivo art. 28; anche per quanto riguarda le distanze dai confini vale quanto stabilito al successivo Art. 28 "Bassi fabbricati";
- sono tassativamente da escludersi strutture di elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, coperture) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

Gli allevamenti di bestiame di tipo aziendale - definiti, a norma della vigente legislazione in materia di inquinamento, come quelli che presentano un carico di peso vivo/ha inferiore ai 40 q.li devono rispettare le distanze minime di:

- 1100 m per gli allevamenti di suini e di vitelli a carne bianca (sanati) dal limite della perimetrazione delle aree di Piano residenziali, turistiche, produttive e per servizi pubblici del Capoluogo; m 800 per tutti gli altri allevamenti;
- 1100 m per gli allevamenti di suini e di vitelli (sanati) dal limite della perimetrazione delle restanti aree residenziali, turistiche, produttive e per servizi pubblici; m 550 per tutti gli altri allevamenti;
- 250 m per gli allevamenti di suini e di vitelli (sanati) da ogni fabbricato a destinazione residenziale in zona agricola, 150 m per tutti gli altri allevamenti ridotti a 50 m con l'assenso scritto del proprietario dell'edificio abitativo; per gli allevamenti suini e vitelli (sanati) non è concessa nessuna deroga ai m 250;
- 20 m dall'abitazione del proprietario o del conduttore.

Per gli allevamenti esistenti di suini e di vitelli (sanati) il massimo ampliamento concesso, qualora si superi la capienza di 2.200 capi, non può essere superiore al 5% della superficie coperta esistente, nei restanti casi valgono i

parametri edificatori previsti per tali edificazioni; fatto comunque sempre salvo il rispetto delle distanze citate al comma precedente senza alcuna deroga.

Per tutti gli altri allevamenti esistenti, qualora l'ampliamento (non superiore comunque al 10% della superficie coperta esistente) e/o la nuova costruzione di strutture (non superiore al 10% della superficie coperta esistente) avvenga ad una distanza massima di m 150 dal perimetro di quelle già esistenti, dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- 550 m dal limite della perimetrazione delle aree di Piano residenziali, turistiche, produttive e per servizi pubblici;
- 150 m da ogni fabbricato a destinazione residenziale in zona agricola, ridotta a m. 50 con l'assenso scritto del proprietario dell'edificio abitativo;
- 20 m dall'abitazione del proprietario o del conduttore.

Nel caso in cui gli ampliamenti (comunque non superiore al 10% della superficie coperta esistente) degli allevamenti esistenti avvengano esternamente al perimetro di m 150 di cui al precedente comma, dovranno essere rispettate le seguenti distanze:

- 800 m dal limite della perimetrazione delle aree di Piano residenziali, turistiche, produttive e per servizi pubblici del Capoluogo;
- 550 m dal limite della perimetrazione delle restanti aree residenziali, turistiche, produttive e per servizi pubblici;
- 150 m da ogni fabbricato a destinazione residenziale in zona agricola, ridotta a m 50 con l'assenso scritto del proprietario dell'edificio abitativo;
- 20 m dall'abitazione del proprietario o del conduttore.

Gli allevamenti di bovini di tipo aziendale (non classificati bovini di carne bianca – sanati) per un numero di capi allevati in modo tradizionale non superiore a 50 e con superficie coperta non superiore a 450 mq., devono rispettare le distanze minime di:

- 200 m dal limite della perimetrazione delle aree di Piano residenziali, turistiche, produttive e per servizi pubblici del Capoluogo;
- 100 m. dal limite della perimetrazione delle restanti aree residenziali produttive, turistiche e per servizi ad eccezione delle aree R.C.<sub>3</sub> e P.E.<sub>1</sub> in Loc. Rovere per le quali la distanza minima è ridotta a 50 m.;
- 50 m da ogni fabbricato a destinazione residenziale in zona agricola, ridotta a m. 25 con l'assenso scritto del proprietario dell'edificio abitativo;
- 20 m dall'abitazione del proprietario o del conduttore.

Per tutti gli allevamenti di qualsiasi tipo esistenti nelle aree residenziali, produttive e terziarie non è consentito alcun intervento di potenziamento del carico di bestiame, di cambiamento della specie allevata e di ampliamento. Dovranno essere attuati gli interventi migliorativi della situazione igienica e di tutela dell'ambiente circostante; in caso contrario dovranno essere rilocalizzati con apposita Ordinanza del Sindaco, in siti idonei e confacenti alle limitazioni previste ai punti precedenti.

Gli allevamenti industriali sono quelli, che a norma della vigente legislazione in materia di inquinamento presentano un carico di peso vivo / ettaro di azienda superiore a 40 q.li; detti allevamenti non potranno essere autorizzati su tutto il territorio comunale di MARGARITA.

Per tutti gli interventi inerenti gli allevamenti esistenti e nuovi valgono, in ogni caso, le vigenti leggi e regolamenti di settore, sanitarie e sullo spandimento dei liquami.

Il Comune dovrà aggiornare il "Regolamento Comunale sulla disciplina dello spargimento sul suolo agricolo degli effluenti provenienti da allevamenti zootecnici" le cui norme e prescrizioni costituiscono integrazioni alla presente normativa di P.R.G.C., senza che ciò costituisca variante alla normativa stessa.

In attesa dell'approvazione del "Regolamento Comunale sulla disciplina dello spargimento" di cui sopra devono essere applicate le disposizioni provenienti dalle seguenti fonti normative:

- Deliberazione G.R. del 30.12.1991 n. 48-12028: Prime disposizioni tecniche e procedurali per l'autorizzazione allo smaltimento in agricoltura dei liquami provenienti da allevamenti animali.
- Ministero per le Politiche agricole – D.M. 19.04.1991: Approvazione del Codice di buona pratica agricola.
- D. Lgs. 11.05.1999, n. 152 e s.m.i. – Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole; queste ultime trafuse nel Decreto Legislativo 03.04.2006 n. 152.
- D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 – Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali.
- Deliberazione C.R. 27.12.2001, n. 217-41038 – Direttiva CE 97/11. Integrazione degli Allegati alla L.R. 14.12.1998, n. 40 “Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione”.
- D.P.G.R. 18.10.2002, n. 9/R “Regolamento regionale recante: designazione delle zone vulnerabili da nitrati di origine agricola e relativo programma d'azione”.

Dovranno essere rispettati gli obiettivi della normativa suddetta e del Regolamento Comunale che sono quelli di disciplinare la raccolta e lo spandimento in agricoltura dei liquami o reflui zootecnici provenienti da insediamenti produttivi ai fini della salvaguardia dagli inquinamenti dei terreni, delle acque e dell'aria, della tutela della salute dell'uomo e degli animali e dell'effettivo utilizzo agronomico dei reflui.

Dovranno essere rispettati per lo spandimento i criteri ed i divieti stabiliti dal Decreto Presidente Giunta Regionale 18.10.2002 n. 9/R “Regolamento Regionale recante designazione delle zone vulnerabili da nitrati di origine agricola e relativo programma di azione” con il quale tutti i terreni ricadenti sul territorio di MARGARITA sono stati riconosciuti e designati quali "zone vulnerabili da nitrati di origine agricola".

Il trasporto delle deiezioni deve essere effettuato in modo tale da impedire la dispersione degli effluenti liquidi e minimizzare l'emanazione di odori sgradevoli. Le deiezioni liquide devono essere trasportate con carri botte perfettamente chiusi, conformi al disposto del D.M. 27.09.1982.

Oltre l'applicazione dei criteri e divieti stabiliti con D.P.G.R. n. 9/R suddetto dovranno essere applicate le seguenti ulteriori seguenti norme:

- qualsiasi sia comunque la tecnica agronomica di spandimento utilizzata, in nessun caso dovranno verificarsi percolazione, lisciviazione o scorrimento superficiale di liquami o deiezioni zootecniche fuori dell'area autorizzata,
- E' vietato lo spandimento dei liquami a una distanza inferiore a 200 m. da sorgenti o pozzi di captazione di acque ad uso potabile. E' comunque vietato lo spandimento dei liquami all'interno della "zona di rispetto ristretta" (se fissata) che, sino a diversa individuazione da parte della Regione, ha un'estensione di 200 m. di raggio rispetto al punto di captazione o derivazione.
- E' vietato lo spandimento nei casi in cui gli stessi possono venire a diretto contatto con prodotti destinati al consumo.
- Lo spandimento delle deiezioni zootecniche liquide potrà essere effettuato su terreni di cui si ha titolo.
- Lo spandimento dovrà avvenire ad una distanza minima dalle strade Provinciali, Comunali, dalle case adibite ad abitazione di altre proprietà e dai fabbricati adibiti ad altra attività come stabilita dal Regolamento Comunale sulla disciplina dello spandimento.
- Ad una distanza non inferiore a mt. 10 dei corsi d'acqua naturali (rii, torrenti e canali).
- Lo spandimento è vietato come da normativa regionale nel periodo compreso fra il 1° dicembre al 28 febbraio.
- Per quanto non contemplato si fa espresso riferimento alle vigenti leggi in materia nonché ai Regolamenti Regionali e Provinciali.

Il Comune, nel Regolamento Comunale suddetto, dovrà anche fissare la distanza dal centro aziendale dei terreni, ricadenti sul territorio di altri Comuni, concessi in asservimento ed utilizzati per lo spandimento dei liquami, le deroghe concesse alle distanze dello spandimento dalle abitazioni, l'orario ed il periodo per il trasporto e lo spandimento dei liquami specificando, comunque, che lo spandimento sui terreni agricoli è vietato nei giorni festivi e durante le festività civili e religiose ed in particolare nei giorni in cui sono organizzate feste ricorrenti o manifestazioni importanti. Dovrà anche dettare norme di vigilanza e le persone addette alla vigilanza e le sanzioni per l'inosservanza.

Per il fabbricato per stabulazione all'aperto appositamente individuato sulla tavola 13-VP<sub>3</sub> "Assetto del Capoluogo" è consentita la rilocalizzazione per miglioramento ambientale nel rispetto delle condizioni di cui al comma precedente, fatte salve la distanza dell'area P.C.2 che può essere ridotta a m 100, e la superficie coperta che non deve essere superiore a quella del fabbricato esistente che dovrà essere demolito.

Sono sempre consentiti interventi volti a migliorare le condizioni igienico-funzionali degli allevamenti esistenti; sono quindi consentiti l'ampliamento delle strutture e la rilocalizzazione delle stesse qualora sia finalizzata all'aumento delle distanze di cui al presente articolo, a condizione che non venga aumentato il carico di bestiame e senza mutarne il tipo e la specie.

E' inoltre consentito l'ampliamento sino al 30% della superficie coperta esistente per quegli allevamenti dove, per adeguamento alla legislazione in materia, sussista la necessità di un aumento della superficie strutturale senza aumentare il numero dei capi allevati e senza mutarne il tipo e la specie.

Attorno agli allevamenti dovrà essere predisposta un'area-filtro a verde con alberi di medio ed alto fusto la cui profondità verrà stabilita, di volta in volta, dalla Commissione Edilizia.

Gli allevamenti di dimensioni superiori a quelli definiti nel presente articolo non possono essere autorizzati se non su specifiche zone individuate da varianti al P.R.G.C.

Nelle aree appositamente individuate alla tav. 12-VP<sub>2</sub> "Planimetria di progetto - Assetto del territorio – Vincoli (scala 1:5.000) (ex tav. 12-VP<sub>1</sub>) come

“annucleamenti rurali” in B.ta Cascinotto e in B.ta Quaranta e come “area produttiva agricola per allevamento”, per interventi sui fabbricati esistenti e per le nuove costruzioni valgono tutte le norme precedenti di cui al presente articolo, fatta eccezione per la distanza dal ciglio stradale che dovrà essere non inferiore a mt. 6,00 per le aree “annucleamenti rurali” e dovrà essere pari a quella fissata dai fili di fabbricazione esistenti o a mt. 6,00 per l’”area produttiva agricola per allevamento”.

Nell’area appositamente individuata alla Tav. 12/VP<sub>7</sub> “Planimetria di progetto – Assetto del territorio – Vincoli (scala 1:5.000)” come “Annucleamento rurale” lungo Via Comunale Lingua in località Lingua, per gli interventi sui fabbricati esistenti e per le nuove costruzioni valgono tutte le norme precedenti, in quanto applicabili, di cui al presente articolo, fatta eccezione per la distanza dal ciglio stradale che potrà essere non inferiore a mt. 6,00.

Nell’area per parcheggio privato appositamente individuata sulla tav. 16-VP<sub>3</sub> “Assetto della località Ferriera” e sulla tavola 12-VP<sub>3</sub> “Assetto del territorio comunale – Vincoli” è consentita la realizzazione del parcheggio funzionale all’attività turistica, previa stipula di atto di impegno unilaterale dal quale risulti l’impegno del richiedente a realizzare l’allargamento della strada comunale attigua fino ad una larghezza di m. 5,00 per tutta la lunghezza del parcheggio e fino a m. 7,00 per il tratto intercorrente dalla strada statale fino agli accessi del parcheggio. La medesima dovrà essere destinata ad uso pubblico.

Per i due fabbricati appartenenti all’ex allevamento avicolo di Via Cuneo, appositamente evidenziati sulle tavole 13-VP<sub>3</sub> “Assetto del Capoluogo” e 12-VP<sub>3</sub> “Assetto del territorio comunale – Vincoli” è consentito il mutamento d’uso a fini residenziali fino ad una superficie massima di mq 200 ciascuno. Il mutamento d’uso potrà avvenire tramite intervento di demolizione e ricostruzione con concessione diretta; dovranno essere rispettate le distanze minime dai confini pari a m. 5,00, e dai fabbricati pari a metri 10,00.

Per il fabbricato in località Capoluogo (Via S. Caterina – Via Cuneo) appositamente individuato sulla Tav. 13-VP<sub>5</sub> “Assetto del Capoluogo” è consentito il mutamento da uso agricolo ad uso deposito di materiali ed attrezzature per attività di artigiano-decoratore per un’unità immobiliare di superficie inferiore a mq. 200. Il mutamento d’uso potrà avvenire tramite intervento di demolizione e ricostruzione con permesso di costruire diretto; dovranno essere rispettate le distanze minime dai confini pari a mt. 5,00, dai fabbricati pari a mt. 10,00 ed il fabbricato dovrà essere ad un piano terreno.

- ART. 14 -	AREE AGRICOLE INEDIFICABILI CON VINCOLO PAESISTICO E/O COLTURALE (EI)
-------------	---

Nelle aree a destinazione agricola inedificabile, sono consentiti interventi di consolidamento, manutenzione e ristrutturazione dell'esistente, limitati ampliamenti per l'adeguamento delle esigenze dell'azienda per le strutture tecniche agricole e miglioramenti igienico-sanitari per le abitazioni.

E' applicabile il disposto di cui al successivo art. 25.

- ART. 15 -	STRUTTURE TECNICHE AGRICOLE ESISTENTI NELLE AREE RESIDENZIALI
-------------	---

Per le strutture tecniche agricole esistenti nelle aree residenziali in uso ad imprenditori agricoli a titolo principale è consentito l'adeguamento alle esigenze aziendali (Ved. Art. 16 - V° comma).

Esso non è tuttavia consentito quando si tratti di adibire le strutture ed allevamenti a carattere intensivo o comunque molesti e quando l'intervento comporti un potenziamento delle concimaie esistenti nell'ambito dell'area perimetrata.

- ART. 16 -	ATTIVITÀ TOLLERATE NELLE AREE RESIDENZIALI
-------------	--

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

Le attività artigianali e commerciali funzionanti ed esistenti in aree residenziali compromesse e di completamento, possono per un periodo non superiore a 5 anni dall'entrata in vigore della presente variante, ampliarsi in misura non superiore al 50% della superficie di calpestio; in ogni caso la superficie

coperta non dovrà eccedere i 3/5 dell'area di proprietà; dovranno comunque essere rispettati i limiti di confrontanza di cui alla relativa tabella di zona.

Nel caso che tali attività producono inquinamenti (atmosferico e delle acque) si dovrà provvedere, entro un anno dall'entrata in vigore del presente strumento urbanistico, a riportare i valori di massima concentrazione di ogni singola sostanza, per unità di misura aerea o liquida, al di sotto di quelli 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 i 70 db., misurati alla distanza di mt. 10 da ogni singola parete esterna del fabbricato.

Per lo stesso periodo di 5 anni possono essere concesse sistemazioni interne e opere di manutenzione straordinaria per le strutture tecniche delle aziende agricole esistenti e funzionanti all'interno di tali zone senza prevederne ulteriori potenziamenti.

Nelle zone residenziali proprie, sono ammessi, salvo diverse prescrizioni nelle tabelle di zona, nuovi insediamenti di attività inerenti all'artigianato di servizio e l'artigianato tipico del luogo (botteghe artigiane, laboratori), fatte salve le predette norme per la tutela della nocività.

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.

Negli edifici già esistenti sono pure consentiti, purchè non in contrasto con la destinazione di zona e con le prescrizioni di P.R.G.C., le opere elencate nell'art. 9 legge 28 Gennaio 1977 n. 10.

- ART. 17 -	EDIFICI DI CARATTERE STORICO	(L. n. 1/6/1939 n.1089)
-------------	------------------------------	-------------------------

Gli edifici di carattere storico sono quelli individuati sulla cartografia di Piano.

Su tali edifici, qualunque sia l'area zona in cui sono inseriti, è consentito il solo intervento di manutenzione ordinaria, restauro e consolidamento nel rispetto integrale delle preesistenze tipologiche.

- ART. 18 -	AREE PER 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. Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali al dettaglio, consentiti in tutte le aree produttive fatte salve prescrizioni puntuali nell'area P.N., si rimanda alla tabella "A" - compatibilità territoriale - contenuta nel successivo articolo 18 bis (redatta ai sensi della D.C.R. n. 563-13414/99) ed a quanto definito nello stesso articolo 18 bis.

Sono altresì ammesse costruzioni per l'insediamento di magazzini, silos, rimesse, depositi, uffici, ecc.; edifici ed attrezzature per attività ricreativa socio-culturale e per il tempo libero degli addetti.

Non sono ammesse costruzioni adibite a residenza, salvo quelle per il proprietario ed il custode qualora ne sia dimostrata la necessità. Le unità abitative non dovranno comunque avere una superficie residenziale utile massima complessiva, superiore a mq. 250 per ogni singola azienda.

Nelle zone previste nel 1° comma del presente articolo sono vietati gli insediamenti produttivi che per ragioni di igiene, sicurezza e pubblica incolumità, devono essere mantenuti a una congrua distanza da altri insediamenti o da residenze.

L'esistenza delle caratteristiche di igiene, 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.

Le classi di aree per insediamenti produttivi si dividono in:

- 1) area per insediamento produttivo esistente che si conferma;
- 2) aree per insediamenti produttivi esistenti e di completamento;
- 3) aree per insediamenti produttivi di nuovo impianto;
- 4) attività artigianali in area agricola ammissibili secondo il disposto del 10° comma dell'Art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e contrassegnate sulla cartografia di Piano.

- ART. 18 BIS* - INSEDIAMENTI COMMERCIALI
---

In applicazione della D.C.R. n. 59-10.831 del 24.03.2006 il Comune di MARGARITA ha approvato i "Criteri Comunali ai sensi dell'art. 8, c. 3 D. Lgs. 114/98 e dell'Art. 4, c. 1 L.R. n. 28/99 per il commercio" di cui fanno parte le "Norme Attuative" che hanno natura precettiva e vincolante e alle quali si rimanda.

Mediante l'approvazione dei "Criteri Comunali", ai sensi dell'articolo 6 delle "Norme Attuative" sono stati riconosciuti nel Capoluogo: l'Addensamento storico rilevante A.1. e la localizzazione urbana non addensata L.1., rappresentati sulla tavola 13-VP<sub>8</sub> "Assetto del Capoluogo (1:2.000)".

L'ammissibilità degli insediamenti commerciali al dettaglio negli addensamenti A.1. e nelle localizzazioni L.1. (individuata o individuabili) è definita dalla tabella A della "Compatibilità territoriale dello sviluppo" contenuta nell'articolo 7 "delle Norme Attuative" dei "Criteri Comunali" al quale si rimanda.

La compatibilità territoriale dello sviluppo è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.

Per maggior chiarimento circa le definizioni, la classificazione del Comune, la classificazione delle tipologie di strutture distributive si richiamano i rispettivi articoli 3, 4 e 5 delle “Norme Attuative” dei “Criteri Comunali”.

Si precisa che gli esercizi di vicinato sono consentiti anche esternamente agli addensamenti A.1. e alle localizzazioni commerciali non addensate L.1., purchè ricadenti in aree in cui è consentita, la destinazione commerciale al dettaglio.

Per quanto riguarda: nuove aperture, trasferimenti, variazioni della superficie e di settore merceologico, si richiama l'articolo 8 delle “Norme Attuative” dei “Criteri Comunali”.

Le aree per le attrezzature di servizio degli insediamenti commerciali al dettaglio sono di seguito definite nel rispetto dell'articolo 9 delle “Norme Attuative” dei “Criteri Comunali”.

Ai sensi dell'articolo 21, 1° c. numero 3) e 2° c., della L.R. 56/77 e dell'art. 25 “Indirizzi Generali” D.C.R. 59-10831/2006 per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree per attrezzature di servizio non dovrà essere inferiore ai seguenti valori:

- a) per insediamenti commerciali con superficie di vendita fino a mq. 400:
- nei casi di intervento nei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e nelle aree di completamento la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento;
  - nei casi di intervento nelle aree di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento.

La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni;

- b) per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400, oltre al 2° c. dell'Art. 21 L.R. 56/77 devono anche essere osservati gli standards previsti dall'articolo 25 degli “Indirizzi generali” di cui alla D.C.R. n. 59-10831/2006.

Ai sensi dell'articolo 26 “Indirizzi generali” D.C.R. 59-10831 nell'addensamento commerciale A.1. per gli esercizi con superficie di vendita fino a mq. 250 è ammessa la monetizzazione delle aree da destinare a servizi. Tale possibilità è ammessa solo quanto venga dimostrata l'impossibilità di reperire le aree stesse.

Dovranno inoltre essere reperiti i parcheggi ad autorimesse privati ai sensi dell'articolo 2, L. 122/89.

Ai sensi dell'articolo 11 delle "Norme Attuative" dei "Criteri Comunali" i permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto dell'articolo 26 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

Per quanto non espressamente riportato nel presente articolo si rimanda alle "Norme Attuative" dei "Criteri Comunali" approvati e agli "Indirizzi Generali" di cui alla D.C.R. n. 59-10831/2006, alla L.R. n. 28/99 e al D. Lgs. n. 114/98.

- ART. 19 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO
--

La destinazione d'uso prevalente di queste aree è quella prevista dall'art. 18 delle presenti norme. Nelle aree comprese nell'ambito A.1 "Addensamento storico rilevante", evidenziato sulla tavola 13/VP<sub>3</sub>, sono ammesse attività di vendita al dettaglio previa verifica della compatibilità territoriale definita dalla tabella A allegata al successivo articolo 18 bis. Ogni intervento dovrà rispettare le prescrizioni contenute nel medesimo articolo 18 bis delle N.T.A.

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, quali la globale ricostruzione e disposizione dei fabbricati comportanti una nuova sistemazione urbanistica, oppure i casi di trasferimento dell'attività con il riutilizzo per altre destinazioni d'uso di fabbricati dismessi e/o delle aree di pertinenza, sono soggetti a convenzione secondo le modalità di cui all'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica estesi all'intera area tramite demolizione e ricostruzione senza trasferimento di impianti o cambio di destinazione d'uso, sono attuati mediante strumento urbanistico esecutivo (P.P. o P.E.C.).

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica estesi all'intera area comportanti trasferimento dell'attività con riutilizzo per destinazioni residenziali dei fabbricati dismessi o delle aree di pertinenza sono attuati mediante P.P. o P.E.C. con contestuale variante di P.R.G. relativa alla nuova destinazione d'uso dell'area.

Gli interventi di ristrutturazione con ampliamento della superficie produttiva sono attuati mediante concessione singola convenzionata o atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art. 49 - quinto comma - della Legge 5.12.1977 n. 56.

In queste aree sono pure ammesse le costruzioni di cui al 2° e 3° comma del precedente articolo.

Sono ammessi interventi edilizi secondo le modalità di cui ai precedenti 3°-4°-6° comma con le seguenti prescrizioni:

- 1) il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari a 3/5 della superficie fondiaria ad eccezione dell'area P.E.2 dove il rapporto massimo di copertura è limitato ad 1/3 e dell'area P.E.9 dove il rapporto massimo di copertura è limitato a 0,41;
- 2) la distanza minima dai confini: ml 5,00;
- 3) la distanza minima dal ciglio stradale come prevista dalla tabella di zona;
- 4) per gli edifici destinati alla residenza ammessi come indicati al precedente articolo 18 dovrà essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq ogni 100 mc di costruzione;
- 5) devono essere dismesse o assoggettate ad uso pubblico aree a servizio degli insediamenti nella misura del 10% della superficie fondiaria secondo i disposti dell'art. 21 della Legge 5.12.1977 n. 56.
- 6) nell'area P.E.8 di cui alla Tav. 17/VP4 "Assetto della località Trucchi" l'intervento è vincolato alla attuazione gratuita delle aree a spazi pubblici indicate in cartografia.

Nel caso di interventi di cui al precedente sesto comma, le aree ad uso pubblico potranno essere rapportate alle sole superfici destinate agli ampliamenti.

- ART. 20* -	AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO
--------------	---

Sono quelle con destinazione d'uso prevista dall'art. 18 con insediamenti esistenti da mantenere, riordinare, ristrutturare in loco od ampliare.

In tali zone sono reperiti ulteriori lotti per nuovi insediamenti.

Sono ammessi interventi edilizi diretti soggetti alle seguenti prescrizioni:

- 1) rapporto massimo di copertura: secondo quanto prescritto dalla relativa tabella di zona;
- 2) distanza minima dai confini: ml 5,00;
- 3) distanza minima dal ciglio stradale secondo quanto prescritto dalla relativa tabella di zona;
- 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 agli ampliamenti ed ai nuovi insediamenti, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria asserita all'insediamento oggetto di intervento;
- 6) sul fabbricato in area P.C.2 appositamente individuato sulla Tav. 13-VP<sub>8</sub> "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" di Variante Parziale n. 8 è consentito un lieve ampliamento sul fianco Nord - Est (purchè rientrante nel rapporto di copertura ammesso dalla relativa tabella di zona) del solo piano terreno (altezza mt. 3 - 3,50) ad una distanza dal ciglio della strada ex S.S. n. 28 non

inferiore a mt. 7,50 purchè detta distanza sia contenuta nell'allineamento fissato dal fabbricato esistente più vicino al ciglio della strada stessa. Sull'area dovranno essere mantenuti gli accessi esistenti dalla S.P.422.

Le modalità per il reperimento delle aree a servizi di cui al punto 5 del precedente comma, vengono fissate da apposita convenzione redatta ai sensi dell'art. 49 - quinto comma - della L.R. 5.12.1977 n. 56.

- ART. 21 -	AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO (PI E PI <sub>1</sub> ) AREA PER INSEDIAMENTO PRODUTTIVO-COMMERCIALE DI NUOVO IMPIANTO (PI.C)
-------------	---

Sono quelle con destinazione d'uso di cui all'art. 18 priva di strutture e destinata a nuovi impianti di insediamenti produttivi. Le attività commerciali di vendita al dettaglio in essa consentite sono esclusivamente quelle di esposizione e vendita di merci prodotte direttamente dalle ditte insediate all'interno dell'area; ai fini dell'ammissibilità delle "tipologie delle strutture distributive" e relative superfici di vendita, si rimanda alla tabella "A" –compatibilità territoriale- contenuta nel precedente articolo 18 bis ed a quanto definito nello stesso articolo 18 bis.

Nell'area (PI) del Capoluogo gli interventi sono subordinati a P.C.C..

L' area (PI) dovrà rispettare le seguenti norme e prescrizioni:

- 1) rapporto massimo di copertura: pari ad 1/2 della superficie fondiaria;
- 2) distanza minima dai confini: non inferiore a ml 5,00;
- 3) distanza minima dal ciglio stradale in conformità a quanto stabilito dal nuovo Codice della strada e relativo regolamento (D.L. 285/92; D.L. 360/93; D.P.R. 495/92 e D.P.R. 147/93);
- 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, stabilita dall'Art. 21 L.R. n. 56/77 nella misura del 20% della superficie territoriale dovrà essere reperita rispettando le individuazioni cartografiche che dovranno essere integrate per il raggiungimento del suddetto standard. La dotazione minima delle aree per attrezzature di servizio delle attività commerciali previste si intende quella stabilita dai commi 1 e 2 dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.;

- 6) dovrà essere previsto per l'area (PI) un unico accesso a servizio dell'area da concordare con gli Uffici Competenti;
- 7) dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute al riguardo nella allegata relazione geologico-tecnica.

Nell'area PI<sub>1</sub> individuata sulla Tav. 18/VST2016 "Assetto dell'area produttiva Via Cuneo – Borra" di Variante Parziale n. 9 e Variante strutturale 2016 gli interventi sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato. L'attuazione dell'area P.I.<sub>1</sub> è subordinata a quanto appresso:

- 1) redazione di apposita relazione geologico - tecnica in cui dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute al riguardo nella relazione geologico-tecnica allegata alla Variante 2016;
- 2) rapporto massimo di copertura: 3/5 della superficie fondiaria;
- 3) distanza minima dai confini: ml 5,00;
- 4) distanza minima da strada provinciale 422 in conformità a quanto stabilito dal nuovo Codice della strada e relativo regolamento (D.L. 285/92; D.L. 360/93; D.P.R. 495/92 e D.P.R. 147/93): mt 20,00; si richiede, compatibilmente con gli sviluppi del layout aziendale, di prevedere l'allineamento delle strutture esistente lungo i prospetti prospicienti la S.P.422.
- 5) 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;
- 6) la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti, per parcheggi e verde, è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale, di cui la metà potrà essere monetizzata. L'area per servizi dovrà essere reperita rispettando le individuazioni cartografiche. La dotazione minima delle aree per attrezzature di servizio delle attività commerciali previste si intende quella stabilita dai commi 1 e 2 dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.;

- 7) dovrà essere prevista la realizzazione di una fascia piantumata come zona filtro sui lati prospettanti verso il territorio agricolo e la S.P.(in particolare si richiede di piantumare la zona a parcheggio), le cui caratteristiche dimensionali saranno oggetto di convenzione, nonché le norme di carattere ambientale –paesaggistico definite in sede di V.A.S. di cui all’art.36 ter successivo. Si precisa ancora l’obbligo di realizzare, al fine di ottenere l’agibilità dei nuovi fabbricati previsti sull’area in ampliamento con la “Variante 2016” dell’area P11, l’opera idraulica “scaricatore” (o similare per funzione) al fine di non aggravare l’apporto di acqua sulla bealera del Mulino secondo le prescrizioni previste nella relazione geologica allegata alla medesima variante.
- 8) dovrà essere previsto un unico accesso dalla Ex S.S. n. 22 ora Strada Provinciale 422 da concordare come posizione e modalità esecutive con il Settore Tecnico della Provincia di Cuneo.

Nell’area (P.I.C) della località Ferriera l’intervento è assoggettato a concessione diretta con le seguenti prescrizioni:

- 1) rapporto massimo di copertura: pari ad 1/2 della superficie fondiaria;
- 2) distanza minima dai confini: non inferiore a ml 5,00;
- 3) distanza minima dal ciglio o confine stradale: non inferiore a mt. 15,00;
- 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, stabilita dall’Art. 21 L.R. n. 56/77 nella misura del 20% della superficie territoriale dovrà essere reperita rispettando le individuazioni cartografiche che dovranno essere integrate per il raggiungimento del suddetto standard. La dotazione minima delle aree per attrezzature di servizio delle attività commerciali previste si intende quella stabilita dai commi 1 e 2 dell’art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

- ART.21 BIS\* - ATTIVITÀ ARTIGIANALI UBICATE IN AREA AGRICOLA

Gli edifici a destinazione artigianale produttiva esistenti in area agricola ed individuati dalla cartografia di P.R.G.C. alle Tavv. 12/V<sub>2</sub>, 12/VP<sub>5</sub>, 13/V<sub>2</sub> e 13/VP<sub>5</sub> possono, per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della Variante Parziale n. 5 al P.R.G.C. (D.C.C. 11/03/2004), ampliarsi nella misura massima pari al 50% della superficie di proprietà fatto salvo il rispetto della superficie massima in ampliamento, più oltre specificata; è altresì ammessa la costruzione dell'abitazione per il proprietario, o il dirigente o il personale di custodia, là dove mancante; non dovrà in nessun caso superare, per l'ampliamento, i 500 mq. di superficie coperta oltre quella esistente al momento dell'adozione della presente variante. Per il fabbricato artigianale appositamente individuato sulla Tav. 12-VP<sub>8</sub> "Assetto del territorio comunale – Vincoli (1:5.000)" in località Quaranta è consentito l'ampliamento "una tantum" di superficie coperta di mq. 250.

Le norme precedenti si applicano anche agli edifici commerciali esistenti in area agricola ed individuati dalla cartografia di P.R.G.C. purchè conformi ai disposti del precedente Art. 18 bis "Insediamenti commerciali".

- ART. 22 - AREA A VINCOLO CIMITERIALE

L'area a vincolo cimiteriale è destinata alle attrezzature cimiteriali, nell'area di rispetto, con profondità pari a 150 m., non sono ammesse nuove costruzioni se non quelle necessarie a consentire la funzionalità del servizio cimiteriale e delle attrezzature sportive esistenti sull'area. L'ampliamento del Cimitero dovrà avvenire nell'area appositamente individuata sulla tavola 13-VP<sub>3</sub> "Assetto del Capoluogo".

Potranno quindi essere consentite, purchè edificate per iniziativa comunale e su terreni di proprietà comunale: chioschi, piccole costruzioni tecniche, quali servizi igienici per il pubblico, costruzione di fabbricato per deposito materiale, attrezzature e mezzi per la manutenzione del cimitero e delle attrezzature sportive esistenti.

Inoltre, parte dell'area cimiteriale, potrà, sempre per attuazione comunale, essere sistemata a parcheggio pubblico e verde pubblico attrezzato.

Ogni intervento dovrà comunque essere attuato mediante progetto esecutivo di iniziativa pubblica e sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale, che dovrà tenere in giusta considerazione i futuri ampliamenti del recinto cimiteriale.

Nell'area appositamente individuata sulla tavola 13-VP<sub>3</sub> "Assetto del Capoluogo" ai sensi del 13° comma art. 27 L.R. 56/77 e s.m.i. è consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblici servizi di cui al precedente articolo 8 bis, 2° comma.

## CAPITOLO III

### NORME GENERALI, PARTICOLARI, TRANSITORIE

- ART. 23 -      DEFINIZIONI EDILIZIE
---------------------------------------

Gli interventi di recupero 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 né 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, né 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;

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempreché 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.

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

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

- realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari;
- 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:

- la ricostruzione di opere crollate, anche solo in parte, non è un intervento da prevedersi in linea generale; tuttavia può essere legittimamente consentita nei casi rigorosamente accertati di crolli causati da eventi naturali o da fatti o atti dolosi o colposi, non imputabili al proprietario o all'avente titolo;
- gli interventi di sostituzione e di ricostruzione devono essere puntualmente disciplinati nel rispetto dei seguenti criteri: possono riguardare esclusivamente parti degradate o crollate degli elementi strutturali e parti limitate di muri perimetrali portanti o di tamponamenti esterni che risultino degradate o crollate; 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 è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è 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.

Nella ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31 L. 457/78 e solamente per i fabbricati contrassegnati con lo specifico simbolo R.E.(as) sulla Tav. 14-VP1, Tav. 14-VP4 e Tav. 14-VP7 "Planimetria di progetto – Assetto del Nucleo urbano antico" (scala 1:1.000), quando autorizzate dal precedente art. 10 delle presenti norme, è ricompresa anche la demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato quando venga accertato con specifica perizia asseverata che, per la tutela della pubblica incolumità e per la salvaguardia futura della stabilità del fabbricato stesso, non siano tecnicamente possibili, a causa delle condizioni di obsolescenza e degrado, interventi di consolidamento e di ripristino. Il fabbricato dovrà essere ricostruito sullo stesso perimetro preesistente e con materiali e tecniche costruttive congruenti con i caratteri dell'edificio e simili a quelli tradizionali delle aree di Centro Storico.

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".

Viceversa la ristrutturazione di tipo B intende consentire l'incremento delle superfici utili, ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

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.

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. 24 -	PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE PARTICOLARI
-------------	--------------------------------------

Non sono consentite costruzioni a pilotis se non previste in sede di P.P.E.

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 su terreni in pendenza non è ammesso scavo o riporto di terra che comporti la costruzione di muri od opere di contenimento di altezza superiore a mt. 2,00.

I muri di contenimento che si innalzano a ridosso delle costruzioni non possono distare dalle stesse meno di 5 mt.

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

- ART. 25 - ADEGUAMENTO DELL'ALTEZZA DEI PIANI

Allo scopo di incentivare il processo di rivitalizzazione dei volumi edificati esistenti, è consentito l'adeguamento dell'altezza dei piani al livello minimo previsto dall'art. 1 del D.M. Sanità 5 luglio 1975 (Gazzetta Ufficiale 18/7/75 n. 190), a condizione che tale adeguamento non sia tecnicamente o giuridicamente possibile utilizzando il volume globale esistente.

Nel nucleo urbano antico l'adeguamento dell'altezza dei piani è ammissibile soltanto nella piena osservanza delle norme di cui al precedente art. 10. Nel caso non sia possibile l'adeguamento dell'altezza resterà valida ai fini dell'abitabilità, dopo gli interventi di recupero, quella preesistente purché non inferiore a mt. 2,50. Tale adeguamento non dovrà, comunque, comportare la sopraelevazione della linea di gronda esistente di oltre 60 cm. e detta sopraelevazione potrà rispettare le norme e le prescrizioni del Codice Civile.

- ART. 26 - DEFINIZIONE DI LOCALI ABITABILI (D.M. 5/7/75 G.U. N. 190)

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.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, e di mq.10, per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona e di mq. 14 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestre apribili.

L'alloggio monostanza, per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38,

per due persone.

Gli alloggi debbono essere dotati di impianti di riscaldamento.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18°C e i 20°C; deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala, ripostigli, debbono fluire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Per gli edifici compresi nell'edilizia pubblica residenziale occorre assicurare, sulla base di quanto sopra disposto e dei risultati e sperimentazioni razionali, l'adozione di dimensioni unificate di finestre, e quindi, dei relativi infissi.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che consentono di non fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.

Il "posto di cottura" eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fondali.

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno sprovviste di aperture all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ciascun alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

I materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

All'uopo, per una completa osservanza di quanto sopra disposto occorre far riferimento ai lavori ed agli standards consigliati dal Ministero dei Lavori Pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

- ART. 27 -	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 invece essere di mt. 2.40.

Nono sono abitabili i vani sottotetto di altezza media inferiore a mt. 2,40; detti vani dovranno inoltre essere illuminati mediante lucernari, **abbaini**, **finestre** aventi dimensione massima inferiore a 1/8 di superficie aereo-illuminante rapportata su una superficie di pavimento massima di mq. 30, la superficie di pavimento eccedente tale dimensione esula dal calcolo non producendo parametro di riferimento su cui effettuare il conteggio.

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.

Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per una altezza non superiore a mt. 2,50 dal piano di campagna o dal marciapiede, qualora questo esista o sia previsto nel progetto, sino alla linea di gronda, e che non siano destinati ad abitazione ma a servizio della abitazione. Essi se coperti ad unica falda inclinata o a più falde, dovranno avere la quota più alta della falda o la quota di colmo non superiore a 3,20 mt.

I bassi fabbricati costituiti da costruzioni chiuse completamente o chiuse da tre lati, potranno essere ubicati rispetto al fabbricato principale di proprietà ad una distanza non inferiore a mt. 5,00. I bassi fabbricati, costituenti costruzioni aperte da due lati ad uso porticato, sosta coperta, tettoia legnaia e deposito, potranno anche essere ubicati in aderenza al fabbricato principale di proprietà. Tutti i bassi fabbricati in rispetto al confine di proprietà, potranno essere ubicati secondo le norme contenute nel Codice Civile solo se a servizio di fabbricati già esistenti in aree residenziali, al momento dell'approvazione del progetto definitivo di Variante Parziale n. 8, ed a servizio di fabbricati residenziali già esistenti in area agricola al momento dell'approvazione del progetto definitivo di Variante Parziale n. 8. In caso contrario se i bassi fabbricati sono a servizio di fabbricati nuovi, dovranno rispettare la distanza dal confine non inferiore a mt. 3,00. I bassi fabbricati sono computati nella superficie coperta e non nel volume edificabile e per le distanze di confrontanza suddetta non è applicabile l'Art. 47 delle presenti norme.

Inoltre i bassi fabbricati potranno essere costruiti in confine di proprietà quando siano addossati ad altro fabbricato o basso fabbricato parimenti costruito in confine oppure quando esista l'assenso scritto del proprietario confinante. Quando realizzati in confine i bassi fabbricati dovranno avere l'altezza, misurata alla linea di gronda, non superiore a mt. 2,50 sul confine stesso e dovranno essere realizzati a tetto piano o con falde di copertura con pendenze non superiori al 35% (angolo di inclinazione 20°) e comunque non superare l'altezza di mt. 3,20 di cui al 1° comma.

Per i fabbricati residenziali esistenti in area agricola, per esigenze supplementari di bassi fabbricati di autorimessa, sosta coperta o deposito, è consentita una superficie coperta di mq. 50 salvo il rispetto del rapporto di copertura di 1/3 sul lotto. Valgono le norme di distanza e di altezza riportate ai commi precedenti.

- ART. 29 *	STRADE PRIVATE E STRADE AVENTI CARATTERISTICHE PUBBLICHE
-------------	--

La formazione di nuove strade private aperte al pubblico transito, che servono più di un edificio o più di un lotto fabbricabile, devono essere autorizzate dal Comune tramite permesso di costruire diretto o essere inserite in strumenti urbanistici esecutivi approvati.

La larghezza e le caratteristiche costruttive delle nuove strade private o delle strade aventi caratteristiche pubbliche (uso pubblico o pubbliche o di P.E.C.) dovranno essere relazionate all'entità ed alla natura dell'insediamento cui dovranno servire.

La larghezza delle strade private o delle strade aventi caratteristiche pubbliche non potrà comunque essere inferiore a mt. 7,00 (con l'esclusione di eventuali marciapiedi da realizzarsi esternamente). Le strade sia private che pubbliche o ad uso pubblico o di P.E.C. percorse da un unico senso di marcia devono avere larghezza di carreggiata minima non inferiore a mt. 5,00 con l'esclusione di eventuali marciapiedi da realizzarsi esternamente alla suddetta carreggiata. Anche le strade private che servono una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di mt. 5,00.

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

La larghezza delle sedi stradali rilevabile dalla cartografia di P.R.G.C. è puramente indicativa e non può essere assunta in nessun caso quale elemento probatorio e determinante circa la larghezza della carreggiata e circa la classificazione della strada stessa. A tale riguardo valgono esclusivamente le definizioni e le misure riportate ai commi precedenti; potrà l'Amministrazione Comunale ammettere riduzioni alle dimensioni riportate quanto lo stato di fatto imponga la salvaguardia di preesistenze edificate (fabbricati). A questo proposito, è sempre data facoltà alla Amministrazione Comunale in occasione di interventi edilizi in aree urbanizzate o urbanizzande di imporre per motivate esigenze ed anche in assenza di S.U.E. la rettifica di allineamenti stradali per una profondità non maggiore di mt. 5 dalla linea di fabbricazione e di recinzione esistenti per raggiungere la larghezza minima di carreggiata fissata.

Sia per le strade private che per le strade aventi caratteristiche pubbliche, in casi eccezionali, se non fosse possibile rispettare le prescrizioni di cui ai commi precedenti l'Amministrazione Comunale determinerà, caso per caso, la

dimensione più opportuna valutando discrezionalmente la larghezza utile della strada in funzione della sua lunghezza e delle preesistenze insediative esistenti e previste.

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.

***In sede di autorizzazione del nuovo tracciato viario nel tratto finale della strada comunale del Colonnello con innesto sulla S.P. 564, sarà fatto obbligo di dismissione dell'attuale sedime comunale con conseguente chiusura dell'intersezione con la viabilità provinciale richiamata. Il nuovo accesso dovrà essere autorizzato dall'ente provinciale e rispettare le caratteristiche geometriche e dimensionali di legge.***

- ART. 30 -	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 opportunamente l'area dell'arretramento, a non formare frontespizi nudi, oppure a sistemare quelli che rimangono eventualmente scoperti.

L'arretramento di un fabbricato, ove 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 dalle N.T.A., a condizione che provveda a sistemare convenientemente e a regola d'arte, l'area di arretramento nonchè a cederla gratuitamente al Comune.

- ART. 31* -	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 storiche di recupero.

Per l'edificazione nelle zone compromesse, 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 l'esclusione delle infrastrutture a fondo cieco o a servizio di insediamenti o singoli edifici - debbono corrispondere a quanto previsto dall'Art. 9 del D.M. 2.4.1969 n. 1444.

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 area agricola la distanza minima da mantenere nell'edificazione dal ciglio delle strade private non deve essere inferiore a mt. 5,00; dette strade non devono avere caratteristiche pubbliche ossia strade vicinali pubbliche o di uso pubblico di cui agli elenchi comunali per le quali è prevista la distanza di mt. 10,00 (Codice della strada).

In corrispondenza di incroci e biforcazioni, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate, sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti 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 sono ammesse unicamente le destinazioni a: percorsi pedonali, piantumazioni, sistemazione a verde, 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.

Le modifiche ai tracciati stradali non costituiscono variante al P.R., in conformità a quanto prescritto all'art. 17, comma 6, punto b) della L.R. 56/77 e s.m.i., qualora siano dimensionalmente contenute entro la loro fascia di rispetto.

Agli edifici rurali ad uso residenziale, possono essere concessi, nelle fasce di rispetto di cui sopra, 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. 32 -          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. 33 -          AREE A VERDE PRIVATO
---

Ogni fabbricato nuovo o ricostruito nelle zone di completamento ed espansione deve disporre di una area a verde privato o consortile, da sistemarsi a giardino, aree per gioco dei bambini, con l'obbligo di porre a dimora almeno un albero di medio o alto fusto scelto di essenza forte a foglia caduca, ogni mq. 40 o frazione di mq. 40.

La piantumazione di eventuali alberi in adiacenza a viabilità dovrà essere posta alla distanza prevista dall'art. 26,c.6,7,8 del regolamento di Esecuzione del Codice della Strada e dalle direttive del Corpo forestale dello Stato.

- ART. 33bis -      AREE A VERDE PRIVATO INEDIFICABILE V.P.I.
---

Il P.R.G. individua come aree a verde privato le aree libere all'interno o in margine del tessuto edilizio esistente che devono essere conservate inedificate per ragioni di inidoneità geotecnica, per tutela dei corpi idrici e/o per ragioni di carattere ambientale. In tali aree sono ammesse la sistemazione a giardino e parco, le colture orticole e agricole, nonché, in quelle di pertinenza di edifici esistenti – ancorché su aree limitrofe, sistemazioni e formazioni di modesti impianti a raso per il gioco e lo sport di uso privato e per la sosta di autovetture; sempre nelle aree a verde privato, qualora di pertinenza ad edifici già esistenti – ancorché su aree limitrofe, ed a condizione che l'intervento non sia diversamente localizzabile, è altresì ammessa la realizzazione di bassi fabbricati a norma dell'art.

28 precedente.

La piantumazione di eventuali alberi in adiacenza a viabilità dovrà essere posta alla distanza prevista dall'art. 26,c.6,7,8 del regolamento di Esecuzione del Codice della Strada e dalle direttive del Corpo forestale dello Stato.

- ART. 34 -	RECINZIONI
-------------	------------

In tutte le zone indicate dal Piano Regolatore Generale le recinzioni verso le vie pubbliche e gli spazi pubblici ad uso pubblico e le vie private 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 muratura 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 indicati da recinzioni già esistenti o indicati dal Piano per i nuclei classificati in zone di recupero;
- per le strade esistenti ad una distanza minima dall'asse stradale pari alla larghezza della sede viabile sia veicolare che pedonale aumentate delle banchine e di tutte le altre eventuali strutture stradali (scarpate, ecc.), per quelle di larghezza inferiore a m 4 a 5/6 della larghezza per quelle tra 4 e 5 m e 4/6 per quelle con larghezza superiore a 5 m, per le zone compromesse, zone di espansione, ed in quelle agricole.

In presenza di Piano esecutivo potranno essere autorizzate soluzioni diverse.

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 26.4.1993, n. 147.

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

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

Anche la divisione fra le proprietà, recinzioni o muri divisorii, dovranno avere le stesse caratteristiche delle recinzioni descritte al 1° comma.

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.

Comunque l'altezza della muratura piena non potrà superare ml 2,00 dal suolo.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati rispetto al filo di fabbricazione delle recinzioni di mt. 4,00 e per una lunghezza minima di mt. 5,00 oppure arretrare per di mt. 2,50 e per una lunghezza minima di mt. 8,00. Gli accessi carrai da realizzare a servizio delle aree produttive dovranno essere arretrati rispetto al filo di fabbricazione delle recinzioni di mt. 6,00 e per una lunghezza minima di mt. 9,00.

Per l'area PE2 è ammessa la realizzazione di una recinzione avente altezza massima non superiore a mt. 4,00 mediante l'installazione di pannelli fonoisolanti per migliorare la capacità fonoschermante dell'attuale recinzione e pertanto perseguendo l'obiettivo di ridurre l'emissioni sonore prodotte dall'attività insediata nell'area. Si prescrive l'obbligo di provvedere a mettere in opera accorgimenti atti a mitigare l'impatto visivo della recinzione mediante piantumazione di essenze sempreverdi di altezza sufficiente per il mascheramento, di grigliati su cui permettere la crescita di essenze verdi rampicanti, l'applicazione di elementi quali brise-soleil in legno o soluzioni differenti da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.

- ART. 35 - FASCE DI RISPETTO
-------------------------------

E' vietata l'edificazione di nuove costruzioni nelle zone di rispetto per una profondità di:

- a) mt. 150 per i cimiteri;
- b) mt. 100 dai fiumi, torrenti e canali non arginati, fatte salve eventuali riduzioni a mt. 50 previste nelle tabelle di zona e negli elaborati del P.R.G.;
- c) mt. 25 dal piede esterno degli arginamenti per fiumi, torrenti e canali arginati;
- d) mt. 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia per la ferrovia (D.P.R. n. 753 dell'11.8.80);
- e) mt. 100 dal depuratore;
- f) mt. 200 dalle sorgenti e pozzi di captazione.

Nelle fasce di rispetto sopraindicate, o in altre approssimativamente indicate negli elaborati del P.R.G., sono ammessi interventi edilizi diretti esclusivamente volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumenti di volume, degli edifici esistenti, oltrechè la realizzazione di parcheggi pubblici, parchi pubblici, anche attrezzati.

Le norme di cui alle lett. b) e c) del 1° comma, non si applicano negli abitati esistenti o comunque nell'ambito della loro perimetrazione se difesi da adeguate opere di protezione idraulica.

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 e le aree boscate (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, nonchè 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 della L.R. 3.4.1989 n. 20 e s.m.

- ART. 36 - COSTRUZIONI TEMPORANEE E CAMPEGGI

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione.

I campeggi sono consentiti solo nelle zone appositamente individuate dal P.R.G.C., diverse individuazioni costituiranno variante al P.R.G.C.

- ART. 36 BIS - 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.

Al fine di conseguire un appropriato inserimento paesaggistico ambientale delle nuove edificazioni si dovrà rispettare quanto prescritto nei seguenti commi.

Per le aree oggetto di variante parziale 11 (appositamente riconosciute in ambito RC2, RC8, RC10, RC13 e PC1) e Variante strutturale 2016 (Pl.1 per la porzione in ampliamento di variante), valgono quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:

- Risparmio ed approvvigionamento idrico
  - ogni intervento edilizio di nuova costruzione, ove tecnicamente possibile e non determini problematiche di carattere tecnico e/o con la presenza di falda acquifera superficiale, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc...;
  - si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;
  - tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;
  - si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica. In particolare si richiede di mantenere l'attuale grado di biodiversità della Bealera del Magliano;
  - i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.
- Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo
  - il 20% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità), per le aree produttive tale valore dovrà essere verificato in ragione comunque delle necessità e funzionalità di movimentazione merci e logistica. Si possono conteggiare a tali fini

le superfici a grigliato “proteggi prato” nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;

- la pavimentazione delle eventuali nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).
- Tutela e sviluppo del verde

In sede di progettazione:

- dovrà essere valutata la necessità di piantumare fasce di vegetazione arborea-arbustiva a confine delle aree di trasformazione. Tali formazioni vegetali assolvono diverse funzioni ambientali, che spaziano dalla protezione contro le emissioni acustiche e gli inquinanti atmosferici, alla depurazione dei deflussi idrici, alla connessione e compensazione ecologica, fino a quella di habitat per diverse specie faunistiche. La realizzazione di quinte arboreo-arbustive dovrà essere rigorosamente prevista in caso di nuovi edifici che si interfacciano con ambiti agricoli integri;
- per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce, escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale, al fine di garantire nel lungo periodo la dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui si inseriscono e di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 46-5100 del 18 dicembre 2012 e la documentazione scaricabile dal link;[http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela\\_amb/esotiche Invasive.htm](http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela_amb/esotiche_Invasive.htm);
- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati

attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione;

- Contenimento delle forme di inquinamento luminoso
  - dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
- Risparmio ed approvvigionamento energetico
  - negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;
  - l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni: gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.
  - Accorgimenti in campo acustico e elettromagnetico
  - Per quanto attiene agli interventi da attuarsi nell'area PC1 e PI.1 si richiede una valutazione previsionale di impatto acustico nei confronti dei vicini ricettori di tipo residenziale attualmente presenti e previsti: Si richiede ancora che in fase di trasformazione dell'area vengano prese le necessarie precauzioni costruttive (da valutarsi in sede della precedente verifica richiesta) atte a ridurre le interferenze con la vicina residenza;
  - Per quanto riguarda dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, con particolare riferimento agli elettrodotti, valgono le normative specifiche, comprensive anche della determinazione delle fascia di rispetto, di cui alle norme nazionali (L. 22.02.2001, n.36; D.P.C.M. 08.07.2003; D,M, 29.05.2008) e regionali (L-R. 03.08.2004, n.19) e loro eventuali modifiche ed integrazioni. Nel caso di attuazione di nuove aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto, ai sensi di quanto previsto all'art.4, comma 1, lettera h), della Legge 36/2001 non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti un permanenza non inferiore a quattro ore.

- Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici
  - in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
  - l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;
  - in sede di progettazione dovrà essere condotta una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e solo in tal caso prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;
  - in sede di progettazione tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010. In particolare per la previsione all'interno del lotto identificato con asterisco dell'area RC8 si richiede particolare attenzione in sede progettuale e realizzativa al fine di ricercare un'adeguata tipologia edilizia che non crei contrasti e criticità con il vicino tessuto storico dell'edificato di Margarita.

## CAPITOLO IV

### NORME FINALI

- ART. 37 -	NATURA DELLE PREVISIONI DEL PIANO
-------------	-----------------------------------

Le previsioni di Piano hanno natura precettiva e vincolante. Sono sempre possibili lievi modificazioni che, in sede di verifica di compatibilità, si rendessero necessarie per consentire l'applicazione tecnica del Piano (eventuali rettifiche di mappali, aggiornamento planimetrico, posizionamento di edifici, ecc.).

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 e del Regolamento Edilizio 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 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 a base catastale o, in subordine, quelle a scala 1:5.000.

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

## APPENDICE

### CAPITOLO V

#### DEFINIZIONI URBANISTICHE

##### *PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI*

- ART. 38* -	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) (COME ART. 22 DEL R.E.C. VIGENTE)
--------------	--

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

- ART. 39* -	SUPERFICIE FONDIARIA (SF) (COME ART. 21 DEL R.E.C. VIGENTE)
--------------	---

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

- ART. 40* -	INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (IT) (COME ART. 27 DEL R.E.C. VIGENTE)
--------------	--

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $It = V/St$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m<sup>3</sup>]/[m<sup>2</sup>].

- ART. 41*-	INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (IF) (COME ART. 26 DEL R.E.C. VIGENTE)
-------------	---

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $I_f = V/S_f$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria  $[m^3]/[m^2]$ .

- ART. 42*-	SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (SC) (COME ART. 17 DEL R.E.C. VIGENTE)
-------------	---

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati  $[m^2]$ , della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

- ART. 43*-	RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO (RC) (COME ART. 23 DEL R.E.C. VIGENTE)
-------------	--

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ( $R_c = S_c/S_f$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

- ART. 44\* - VOLUMETRIA DELLA COSTRUZIONE (V) (COME ART. 20 DEL R.E.C. VIGENTE)

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

- ART. 45\* - ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (HF) (COME ART. 13 DEL R.E.C. VIGENTE)

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante

della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, 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 non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.

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.

- ART. 46* - ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H) (COME ART. 14 DEL R.E.C. VIGENTE)
--

L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13.

**- ART. 47\* - DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINO (DC), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO O CONFINO STRADALE (DS) (COME ART. 16 DEL R.E.C.)**

Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
  - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
  - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),
- è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

**- ART. 47 BIS\* - SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (SUL) (COME ART. 18 DEL R.E.C. VIGENTE)**

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedi.

<p align="center"><b>- ART. 47 TER* - SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (SUN) (COME ART. 19 DEL R.E.C. VIGENTE)</b></p>
--

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto \abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.





- ART. 9 -	Aree destinate ad usi residenziali (V.P.3 - VP8.)	Pag. 15
- ART. 10 -	Aree del Nucleo Antico di recupero edilizio (V.P.7- V.P.8 – V.P.10)	Pag. 16
- ART. 11 -	Aree residenziali compromesse e di completamento (V.P.7 – V.P.10)	Pag. 22
- ART. 12 -	Aree di espansione residenziale (V.P.3- VP8)	Pag. 27
- ART. 12/bis -	Aree in attuazione con P.E.C. approvato (V.P.5 - VP8)	Pag. 28
- ART. 12/ter -	Aree per attrezzature turistiche (V.P.6)	Pag. 28
- ART. 12/quarter -	Aree per attrezzature esistenti di interesse collettivo di proprietà Banca di Credito Cooperativo (V.P.5 – V.P.10)	Pag. 29
- ART. 13 -	Aree agricole (V.P.7 - VP8 – V.P.10)	Pag. 31
- ART. 14 -	Aree agricole inedificabili con vincolo paesistico e/o culturale (Ei) (V.G.)	Pag. 45
- ART. 15 -	Strutture tecniche agricole esistenti nelle aree residenziali (V.G.)	Pag. 45
- ART. 16 -	Attività tollerate nelle aree residenziali (V.G.)	Pag. 45
- ART. 17 -	Edifici di carattere storico (L. n. 16/1939 n. 1089) (V.G.)	Pag. 46
- ART. 18 -	Area per insediamenti produttivi (V.P.3)	Pag. 47
- ART. 18 bis -	Insedimenti commerciali (V.P.5 - VP8)	Pag. 48
- ART. 19 -	Aree per insediamenti produttivi esistenti che si confermano (V.P.4)	Pag. 50

- ART. 20 -	Aree per insediamenti produttivi esistenti e di completamento (V.2- VP8)	Pag. 52
- ART. 21 -	Area per insediamenti produttivi di nuovo impianto (PI e PI <sub>1</sub> )	Pag. 54
	Area per insediamento produttivo-commerciale di nuovo impianto (PI.C) (V.P.7)	
- ART. 21 bis -	Attività artigianali ubicate in area agricola (V.P.5 - VP8)	Pag. 57
- ART. 22 -	Aree a vincolo cimiteriale (V.P.3)	Pag. 57

### **CAPITOLO III** Pag. 59

#### NORME GENERALI, PARTIOCLARI, TRANSITORIE

- ART. 23 -	Definizioni edilizie (V.P.7)	Pag. 59
- ART. 24 -	Prescrizioni costruttive particolari (V.G.)	Pag. 62
- ART. 25 -	Adeguamento dell'altezza dei piani (V.P.4)	Pag. 63
- ART. 26 -	Definizione di locali abitabili (D.M. 5/7/75 G.U. n. 190) (V.G.)	Pag. 63
- ART. 27 -	Definizione sottotetti abitabili (V.G.)	Pag. 65
- ART. 28 -	Bassi fabbricati (V.P.1- VP8)	Pag. 66
- ART. 29 -	Strade private e strade aventi caratteristiche pubbliche (V.P.1- VP8)	Pag. 67
- ART. 30 -	Costruzioni in arretramento dal filo stradale (V.G.)	Pag. 68
- ART. 31 -	Distanza delle costruzioni dalle strade e distanza in corrispondenza di incroci	Pag. 68

	(V.2 - VP8)	
- ART. 32 -	Parcheggi privati (V.2)	Pag. 70
- ART. 33 -	Aree a verde privato (V.2)	Pag. 70
- ART. 33 bis -	Aree a verde privato inedificabile VPI (V.P.10)	Pag. 70
- ART. 34 -	Recinzioni (V.P.1 – V.P.10)	Pag. 71
- ART. 35 -	Fasce di rispetto (V.2)	Pag. 72
- ART. 36 -	Costruzioni temporanee e campeggi (V.G.)	Pag. 74
- ART. 36 bis -	Eliminazione delle barriere architettoniche (V.2)	Pag. 74
- ART. 36 ter -	Norme di carattere ambientale e paesaggistico (V.11)	Pag. 75
<b>CAPITOLO IV</b>		Pag. 79
<u>NORME FINALI</u>		
- ART. 37 -	Natura delle previsioni del Piano (V.G.)	Pag. 79
<b>APPENDICE</b>		Pag. 80
<b>CAPITOLO V</b>		Pag. 80
<b>PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI- (VP8)</b>		
- ART. 38 -	Superficie territoriale (St)	Pag. 80
- ART. 39 -	Superficie fondiaria (Sf)	Pag. 80
- ART. 40 -	Indice di densità edilizia territoriale (It)	Pag. 80

- ART. 41 -	Indice di densità edilizia fondiaria (If)	Pag. 81
- ART. 42 -	Superficie coperta della costruzione (Sc)	Pag. 81
- ART. 43 -	Rapporto di copertura massimo (Rc)	Pag. 81
- ART. 44 -	Volumetria realizzabile (V)	Pag. 82
- ART. 45 -	Altezza dei fronti della costruzione (Hf)	Pag. 82
- ART. 46 -	Altezza massima della costruzione (H)	pag. 83
- ART. 47 -	Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)	Pag. 84
- ART. 47 bis -	Superficie utile lorda della costruzione (Sul)	Pag. 84
- ART. 47 ter -	Superficie utile netta della costruzione (Sun)	Pag. 85

## **TABELLE DI ZONA**

## VARIANTE PARZIALE 12

### PREMESSA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE: approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 70-23073 del 1/2/1983 e deliberazione G.R. 52-44942 del 2/7/1985;

VARIANTE GENERALE N. 1 approvata con deliberazione della G.R. n. 137-35532 del 21/02/1990;

VARIANTE GENERALE N. 2: approvata con deliberazione della G.R. n. 12-26303 del 21/12/1998;

VARIANTE PARZIALE N. 1 approvata con deliberazione del C.C. n. 11 del 24/05/1999;

VARIANTE PARZIALE N. 2: approvata con deliberazione del C.C. n. 11 del 28/02/2000;

VARIANTE PARZIALE N. 3: approvata con deliberazione del C.C. n. 34 del 25/10/2001  
e n. 3 del 28/02/2002;

VARIANTE PARZIALE N. 4 : approvata con deliberazione del C.C. n. 16 del 13/06/2003.

VARIANTE PARZIALE N. 5: approvata con deliberazione del C.C. n. 2 del 11/10/2004.

VARIANTE PARZIALE N. 6 : approvata con deliberazione del C.C. n. 12 del 28/04/2004.

VARIANTE PARZIALE N. 7 : approvata con deliberazione del C.C. n. 33 del 22/09/2006.

VARIANTE PARZIALE N. 8 : approvata con deliberazione del C.C. n. 33 del 27/11/2007.

VARIANTE PARZIALE N. 9 : approvata con deliberazione del C.C. n. 20 del 02/07/2009.

VARIANTE PARZIALE N. 10 : approvata con deliberazione del C.C. n. 5 del 12/04/2012.

VARIANTE PARZIALE N. 11 : approvata con deliberazione del C.C. n. 13 del 17/05/2016.

VARIANTE STRUTTURALE 2016 : approvata con deliberazione del C.C. n. 10 del 26/04/2018.

N.B.:

Le modifiche apportate con la presente variante sono evidenziate con scrittura in ***corsivo grassetto***. per le parti aggiunte e con **fondino grigio** per le parti stralciate.

# *TABELLE DI ZONA*



**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

AREA NUCLEO URBANO ANTICO: AMBITO DI **MAGGIORE INTERESSE** STORICO-AMBIENTALE - **NA**

<b>DESTINAZIONE:</b> RESIDENZIALE	<b>UBICAZIONE:</b> CAPOLUOGO	<b>TABELLA</b> N. 1/ <i>VP10</i>
--------------------------------------	---------------------------------	-------------------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	57.400
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	46.568
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	22.033
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	118.689
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	2,06
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	2,54

**PRESCRIZIONI:** l'interna zona è classificata di recupero del patrimonio esistente.

**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

**Tipologie edilizie ammesse:** esistenti in mancanza di P.R.E.

**Interventi ammessi:** Ved. Tav.: "Assetto del nucleo urbano" e N.T.A. (Art. 10).

**DESTINAZIONI AMMESSE:** attività culturali, ricreative, amministrative, professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, servizi di interesse pubblico.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

AREA NUCLEO URBANO ANTICO: AMBITO DI **MINORE INTERESSE** STORICO-AMBIENTALE - **NA**

<b>DESTINAZIONE:</b> RESIDENZIALE	<b>UBICAZIONE:</b> CAPOLUOGO	<b>TABELLA</b> N. 2/ VP <sub>10</sub>
--------------------------------------	---------------------------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	42.000
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	36.628
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	16.789
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	72.592
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	1,72
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	1,98

**PRESCRIZIONI:** l'interna zona è classificata di recupero del patrimonio esistente.

**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

**Tipologie edilizie ammesse:** esistenti in mancanza di P.R.E.

**Interventi ammessi:** Ved. Tav.: "Assetto del nucleo urbano" e N.T.A. (Art. 10).

**DESTINAZIONI AMMESSE:** attività culturali, ricreative, amministrative, professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, servizi di interesse pubblico.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA RESIDENZIALE COMPROMESSA E DI COMPLETAMENTO - RC1**

<b>DESTINAZIONE:</b>	<b>UBICAZIONE:</b>	<b>TABELLA</b>
RESIDENZIALE	S.S. CUNEO - MONDOVI'	N. 3/ VP <sub>11</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	6.350
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	5.097
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO LIBERO	(Sfl)	mq	2.100
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	460
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	2.540
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,40
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,41

PRESCRIZIONI: P.P. - P.E.C. secondo Art. 11 N.T.A.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	0,60
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	0,70
Iffl (indice di fabb. fond. lotto libero)	mc/mq	1,00
H (altezza massima)	m	9,50
Rc (rapporto di copertura)		1/3
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00 o in confine se esiste fabbricato in confine
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	7,50

Tipologie edilizie ammesse: isolate.

Interventi ammessi: Ved. Art. 11 N.T.A.

DESTINAZIONI AMMESSE: attività culturali, ricreative, amministrative, professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, servizi di interesse pubblico.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA RESIDENZIALE COMPROMESSA E DI COMPLETAMENTO - RC2**

<b>DESTINAZIONE:</b>	<b>UBICAZIONE:</b>	<b>TABELLA</b>
RESIDENZIALE	CAPOLUOGO S.S. PER CUNEO	N. 4 /VP7/VP9/VP11

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	1.380 + 4.960 = 6.340
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	1.380 + 4.960 = 6.340
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.190
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	5.180
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,82
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,82

PRESCRIZIONI: P.P. - P.E.C. secondo Art. 11 N.T.A.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	1,00
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	1,00
H (altezza massima)	m	9,50
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00 o in confine se esiste fabbricato in confine
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	7,50

Tipologie edilizie ammesse: isolate.

Interventi ammessi: Ved. Art. 11 N.T.A.

Sul lotto identificato sulla tavola 13 con apposito segno grafico (individuato a catasto con Foglio 12, mappale 364) è ammessa l'edificazione di mc. 300.

DESTINAZIONI AMMESSE: attività culturali, ricreative, amministrative, professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, servizi di interesse pubblico.



**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA RESIDENZIALE COMPROMESSA E DI COMPLETAMENTO - RC3**

<b>DESTINAZIONE:</b>	<b>UBICAZIONE:</b>	<b>TABELLA</b>
RESIDENZIALE	C.NA ROVERE	N. 5

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	7.420
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	6.995
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI LIBERI	(Sfl)	mq	2.170
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.400
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	7.690
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	1,03
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	1,09

PRESCRIZIONI: P.P. - P.E.C. secondo Art. 11 N.T.A.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	0,90
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	1,00
Iffl (indice di fabb. fond. lotti liberi)	mc/mq	1,00
H (altezza massima)	m	9,50
Rc (rapporto di copertura)		1/3
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00 o in confine se esiste fabbricato in confine
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	7,50

Tipologie edilizie ammesse: isolate.

Interventi ammessi: Ved. Art. 11 N.T.A.

DESTINAZIONI AMMESSE: attività culturali, ricreative, amministrative, professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, servizi di interesse pubblico.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA RESIDENZIALE COMPROMESSA E DI COMPLETAMENTO - R.C.4**

<b>DESTINAZIONE:</b>	<b>UBICAZIONE:</b>	<b>TABELLA</b>
RESIDENZIALE	CAPOLUOGO	N. 6/VP7/ VP10

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	88.874
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	55.957
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI LIBERI	(Sfl)	mq	10.564
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	13.500
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	74.095
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,83
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	1,32

PRESCRIZIONI: P.P. - P.E.C. secondo Art. 11 N.T.A.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	0,90
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	1,30
Iffl (indice di fabb. fond. lotti liberi)	mc/mq	1,00 (°)
H (altezza massima)	m	9,50
Rc (rapporto di copertura)		1/3
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00 o in confine se esiste fabbricato in confine
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	7,50

Tipologie edilizie ammesse: isolate.

Interventi ammessi: Ved. Art. 11 N.T.A.

DESTINAZIONI AMMESSE: attività culturali, ricreative, amministrative, professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, servizi di interesse pubblico.

(°) Indice di fabbricabilità fondiaria del lotto parzialmente edificato in Via Filatoio di cui alla VP7 di mq. 1.550 uguale a 1,58 mc/mq.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA RESIDENZIALE COMPROMESSA E DI COMPLETAMENTO - R.C.4.1**

<b>DESTINAZIONE:</b> RESIDENZIALE	<b>UBICAZIONE:</b> CAPOLUOGO	<b>TABELLA</b> N. 6bis/ VP <sub>10</sub>
--------------------------------------	---------------------------------	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	1.486
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	1.486
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI LIBERI	(Sfl)	mq	1.486
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	0
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	0
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0

**PRESCRIZIONI:** P.P. - P.E.C. secondo Art. 11 N.T.A.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	0
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	0
Iffl (indice di fabb. fond. lotti liberi)	mc/mq	0,8
H (altezza massima)	m	9,50
Rc (rapporto di copertura)		1/3
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00 o in confine se esiste fabbricato in confine
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	7,50

**Tipologie edilizie ammesse:** isolate.

**Interventi ammessi:** Ved. Art. 11 N.T.A.

**DESTINAZIONI AMMESSE:** attività culturali, ricreative, amministrative, professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, servizi di interesse pubblico.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA RESIDENZIALE COMPROMESSA E DI COMPLETAMENTO - RC5**

<b>DESTINAZIONE:</b> RESIDENZIALE	<b>UBICAZIONE:</b> CAPOLUOGO	<b>TABELLA</b> N. 7/VP <sub>3</sub>
--------------------------------------	---------------------------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	25.760
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	6.910
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI LIBERI	(Sfl)	mq	2.000
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.565
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	8.570
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,33
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	1,24

PRESCRIZIONI: P.P. - P.E.C. secondo Art. 11 N.T.A.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	0,50
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	1,90
Iffl (indice di fabb. fond. lotti liberi)	mc/mq	1,00
H (altezza massima)	m	9,50
Rc (rapporto di copertura)		1/3
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00 o in confine se esiste fabbricato in confine
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	7,50

Tipologie edilizie ammesse: isolate.

Interventi ammessi: Ved. Art. 11 N.T.A.

DESTINAZIONI AMMESSE: attività culturali, ricreative, amministrative, professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, servizi di interesse pubblico.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA RESIDENZIALE COMPROMESSA E DI COMPLETAMENTO – RC6**

<b>DESTINAZIONE:</b> RESIDENZIALE	<b>UBICAZIONE:</b> CAPOLUOGO	<b>TABELLA</b> N. 8
--------------------------------------	---------------------------------	------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	4.500
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	4.500
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.530
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	8.430
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	1,87
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	1,87

**PRESCRIZIONI:** P.P. - P.E.C. secondo Art. 11 N.T.A.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	2,00
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	2,00
H (altezza massima)	m	9,50
Rc (rapporto di copertura)		1/3
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00 o in confine se esiste fabbricato in confine
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	7,50

**Tipologie edilizie ammesse:** isolate.

**Interventi ammessi:** Ved. Art. 11 N.T.A.

**DESTINAZIONI AMMESSE:** attività culturali, ricreative, amministrative, professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, servizi di interesse pubblico.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA RESIDENZIALE COMPROMESSA E DI COMPLETAMENTO - RC7**

<b>DESTINAZIONE:</b>	<b>UBICAZIONE:</b>	<b>TABELLA</b>
RESIDENZIALE	CAPOLUOGO	N. 9/VP <sub>10</sub> /VP <sub>11</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	43.455
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	31.864
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI LIBERI	(Sfl)	mq	4.800
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	2.300
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	12.650
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,29
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,39

**PRESCRIZIONI:** P.P. - P.E.C. secondo Art. 11 N.T.A.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	0,40
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	0,50
Iffl (indice di fabb. fond. lotti liberi)	mc/mq	1,00
H (altezza massima)	m	9,50
Rc (rapporto di copertura)		1/3
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00 o in confine se esiste fabbricato in confine
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	7,50

**Tipologie edilizie ammesse:** isolate.

**Interventi ammessi:** Ved. Art. 11 N.T.A.

**DESTINAZIONI AMMESSE:** attività culturali, ricreative, amministrative, professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, servizi di interesse pubblico.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA RESIDENZIALE COMPROMESSA E DI COMPLETAMENTO - RC7.1**

<b>DESTINAZIONE:</b>	<b>UBICAZIONE:</b>	<b>TABELLA</b>
RESIDENZIALE	CAPOLUOGO	N. 9bis/VP10

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	1.856
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	1.685
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI LIBERI	(Sfl)	mq	1.685
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	es
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	es
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

**PRESCRIZIONI:** P.P. - P.E.C. secondo Art. 11 N.T.A.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	0
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	0
Iffl (indice di fabb. fond. lotti liberi)	mc/mq	0,457(°)
H (altezza massima)	m	9,50
Rc (rapporto di copertura)		1/3
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00 o in confine se esiste fabbricato in confine
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	7,50

**Tipologie edilizie ammesse:** isolate.

**Interventi ammessi:** Ved. Art. 11 N.T.A.

**DESTINAZIONI AMMESSE:** attività culturali, ricreative, amministrative, professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, servizi di interesse pubblico.

(°) Volume aggiuntivo a quello dei fabbricati esistenti vedasi norma specifica art.11, c.2 NTA

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA RESIDENZIALE COMPROMESSA E DI COMPLETAMENTO - RC<sub>8</sub>**

<b>DESTINAZIONE:</b> RESIDENZIALE	<b>UBICAZIONE:</b> CAPOLUOGO	<b>TABELLA</b> N. 10/VP <sub>8</sub> / VP <sub>10</sub> / VP <sub>11</sub>
--------------------------------------	---------------------------------	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	61.649
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	(°°) 56.087
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI LIBERI	(Sfl)	mq	8.696
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	5.372
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	28.050
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,46
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,49

(°°) Maggior superficie fondiaria di mq. 1.950 (ex area a spazi pubblici eliminata).

**PRESCRIZIONI:** P.P. - P.E.C. secondo Art. 11 N.T.A.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	0,50
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	0,60
Ifl (indice di densità edilizia fond. lotti liberi)	mc/mq	1,00 (°)
H (altezza massima)	m	9,50
Rc (rapporto di copertura)		1/3
Dc (distanza min. dal confine)	m	5,00 o in confine se esiste fabbricato in confine
D (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	7,50 (*)

Tipologie edilizie ammesse: isolate.

Interventi ammessi: Ved. Art. 11 N.T.A.

Sul lotto identificato sulla tavola 13 con apposito segno grafico (individuato a catasto con Foglio 6, mappale 607) è ammessa l'edificazione di mc. 400.

(°) Indice di fabbricabilità fondiaria lotto ampliato di cui alla VP<sub>7</sub> uguale a 0,854 mc/mq.

(\*) Ridotta a mt. 6,00 per il lotto oggetto di rettifica per riduzione superficie fondiaria con Variante Parziale n. 3.

**DESTINAZIONI AMMESSE:** attività culturali, ricreative, amministrative, professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, servizi di interesse pubblico.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA RESIDENZIALE COMPROMESSA E DI COMPLETAMENTO - RC<sub>8.1</sub>**

<b>DESTINAZIONE:</b> RESIDENZIALE	<b>UBICAZIONE:</b> CAPOLUOGO	<b>TABELLA</b> N. 10bis/ VP <sub>10</sub>
--------------------------------------	---------------------------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	1.020
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	1.020
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI LIBERI	(Sfl)	mq	1.020
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	0
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	0
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0
PRESCRIZIONI:	P.P. - P.E.C. secondo Art. 11 N.T.A.		
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:			
It (indice di densità edilizia territoriale)		mc/mq	0
If (indice di densità edilizia fondiaria)		mc/mq	0
Ifl (indice di densità edilizia fond. lotti liberi)		mc/mq	0,8
H (altezza massima)		m	9,50
Rc (rapporto di copertura)			1/3
Dc (distanza min. dal confine)		m	5,00 o in confine se esiste fabbricato in confine
D (distanza min. dai fabbricati)		m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)		m	7,50
Tipologie edilizie ammesse:	isolate.		
Interventi ammessi:	Ved. Art. 11 N.T.A.		
DESTINAZIONI AMMESSE:	attività culturali, ricreative, amministrative, professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, servizi di interesse pubblico.		

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA RESIDENZIALE COMPROMESSA E DI COMPLETAMENTO - RC<sub>8.2</sub>**

<b>DESTINAZIONE:</b>	<b>UBICAZIONE:</b>	<b>TABELLA</b>
RESIDENZIALE	CAPOLUOGO	N. 10ter/ VP <sub>10</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	885
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	885
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI LIBERI	(Sfl)	mq	885
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	0
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	0
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0
PRESCRIZIONI:	P.C.C. secondo Art. 11, c.2 N.T.A. (norma specifica)		
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:			
It (indice di densità edilizia territoriale)		mc/mq	0
If (indice di densità edilizia fondiaria)		mc/mq	0
Ifl (indice di densità edilizia fond. lotti liberi)		mc/mq	-
Volume realizzabile nell'area		mc 550 derivanti dal P.E.C. ex area AEA <sub>3</sub>	
H (altezza massima)		m	9,50
Rc (rapporto di copertura)			1/3
Dc (distanza min. dal confine)		m	5,00 o in confine se esiste fabbricato in confine
D (distanza min. dai fabbricati)		m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)		m	7,50
Tipologie edilizie ammesse:	isolate.		
Interventi ammessi:	Ved. Art. 11 N.T.A.		
DESTINAZIONI AMMESSE:	attività culturali, ricreative, amministrative, professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, servizi di interesse pubblico.		

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA RESIDENZIALE COMPROMESSA E DI COMPLETAMENTO - RC<sub>8.3</sub>**

<b>DESTINAZIONE:</b> RESIDENZIALE	<b>UBICAZIONE:</b> CAPOLUOGO	<b>TABELLA</b> N. 10quater/ VP <sub>10</sub>
--------------------------------------	---------------------------------	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	774
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	774
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI LIBERI	(Sfl)	mq	774
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	0
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	0
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0

**PRESCRIZIONI:** P.C.C. secondo Art. 11, c.2 N.T.A. (norma specifica)

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	0
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	0
Ifl (indice di densità edilizia fond. lotti liberi)	mc/mq	-
Volume realizzabile nell'area	mc 550 derivanti dal P.E.C. ex area AEA <sub>3</sub>	
H (altezza massima)	m	9,50
Rc (rapporto di copertura)		1/3
Dc (distanza min. dal confine)	m	5,00 o in confine se esiste fabbricato in confine
D (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	7,50

**Tipologie edilizie ammesse:** isolate.

**Interventi ammessi:** Ved. Art. 11 N.T.A.

**DESTINAZIONI AMMESSE:** attività culturali, ricreative, amministrative, professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, servizi di interesse pubblico.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA RESIDENZIALE COMPROMESSA E DI COMPLETAMENTO - RC<sub>8.4</sub>**

<b>DESTINAZIONE:</b> RESIDENZIALE	<b>UBICAZIONE:</b> CAPOLUOGO	<b>TABELLA</b> N. 10quinquies/ VP <sub>10</sub>
--------------------------------------	---------------------------------	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	787
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	787
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI LIBERI	(Sfl)	mq	787
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	0
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	0
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0
 <b>PRESCRIZIONI:</b> P.C.C. secondo Art. 11, c.2 N.T.A. (norma specifica)			
 <b>CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:</b>			
It (indice di densità edilizia territoriale)		mc/mq	0
If (indice di densità edilizia fondiaria)		mc/mq	0
Ifl (indice di densità edilizia fond. lotti liberi)		mc/mq	-
Volume realizzabile nell'area		mc 550 derivanti dal P.E.C. ex area AEA <sub>3</sub>	
H (altezza massima)		m	9,50
Rc (rapporto di copertura)			1/3
Dc (distanza min. dal confine)		m	5,00 o in confine se esiste fabbricato in confine
D (distanza min. dai fabbricati)		m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)		m	7,50
Tipologie edilizie ammesse:	isolate.		
Interventi ammessi:	Ved. Art. 11 N.T.A.		
DESTINAZIONI AMMESSE:	attività culturali, ricreative, amministrative, professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, servizi di interesse pubblico.		

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA RESIDENZIALE COMPROMESSA E DI COMPLETAMENTO - RC8.5**

<b>DESTINAZIONE:</b>	<b>UBICAZIONE:</b>	<b>TABELLA</b>
RESIDENZIALE	CAPOLUOGO	N. 10sexies/ VP <sub>10</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	2.323
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	1.912
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI LIBERI	(Sfl)	mq	1.912
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	0
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	0
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0
PRESCRIZIONI:	P.C.C. secondo Art. 11, c.2 N.T.A. (norma specifica)		
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:			
It (indice di densità edilizia territoriale)		mc/mq	0
If (indice di densità edilizia fondiaria)		mc/mq	0
Ifl (indice di densità edilizia fond. lotti liberi)		mc/mq	0,8
H (altezza massima)		m	9,50
Rc (rapporto di copertura)			1/3
Dc (distanza min. dal confine)		m	5,00 o in confine se esiste fabbricato in confine
D (distanza min. dai fabbricati)		m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)		m	7,50
Tipologie edilizie ammesse:	isolate.		
Interventi ammessi:	Ved. Art. 11 N.T.A.		
DESTINAZIONI AMMESSE:	attività culturali, ricreative, amministrative, professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, servizi di interesse pubblico.		

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA RESIDENZIALE COMPROMESSA E DI COMPLETAMENTO - RC9**

<b>DESTINAZIONE:</b>	<b>UBICAZIONE:</b>	<b>TABELLA</b>
RESIDENZIALE	CAPOLUOGO	N. 11

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	7.420
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	7.230
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO LIBERO	(Sfl)	mq	1.020
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	750
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	4.120
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,55
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,56

PRESCRIZIONI: P.P. - P.E.C. secondo Art. 11 N.T.A.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	0,70
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	0,70
Iffl (indice di fabb. fond. lotto libero)	mc/mq	1,00
H (altezza massima)	m	9,50
Rc (rapporto di copertura)		1/3
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00 o in confine se esiste fabbricato in confine
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	7,50

Tipologie edilizie ammesse: isolate.

Interventi ammessi: Ved. Art. 11 N.T.A.

DESTINAZIONI AMMESSE: attività culturali, ricreative, amministrative, professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, servizi di interesse pubblico.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA RESIDENZIALE COMPROMESSA E DI COMPLETAMENTO - RC10**

<b>DESTINAZIONE:</b>	<b>UBICAZIONE:</b>	<b>TABELLA</b>
RESIDENZIALE	CAPOLUOGO - C.NA CAVALLOTTO	N. 12/VP <sub>10</sub> /VP <sub>11</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	8.313
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	6.060
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	400
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	2.200
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,36
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,36

PRESCRIZIONI: P.P. - P.E.C. secondo Art. 11 N.T.A.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	0,40
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	0,40
H (altezza massima)	m	9,50
Rc (rapporto di copertura)		1/3
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00 o in confine se esiste fabbricato in confine
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	7,50

Tipologie edilizie ammesse: isolate.

Interventi ammessi: Ved. Art. 11 N.T.A.

Sul lotto identificato sulla tavola 13 con apposito segno grafico (individuato a catasto con Foglio 6, mappale 441) è ammessa l'edificazione di mc. 400 previa verifica di sicurezza di carattere idrogeologico con particolare attenzione alla bealera del Magliano.

**DESTINAZIONI AMMESSE:** attività culturali, ricreative, amministrative, professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, servizi di interesse pubblico.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA RESIDENZIALE COMPROMESSA E DI COMPLETAMENTO - RC11**

<b>DESTINAZIONE:</b>	<b>UBICAZIONE:</b>	<b>TABELLA</b>
RESIDENZIALE	LOCALITA' FERRIERA	N. 13/VP <sub>6</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	4.320 - 846 = 3.474
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	4.080 - 846 = 3.234
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI LIBERI	(Sfl)	mq	1.415 - 846 = 569
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	730
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	4.000
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	1,15
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	1,23

PRESCRIZIONI: P.P. - P.E.C. secondo Art. 11 N.T.A.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	0,80
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	0,80
Iffl (indice di fabb. fond. lotti liberi)	mc/mq	1,00
H (altezza massima)	m	9,50
Rc (rapporto di copertura)		1/3
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00 o in confine se esiste fabbricato in confine
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	7,50

Tipologie edilizie ammesse: isolate.

Interventi ammessi: Ved. Art. 11 N.T.A.

DESTINAZIONI AMMESSE: attività culturali, ricreative, amministrative, professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, servizi di interesse pubblico.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA RESIDENZIALE COMPROMESSA E DI COMPLETAMENTO - RC12**

<b>DESTINAZIONE:</b>	<b>UBICAZIONE:</b>	<b>TABELLA</b>
RESIDENZIALE	LOC.TA' TRUCCHI	N. 14

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	7.950
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	5.830
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	630
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	3.440
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,43
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,59

PRESCRIZIONI: P.P. - P.E.C. secondo Art. 11 N.T.A.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	0,50
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	0,70
H (altezza massima)	m	9,50
Rc (rapporto di copertura)		1/3
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00 o in confine se esiste fabbricato in confine
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	7,50

Tipologie edilizie ammesse: isolate.

Interventi ammessi: Ved. Art. 11 N.T.A.

DESTINAZIONI AMMESSE: attività culturali, ricreative, amministrative, professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, servizi di interesse pubblico.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA RESIDENZIALE COMPROMESSA E DI COMPLETAMENTO - RC13**

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE	UBICAZIONE: CAPOLUOGO	TABELLA N.14bis/VP10/VP11/VP12
-------------------------------	--------------------------	-----------------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	8.436
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	7.318
SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO LIBERO	(Sfl)	mq	0
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	es
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	es
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

PRESCRIZIONI: P.P. - P.E.C. secondo Art. 11 N.T.A.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	0
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	0
Iffll (indice di fabb. fond. lotto libero)	mc/mq	0
H (altezza massima)	m	9,50
Rc (rapporto di copertura)		1/3
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00 o in confine se esiste fabbricato in confine
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	7,50

Tipologie edilizie ammesse: **isolate, a schiera, plurifamiliari.**

Interventi ammessi: Ved. Art. 11 N.T.A.

Sul lotto identificato sulla tavola 13 individuato a catasto con Foglio 7, mappale 410 è ammessa l'edificazione di mc. **800 1.400; valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:**

- **Risparmio ed approvvigionamento idrico**
- **si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili venga-no previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto (art.146 del D.Lgs 152/2006 e art.42, c.6 del P.T.A.);**

- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;

- si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia di canali e opere di presa al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;

- i piani e i progetti attuativi delle previsioni urbanistiche dovranno documentare le modalità di recapito delle acque bianche al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti.

- **Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo**

- Circa il 30% dell'area di intervento sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggiate" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;

- la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato, ...), mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).

- **Tutela e sviluppo del verde**

**In sede di progettazione:**

- per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale al fine di favorire il più possibile la presenza temporanea e/o permanente di entomofauna ed avifauna in un più generale contesto di rispetto e tutela della biodiversità, ovvero offrendo a tali faune sufficienti condizioni per il soddisfacimento delle loro esigenze trofiche e spaziali; inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la D.G.R. 12/06/2017, n. 33-5174 e la documentazione scaricabile dal link:

[http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche Invasive-ve.htm](http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutelaamb/esotiche%20Invasive-ve.htm);

- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stagione;

- **Rifiuti**

- in merito ai rifiuti urbani ed assimilabili dovrà essere verificata la coerenza con i criteri definiti dalla DGR n. 32-13426 del 1.03.2010 concernente i "Criteri tecnici regionali in materia di gestione dei rifiuti urbani", la quale prescrive che le Amministrazioni Comunali, negli strumenti di pianificazione urbanistica di competenza,

prevedano tra l'altro la localizzazione delle infrastrutture e dei punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni da cui sono composti i rifiuti urbani.

- **Contenimento delle forme di inquinamento luminoso**

- dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.

- **Risparmio ed approvvigionamento energetico**

- negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;

- l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni:

- gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio;

- i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.

- **Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici**

- in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;

- l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;

- per le fasi di cantiere si richiede di approfondire gli eventuali impatti ambientali (emissioni in atmosfera, rumore, occupazione temporanea del suolo urbano, variazioni della viabilità, ecc..) provocati sul contesto e la valutazione della presenza di materiali non più ammessi dalla normativa;

- in sede di progettazione dovranno essere adeguatamente valutati i seguenti aspetti:

- tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010;

- in base alle dimensioni e caratteristiche dei nuovi fabbricati valutare le possibili interferenze con l'avifauna e porre in atto accorgimenti atti a ridurre le problematiche evidenziate.

**Per l'attuazione della previsione si richiede di valutare in sede attuativa la possibilità di mettere in atto, valutando con l'Amministrazione Comunale le eventuali scelte e modalità, azioni di compensazione ecologica afferenti il consumo di suolo nei pressi dell'area d'intervento o in altre aree del comune.**

DESTINAZIONI AMMESSE:	attività culturali, ricreative, amministrative, professionali, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, servizi di interesse pubblico.
-----------------------	--

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

AREA IN ATTUAZIONE CON P.E.C. APPROVATO - **AEA1**

<b>DESTINAZIONE:</b>	<b>UBICAZIONE:</b>	<b>TABELLA</b>
RESIDENZIALE	CAPOLUOGO - S.S. N. 22	N. 15

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	9.990
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	8.750
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	-
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

PRESCRIZIONI: P.E.C. approvato e vigente.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	
H (altezza massima)	m	dati p.e.c.
Rc (rapporto di copertura)		approvato
Dm (distanza min. dal confine)	m	
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	

Tipologie edilizie ammesse: isolate.

Interventi ammessi: Ved. Art. 12 bis N.T.A.

DESTINAZIONI AMMESSE: Vedi Tabella n. 3 (area compromessa).

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

AREA IN ATTUAZIONE CON P.E.C. APPROVATO - **AEA2**

<b>DESTINAZIONE:</b>	<b>UBICAZIONE:</b>	<b>TABELLA</b>
RESIDENZIALE	CAPOLUOGO - VIA GIUBERGIA	N. 16

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	4.950
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	3.970
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	256
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	1.540
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

PRESCRIZIONI: P.E.C. approvato e vigente.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	
H (altezza massima)	m	dati p.e.c.
Rc (rapporto di copertura)		approvato
Dm (distanza min. dal confine)	m	
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	

Tipologie edilizie ammesse: isolate.

Interventi ammessi: Ved. Art. 12 bis N.T.A.

DESTINAZIONI AMMESSE: Vedi Tabella n. 3 (area compromessa).

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

AREA IN ATTUAZIONE CON P.E.C. APPROVATO - ex **AEA3**

AREA RICONVERTITA IN RC8 - RC8.2 - RC8.3 - RC8.4

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - AE1**

<b>DESTINAZIONE:</b>	<b>UBICAZIONE:</b>	<b>TABELLA</b>
RESIDENZIALE	CAPOLUOGO - STRADA PRAFORCHETTO	N. 18/VP <sub>10</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	14.882
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	10.833
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	-
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

PRESCRIZIONI: P.E.C. - N.T.A. Art. 12.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	0,543
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	0,772
H (altezza massima)	m	9,00
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	7,50

Tipologie edilizie ammesse: isolate.

Interventi ammessi: Ved. Art. 12 N.T.A.

DESTINAZIONI AMMESSE: Vedi Tabella n. 3 (area compromessa).

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - AE2**

<b>DESTINAZIONE:</b> RESIDENZIALE	<b>UBICAZIONE:</b> CAPOLUOGO - CANALE SPARPAGLIATO	<b>TABELLA</b> N. 19
--------------------------------------	---	-------------------------

AREA STRALCIATA

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

AREA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - **AE3** (COMPARTO 1° + 2°)

DESTINAZIONE:	UBICAZIONE:	TABELLA
RESIDENZIALE	CAPOLUOGO - S.S. N. 22	N.20/VP <sub>10</sub> /VP <sub>11</sub> /VP <sub>12</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	16.151	<b>2.218</b>
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	16.039	<b>1.679</b>
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq		-
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc		-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq		-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq		-

PRESCRIZIONI: P.E.C. - N.T.A. Art. 12.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	0,60
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	0,80
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	7,50

Tipologie edilizie ammesse: isolate.

Interventi ammessi: Ved. Art. 12 N.T.A.

DESTINAZIONI AMMESSE: Vedi Tabella n. 3 (area compromessa).

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - AE3.1**

<b>DESTINAZIONE:</b> RESIDENZIALE	<b>UBICAZIONE:</b> CAPOLUOGO - S.S. N. 22	<b>TABELLA</b> N. 20bis/VP <sub>10</sub> /VP <sub>11</sub>
--------------------------------------	--	---

AREA STRALCIATA CON V.P. 11

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA PER ATTREZZATURE TURISTICHE - AT2**

<b>DESTINAZIONE: TURISTICA</b>	<b>UBICAZIONE: CAPOLUOGO</b>	<b>TABELLA</b> N. 21 bis/VP <sub>6</sub>
------------------------------------	----------------------------------	---

AREA STRALCIATA

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA PER ATTREZZATURE ESISTENTI DI INTERESSE COLLETTIVO**

<b>DESTINAZIONE:</b>	<b>UBICAZIONE:</b>	<b>TABELLA</b>
DIREZIONALE-COMMERCIALE-RESIDENZIALE	CAPOLUOGO	N. 22/VP <sub>5</sub> /VP <sub>10</sub> /VP <sub>11</sub>

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	4.690
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	4.088
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	730
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	4.270
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	0,91
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	0,97

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione singola.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	1,00 + vedi art. 12 quater
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	1,20 + vedi art. 12 quater
H (altezza massima)	m	9,00
Rc (rapporto di copertura)		1/3
Dm (distanza min. dal confine)	m	5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	5,00

Interventi ammessi: Ved. Art. 12 quater N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

AREA PER INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE CHE SI CONFERMA - **PE1**

<b>DESTINAZIONE:</b> PRODUTTIVA	<b>UBICAZIONE:</b> C. ROVERE	<b>TABELLA</b> N. 23/VP <sub>3</sub>
------------------------------------	---------------------------------	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	5.306
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	4.776
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	375
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione singola.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)		mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)		mc/mq	-
H (altezza massima)	per impianti produttivi	m	esistente
	per residenze e uffici	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)			3/5
Dm (distanza min. dal confine)		m	5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)		m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)		m	10,00

Tipologie edilizie ammesse: esistenti.

Interventi ammessi: Ved. Artt. 18, 19 N.T.A.

Destinazioni ammesse: attività non nocive o moleste e non inquinanti, uffici e residenza custode.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

AREA PER INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE CHE SI CONFERMA - **PE2**

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: C. PICOLLO	TABELLA N. 24
-----------------------------	---------------------------	------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	3.450
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	3.450
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	275
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione singola.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)		mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)		mc/mq	-
H (altezza massima)	per impianti produttivi	m	esistente
	per residenze e uffici	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)			1/3
Dm (distanza min. dal confine)		m	5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)		m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)		m	10,00

Tipologie edilizie ammesse: esistenti.

Interventi ammessi: Ved. Artt. 18, 19 N.T.A.

Destinazioni ammesse: attività non nocive o moleste e non inquinanti, uffici e residenza custode.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

AREA PER INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE CHE SI CONFERMA - **PE3**

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: CAPOLUOGO - S.S. N. 22	TABELLA N. 25
-----------------------------	---------------------------------------	------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	7.475
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	7.425
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.500
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione singola.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)		mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)		mc/mq	-
H (altezza massima)	per impianti produttivi	m	esistente
	per residenze e uffici	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)			3/5
Dm (distanza min. dal confine)		m	5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)		m	10,00 o in aderenza
Dss (distanza min. dal ciglio strada statale)		m	10,00
Dsc (distanza min. dal ciglio strada com.le)		m	3,00

Tipologie edilizie ammesse: esistenti.

Interventi ammessi: Ved. Artt. 18, 19 N.T.A.

Destinazioni ammesse: attività non nocive o moleste e non inquinanti, uffici e residenza custode.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

AREA PER INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE CHE SI CONFERMA - **PE4**

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: CAPOLUOGO - VIA ROMA	TABELLA N. 26
-----------------------------	-------------------------------------	------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	2.250
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	2.250
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	485
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione singola.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)		mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)		mc/mq	-
H (altezza massima)	per impianti produttivi	m	esistente
	per residenze e uffici	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)			3/5
Dm (distanza min. dal confine)		m	5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)		m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)		m	10,00

Tipologie edilizie ammesse: esistenti.

Interventi ammessi: Ved. Artt. 18, 19 N.T.A.

Destinazioni ammesse: attività non nocive o moleste e non inquinanti, uffici e residenza custode.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

AREA PER INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE CHE SI CONFERMA - **PE5**

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: CAPOLUOGO - VIA UMBERTO	TABELLA N. 27
-----------------------------	--	------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	4.130
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	4.130
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.615
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione singola.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)		mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)		mc/mq	-
H (altezza massima)	per impianti produttivi	m	esistente
	per residenze e uffici	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)			3/5
Dm (distanza min. dal confine)		m	5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)		m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)		m	10,00

Tipologie edilizie ammesse: esistenti.

Interventi ammessi: Ved. Artt. 18, 19 N.T.A.

Destinazioni ammesse: attività non nocive o moleste e non inquinanti, uffici e residenza custode.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

AREA PER INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE CHE SI CONFERMA - **PE6**

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: CAPOLUOGO - C.NA CAVALLOTTO	TABELLA N. 28
-----------------------------	--	------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	1.840
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	1.840
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	245
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione singola.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)		mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)		mc/mq	-
H (altezza massima)	per impianti produttivi	m	esistente
	per residenze e uffici	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)			3/5
Dm (distanza min. dal confine)		m	5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)		m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)		m	10,00

Tipologie edilizie ammesse: esistenti.

Interventi ammessi: Ved. Artt. 18, 19 N.T.A.

Destinazioni ammesse: attività non nocive o moleste e non inquinanti, uffici e residenza custode.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

AREA PER INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE CHE SI CONFERMA - **PE7**

DESTINAZIONE: PRODUTTIVA	UBICAZIONE: TRUCCHI - S.S. N. 22	TABELLA N. 29
-----------------------------	-------------------------------------	------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	8.880
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	8.880
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	2.580
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione singola.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)		mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)		mc/mq	-
H (altezza massima)	per impianti produttivi	m	esistente
	per residenze e uffici	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)			3/5
Dm (distanza min. dal confine)		m	5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)		m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)		m	10,00

Tipologie edilizie ammesse: esistenti.

Interventi ammessi: Ved. Artt. 18, 19 N.T.A.

Destinazioni ammesse: attività non nocive o moleste e non inquinanti, uffici e residenza custode.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

AREA PER INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE CHE SI CONFERMA - **PE8**

<b>DESTINAZIONE:</b>	<b>UBICAZIONE:</b>	<b>TABELLA</b>
PRODUTTIVA	TRUCCHI - STR. COM.LE BOTTASSO	N. 30/VP7

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	2.760
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	2.542
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	275
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione singola.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)		mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)		mc/mq	-
H (altezza massima)	per impianti produttivi	m	esistente
	per residenze e uffici	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)			1 / 2,30
Dm (distanza min. dal confine)		m	5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)		m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)		m	10,00

Tipologie edilizie ammesse: esistenti.

Interventi ammessi: Ved. Artt. 18, 19 N.T.A.

Destinazioni ammesse: attività non nocive o moleste e non inquinanti, uffici e residenza custode.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

AREA PER INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE CHE SI CONFERMA - **PE9**

<b>DESTINAZIONE:</b> PRODUTTIVA	<b>UBICAZIONE:</b> VIA CUNEO - BORRA	<b>TABELLA</b> N. 31/VP <sub>4</sub>
------------------------------------	---	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	28.864
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	28.864
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	6.050
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione singola.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)		mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)		mc/mq	-
H (altezza massima)	per impianti produttivi	m	esistente
	per residenze e uffici	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)			0,41
Dm (distanza min. dal confine)		m	5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)		m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)		m	10,00

Tipologie edilizie ammesse: esistenti.

Interventi ammessi: Ved. Artt. 18, 19 N.T.A.

Destinazioni ammesse: attività non nocive o moleste e non inquinanti, uffici e residenza custode.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA PER INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESIST. CHE SI CONFERMA - PE10**

<b>DESTINAZIONE:</b> <i>PRODUTTIVA</i>	<b>UBICAZIONE:</b> <i>VIA CUNEO-BORRA</i>	<b>TABELLA</b> N. 31 bis/VP <sub>3</sub>
---	--	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	5.000
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	5.000
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.715
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione singola.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)		mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)		mc/mq	-
H (altezza massima)	per impianti produttivi	m	esistente
	per residenze e uffici	m	8,00
Rc (rapporto di copertura)			3/5
Dm (distanza min. dal confine)		m	5,00
Df (distanza min. dai fabbricati)		m	10,00 o in aderenza
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)		m	10,00

Tipologie edilizie ammesse: esistenti.

Interventi ammessi: Ved. Artt. 18, 19 N.T.A.

Destinazioni ammesse: attività non nocive o moleste e non inquinanti, uffici e residenza custode.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - PC1**

<b>DESTINAZIONE:</b> PRODUTTIVA	<b>UBICAZIONE:</b> CAPOLUOGO - S.S. N. 22	<b>TABELLA</b> N. 32/VP <sub>11</sub>
------------------------------------	--	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	28.324
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	25.307
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	8.898
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione singola.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	8,00 escluse le strutture tecniche
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	25,00

Tipologie edilizie ammesse: -

Interventi ammessi: Ved. Artt. 18, 20 N.T.A.

Destinazioni ammesse: attività non nocive o moleste e non inquinanti, uffici e residenza custode.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - PC2**

<b>DESTINAZIONE:</b> PRODUTTIVA	<b>UBICAZIONE:</b> CAPOLUOGO - S.S. N. 22	<b>TABELLA</b> N. 33/VP <sub>8</sub>
------------------------------------	--	---

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	17.650
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	17.650
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	4.530
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Permesso di costruire.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

It (indice di densità edilizia territoriale)	mc/mq	-
If (indice di densità edilizia fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	8,00 escluse le strutture tecniche
Rc (rapporto di copertura)		1/2
Dc (distanza min. dal confine)	m	5,00
D (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m	25,00 (°)

(°) Ridotta a mt. 7,50 per l'ampliamento del fabbricato in area P.C.2 evidenziato sulla Tavola 13/VP<sub>8</sub> "Assetto del Capoluogo (1:2.000)". Comunque la distanza di mt. 7,50 deve essere contenuta nell'allineamento fissato del fabbricato esistente più vicino alla strada.

Tipologie edilizie ammesse: -

Interventi ammessi: Ved. Artt. 18, 20 N.T.A.

Destinazioni ammesse: attività non nocive o moleste e non inquinanti, uffici e residenza custode.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - PC3**

<b>DESTINAZIONE:</b> PRODUTTIVA	<b>UBICAZIONE:</b> CAPOLUOGO - CARTIERA	<b>TABELLA</b> N. 34
------------------------------------	--	-------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	17.660
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	17.250
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	6.330
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione singola.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	8,00 escluse le strutture tecniche
Rc (rapporto di copertura)		1/3
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

Tipologie edilizie ammesse: -

Interventi ammessi: Ved. Artt. 18, 20 N.T.A.

Destinazioni ammesse: attività non nocive o moleste e non inquinanti, uffici e residenza custode.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - PC4**

<b>DESTINAZIONE:</b> PRODUTTIVA	<b>UBICAZIONE:</b> LOC. FERRIERA	<b>TABELLA</b> N. 35
------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	6.570
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	6.210
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	1.100
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Concessione singola.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	8,00 escluse le strutture tecniche
Rc (rapporto di copertura)		3/5
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

Tipologie edilizie ammesse: -

Interventi ammessi: Ved. Artt. 18, 20 N.T.A.

Destinazioni ammesse: attività non nocile o moleste e non inquinanti, uffici e residenza custode.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO - PI**

<b>DESTINAZIONE:</b>	<b>UBICAZIONE:</b>	<b>TABELLA</b>
PRODUTTIVA	CAPOLUOGO - S.S. N. 22	N. 36/VP7/VP9/VP11

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St) mq	4.580
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf) mq	4.580
SUPERFICIE COPERTA	(Sc) mq	-
VOLUME EDIFICATO	(Ve) mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte) mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe) mc/mq	-

AREA SOGGETTA A P.C.C.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	8,00 escluse le strutture tecniche
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	conforme al N.C.d.S. e Regolamento, con un minimo di 25,00

Interventi ammessi: Ved. Artt. 18, 21 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO - PI.1**

<b>DESTINAZIONE:</b> PRODUTTIVA	<b>UBICAZIONE:</b> VIA CUNEO BORRA (S.S. n. 22)	<b>TABELLA</b> N. 36bis/VP7/VP9 VS2016
------------------------------------	--	--

SUPERFICIE TERRITORIALE	(St)	mq	
24.845+12.950+36.284=74.079			
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf)	mq	65.426
SUPERFICIE COPERTA	(Sc)	mq	-
VOLUME EDIFICATO	(Ve)	mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte)	mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe)	mc/mq	-

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI: P.C.C.

**CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:**

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	-
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m 12,00	escluse le strutture tecniche
Rc (rapporto di copertura)		3/5
Dm (distanza min. dal confine)	metà dell'altezza del fabbricato	previsto con un minimo di m.5
Df (distanza min. dai fabbricati)	m	10,00
Ds (distanza min. dal ciglio stradale)	m conforme al N.C.d.S. e Regolamento, con un minimo di	20,00

Interventi ammessi: Ved. Artt. 18, 21 N.T.A.

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE  
DI MARGARITA**

**AREA RURALE**

DESTINAZIONE: AGRICOLA	UBICAZIONE: TERRITORIO COMUNALE	TABELLA N. 37
---------------------------	------------------------------------	------------------

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

PRESCRIZIONI: Artt. 13, 14, 15 N.T.A.

CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:

Ift (indice di fabb. territoriale)	mc/mq	0,05; 0,03; 0,02; 0,01 a seconda della specifica- zione delle colture
Iff (indice di fabb. fondiaria)	mc/mq	-
H (altezza massima)	m	7,00
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 (distanza min. dal ciglio stradale)	m	20; 30

Tipologie edilizie ammesse: isolata.

Interventi ammessi: Artt. 13, 14, 15 N.T.A.

Destinazioni ammesse: N.T.A. Artt. 13, 14, 15.

**Per l'area agricola posta nei pressi delle zone edificabili prossime alla struttura cimiteriale AE3, RC9 oggetto di variante valgono, quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni:**

**- dovranno essere presi accorgimenti a protezione degli edifici residenziali nella pratica della conduzione e coltivazioni del fondo al fine di evitare / ridurre possibili ricadute di emissioni atmosferiche, acustiche, etc... che creino criticità alla compresenza dei due ambiti**