

REGIONE PIEMONTE



CITTA' METROPOLITANA
DI TORINO



CITTA' DI VIGONE



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VARIANTE PARZIALE N.6

al sensi del comma 5 dell'Art. 17 della L.R. del 5 Dicembre 1977 n°56 e s.m.i.

- PROGETTO DEFINITIVO -

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E
TABELLE DI SINTESI**

Estratto delle parti modificate dalla Variante

V.P. 06/2023

2
Estratto

Agg. Settembre 2023

il Sindaco:
dott. Fabio CERATO

il responsabile del procedimento:
Geom. Mario DRUETTA

Estensore della Variante:
Arch. Giorgio CUCCO

Delibera di consiglio comunale n. _____ del _____

il Segretario Comunale



ARCHITETTO GIORGIO CUCCO

Via Vescovo Francesco Rasino, 1, Cercenasco, 10060, (TO) P. IVA 07394900018

Tel. 3403817340 - indirizzo E-mail: giorgio.cucco@outlook.it - PEC: giorgio.cucco@architettitorinopec.it

NOTA BENE

PRGC APPROVATO CON D.G.R. N.18-1203 DEL 17 DICEMBRE 2010**(pubblicato BUR N.51 del 23 dicembre 2010)**

Variante Parziale V2011.1 approvata con delibera C.C. n.39/2011 del 10 Novembre 2011

Variante art.17 comma 8 approvata con delibera C.C. n.50/2011 del 20 Dicembre 2011

Variante Parziale V2011.2 Area RA10 approvata con delibera C.C. n.3/2012 del 29 Marzo 2012

Variante Parziale V2012.3 Zona ZT1 approvata con delibera C.C. n.47/2012 del 27.11.2012

Variante Parziale V2013.4 approvata con delibera C.C. n.42/2013 del 26.11.2013

Variante art.17 comma 12 approvata con delibera C.C. n.43/2014 del 29.07.2014

Variante Parziale V2015.5 approvata con delibera C.C. n. 15 del 11.03.2016

Variante Strutturale n.1 approvata con delibera di C.C. n. 36 del 07/10/2021.

XXX – Testo introdotto con la Variante Parziale n.6

XXX – Testo cancellato con la Variante Parziale n.6

XXX – Testo introdotto con il progetto definitivo della Variante Parziale n.6 in recepimento delle osservazioni di carattere ambientale contenute nel verbale dell'Organo Tecnico Comunale.

TITOLO V - ZONE PRODUTTIVE E/O ASSIMILATE**Art. 44 - AREE ED ATTREZZATURE PRODUTTIVE ED ASSIMILATE - CATEGORIE E/O SOTTOCLASSI DI INTERVENTO**

1. Per gli immobili destinati dal P.R.G.C. ad attività produttive ed assimilate sono, di seguito indicate, le funzioni e le destinazioni d'uso ammissibili.
2. Dette specificazioni potranno subire lievi modificazioni in relazione alle documentate caratteristiche delle attività da insediare o delle riconversioni di produzione da effettuare purché non vengano previste modifiche dimensionali dei parametri urbanistico-edilizi delle tabelle di sintesi, permettendosi quindi, per le singole funzioni sotto elencate, lievi scostamenti per non più del 10% della superficie utile complessiva sempreché nuovo riparto venga ritenuto congruo dalla C.I.E. con la classe di destinazione.
3. Il P.R.G.C. individua le aree destinate alle attività produttive e commerciali esistenti nel comune o al trasferimento o ampliamento di unità locali operanti nella Città di Vigone o in altri comuni. Tali aree sono adibite ai seguenti usi:
 - a. attività produttive artigianali ed industriali nonché artigianato di servizio e di produzione, immagazzinaggio e commercio di beni prodotti dalle unità produttive o ad essi integrativi, attività commerciali e paracommerciali.
 - b. spazi per l'amministrazione aziendale in misura non superiore a mq 0,2 ogni mq di S.U.L. destinata alle attività di cui in a).
 - c. spazi per la custodia degli stabilimenti per abitazione come sotto meglio specificato.
 - d. servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti.
 - e. impianti sportivi di integrazione.
 - f. **case funerarie e/o sale e strutture per il commiato di cui alla L.R. 20/2007 e smi solo nelle aree IE specificatamente indicate nelle tabelle di sintesi.**
 - i. **Per Casa Funeraria si intende una struttura privata, gestita da soggetti autorizzati allo svolgimento dell'attività funebre, nella quale, su richiesta dei familiari del defunto, sono ricevute, custodite ed esposte le salme di persone decedute presso le abitazioni private o le strutture sanitarie ed ospedaliere. Al suo interno è possibile procedere alla osservazione, alla composizione e alla vestizione della salma, all'imbalsamazione e alla tanatoprassi, alla custodia e all'esposizione del cadavere anche a cassa aperta, alle attività di commemorazione e di commiato del defunto. Tali strutture devono osservare le misure igienico-sanitarie contemplate per i servizi mortuari delle strutture sanitarie, contenute nel**

decreto del Presidente della Repubblica 14 gennaio 1997.

ii. Per Sala del Commiato si intende una struttura pubblica o privata, realizzata e gestita per ricevere, su richiesta dei familiari del defunto, e per tenere in custodia il feretro chiuso, ai fini dell'esposizione ai dolenti e della celebrazione di riti di commemorazione. Le sale del commiato e le Case funerarie devono osservare le seguenti norme di settore:

- D.P.R. 14/01/1997 n.37;
- L.R. 31/10/2007, n. 20 "Disposizioni in materia di cremazione, conservazione, affidamento e dispersione delle ceneri";
- L.R. 03/08/2011, n.15 "Disciplina delle attività e dei servizi necroscopici, funebri e cimiteriali. Modifiche della legge regionale del 31 ottobre 2007, n. 20 (Disposizioni in materia di cremazione, conservazione, affidamento e dispersione delle ceneri)";
- D.P.G.R. 08/08/2012, n.7/R "Regolamento in materia di attività funebre e di servizi necroscopici e cimiteriali, in attuazione dell'articolo 15 della legge regionale 3 agosto 2011, n. 15 (Disciplina delle attività e dei servizi necroscopici, funebri e cimiteriali)";
- D.G.R. 13/01/2014, n.13-7014 "Primi indirizzi applicativi del regolamento regionale 8 agosto 2012, n.7/R (Regolamento in materia di attività funebre e di servizi necroscopici e cimiteriali, in attuazione dell'articolo 15 della legge regionale 3 agosto 2011, n. 15 " Disciplina delle attività e dei servizi necroscopici, funebri e cimiteriali"). Sostituzione dell'allegato C del Regolamento regionale 8 agosto 2012, n.7/R";
- D.C.R. 17/03/2015, n.61 – 10542 "Articolo 14, legge regionale 3 agosto 2011, n. 15 (Disciplina delle attività e dei servizi necroscopici, funebri e cimiteriali. Modifiche della legge regionale del 31 ottobre 2007, n. 20. Disposizioni in materia di cremazione, conservazione, affidamento e dispersione delle ceneri'): approvazione del Piano regionale di coordinamento per la realizzazione di nuovi cimiteri e crematori";

4. Per detti impianti è specificatamente richiesta l'unità aziendale, non ammettendosi il frazionamento degli immobili e scorporo delle attività se non attraverso la formazione di S.U.E.. Eventuali modifiche di settore, ramo, classe e di attività come definiti dall'ISTAT sono subordinate a D.I.A.

5. Nelle aree per impianti produttivi l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti indicazioni:

a. le altezze ed l'indice di copertura non dovranno superare i valori definiti nelle

tabelle di sintesi;

- b. sarà ammesso per ogni edificio industriale uno o più alloggi per il/i titolari dell'azienda e/o per la realizzazione di alloggio per il custode per un totale massimo del 20% della superficie utile lorda di pavimento con un massimo di 300 mq netti (calcolata ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale Vigente). La realizzazione di ulteriori unità abitative oltre la prima nelle aree produttive esistenti dovrà prioritariamente essere ricavata all'interno dei volumi edilizi esistenti; al fine di garantire un risultato architettonico formale ed estetico di maggiore uniformità tipologica si precisa che gli alloggi per i proprietari o per il custode dovrà strutturalmente risultare integrato, anche sotto il profilo architettonico nel corpo del fabbricato produttivo, al fine di evitare eventuali future commistioni di funzioni residenziali in ambito produttivo. E' ammessa la realizzazione di più di una unità residenziale per ogni complesso produttivo avente la superficie coperta minima di almeno mq.400. Le unità residenziali sono pertinenziali, vincolate al complesso produttivo e devono essere utilizzate dai titolari o dal custode. Non possono essere affittate e/o alienate a terzi.
6. Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza, o la nuova esecuzione di tali opere condizionata al rilascio della D.I.A. alla usabilità degli impianti.
7. I piani esecutivi sulle aree di espansione industriale adiacenti la strada provinciale dovranno prevedere ai lati della stessa la realizzazione di strade di smistamento destinate a raccogliere il traffico locale e a convogliarlo nei punti di innesto individuati dal P.R.G.C.

Art. 45 - CLASSI DI INTERVENTO NELLE AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

- a. Alla destinazione d'uso produttiva delle aree corrispondono, a prescindere dalla specifica categoria o sottoclasse di destinazione, le seguenti classi di intervento:
- b. Impianti esistenti e confermati (IE)
- c. Aree di riordino e completamento (IR)
- d. Aree per nuovi impianti (IN)
- e. Le classi di intervento disciplinano i requisiti generali e particolari degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia per l'attuazione delle specifiche destinazioni d'uso previste.

1. **IMPIANTI ESISTENTI CONFERMATI (IE):** Il P.R.G.C. individua nelle zone con sigla IE le aree a destinazione industriale, artigianale, commerciale e di ristorazione e/o alberghiera, come meglio precisate nelle relative schede d'area. In detti impianti sono ammessi gli interventi per il mantenimento, la trasformazione e/o l'ampliamento degli stabilimenti esistenti al massimo del 20%. Per interventi maggiori si farà ricorso allo strumento urbanistico esecutivo o in alternativa ad un Permesso di Costruire Convenzionato (ex art. 49 p.5, L.R. 56/77 s.m.i.). Il piano esecutivo convenzionato è obbligatorio se l'intervento edilizio genera due o più unità immobiliari e/o opere di urbanizzazioni eccedenti i semplici allacciamenti. Detti interventi sono subordinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed alla formazione di quelle secondarie nella misura prevista dall'art. 21, 1° comma punto 2, della L.R. 56/77 s.m.i. per gli insediamenti di cui alla lettera c) del successivo art. 26 della medesima legge. Alla presenza di attività commerciali la dotazione di servizi è da riferire al punto 3 dell'art. 21, 1° comma, e/o come meglio precisato nelle prescrizioni di cui all'art. 84.8 delle presenti N.T.A. in applicazione delle disposizioni regionali relative gli indirizzi e criteri commerciali. Per le aree oggetto di PEC rimangono in vigore tutti gli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) approvati e regolarmente convenzionati anche se la relativa convenzione edilizia (C.E.) è decaduta per decorrenza di termini. Trovano applicazione le norme specifiche dello Strumento Urbanistico Esecutivo anche se in contrasto con il vigente P.R.G.C. E' consentito un ampliamento un tantum del 20 % ad incremento dei parametri di zona. In merito alle attività produttive e artigianali dichiarati, il Comune si riserva di predisporre il controllo delle modalità di svolgimento ed il non superamento dei parametri consentiti per quanto riguarda il rumore, le polveri, le esalazioni e le altre componenti ambientali in modo da ridurre l'impatto nei limiti previsti dalla legge. Non è consentito l'ampliamento di attività in contrasto con i limiti di legge per gli ambiti urbani, il P.R.G.C. ne promuove la rilocalizzazione in zone proprie compatibili allo svolgimento dell'attività, il P.R.G.C. impone sempre la rilocalizzazione delle attività nocive o moleste che possono produrre disturbo alle residenze limitrofe. Pertanto sugli immobili e sulle strutture destinate ad attività rumorose e/o nocive da rilocalizzare sono solo ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Ad avvenuta rilocalizzazione il sito dismesso sarà assoggettato a SUE al fine di programmare un coerente sviluppo urbanistico dell'area. Il progetto di S.U.E. dovrà essere di iniziativa pubblica o privata con il controllo partecipativo della Pubblica Amministrazione che ne verifichi le definizioni normative e gli indirizzi progettuali. la destinazione d'uso delle aree sarà quella propria della zona in cui sono inserite.

2. **AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO (IR)** Il P.R.G.C. individua con la sigla IR le aree a destinazione industriale e artigianale comprendenti impianti industriali esistenti corrispondenti, in quanto a caratteristiche insediative e necessità

di infrastrutturazione, a quanto indicato alla lett. b) del comma 1 dell'art. 26 della L.R. 56/77smi. Nelle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, sono compresi insediamenti industriali esistenti da mantenere, ristrutturare o ampliare, previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza e di quella circostante della viabilità interna ed esterna, delle infrastrutture ed attrezzature, e nelle quali possono essere ricavati ulteriori lotti per insediamenti industriali o artigianali aggiuntivi. In tali aree le nuove previsioni del P.R.G.C. si attuano, per il completamento e salvo quanto appresso disposto, con strumenti urbanistici esecutivi o permessi per costruire convenzionati secondo le procedure di legge ed in base ai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nelle tabelle di sintesi allegate alle presenti norme. La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi stabilita ai sensi del punto 2 comma dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. nella misura del 10% della superficie fondiaria. Per gli impianti esistenti alla data di adozione del progetto di P.R.G.C. è ammesso senza ricorso alla formazione di S.U.E., l'ampliamento una tantum della superficie lorda esistente nella misura massima del 20% per non più di mq 500 purché compatibile con altri parametri urbanistici. Interventi di completamento superiori a quanto indicato al paragrafo precedente, ammessi dal P.R.G.C., sono subordinati alla formazione di S.U.E. o permesso per costruire convenzionato che devono prevedere la completa attuazione delle opere di urbanizzazione primaria ed indotta attinenti alle aree di intervento, agli eventuali allacciamenti delle opere di rete ed alla formazione delle opere di urbanizzazione secondaria, od al pagamento dei relativi oneri. Il ricorso a permessi per costruire convenzionati è ammesso solo per interventi edilizi limitati a sub-ambiti di intervento. Nel caso di intervento diretto dovrà essere assicurata l'attuazione del P.R.G.C. per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primaria ed alla formazione delle aree per parcheggio nella misura minima prevista dalle norme di legge. Al fine di promuovere il riordino del sistema dell'accessibilità nel Comprensorio Industriale e produttivo ai lati della Strada Provinciale Tangenziale (o di circonvallazione), il Comune potrà formare, a norma dell'art. 47 della L.R. 56/77s.m.i. un piano tecnico delle opere pubbliche a cui i privati si dovranno attenere in sede di formazione di S.U.E. e/o di appositi atti convenzionati stipulati a norma dell'art. 49, 5 comma della medesima legge, in cui si specifica che il titolo abilitativo in casi di particolare complessità degli interventi previsti, e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento delle opere di urbanizzazione, può essere subordinata alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

Nell'area contrassegnata con l'acronimo IR1 la dotazione di servizi pubblici ex art.21 L.R.56/77 smi può essere assolta prioritariamente reperendola nella sub area b) e ad esaurimento della stessa anche in aree interne agli insediamenti produttivi, purché

vincolate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione. Oppure, previo consenso della Giunta Comunale potrà essere monetizzata corrispondendo al Comune di una somma commisurata al valore degli standard non reperiti.

3. **AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE O COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO (IN)**
Il P.R.G.C. individua nelle zone con sigla IN le aree a destinazione industriale, artigianale, commerciale e di ristorazione e/o alberghiera meglio precisate nelle schede d'area. Tale classificazione comprende aree inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni definite dal P.R.G. o degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, cui è subordinato il rilascio del Permesso di Costruire. In sede di predisposizione del S.U.E. si dovranno prevedere gli spazi a servizio afferenti al rispetto dell'art. 21 L.R. 56/77 s.m.i. L'utilizzo edificatorio, parametricamente definito nelle tabelle di sintesi allegate alla presente norme, è subordinato alla formazione di S.U.E.. Gli strumenti urbanistici esecutivi dovranno prevedere aree per servizi nella quantità stabilita all'art. 21 della L. 56/77 s.m.i. in cui si deve garantire:
 - a. la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune;
 - b. idonea viabilità.
 Tali aree potranno essere reperite tanto nell'ambito dello S.U.E. quanto negli spazi appositamente destinati.
4. **NORME PARTICOLARI PER LE AREE IN, IR:** Nell'ambito ed ai fini dell'attività produttiva è ammessa la possibilità di realizzare tettoie e coperture sino all'utilizzazione del 30% della superficie fondiaria di pertinenza, previo miglioramento dell'area con la messa a dimora di alberi e predisposizione di verde secondo quanto potrà essere prescritto in sede di rilascio del titolo abilitativo.
5. **ALTEZZE DEI FABBRICATI PRODUTTIVI:** In riferimento alle tecnologie di produzione e di lavorazione, si unificano le altezze dei capannoni artigianali, industriali e commerciali per tutte le aree IE, IR ed IN in metri 12 sottotrave di copertura.
6. **AREE DI TRASFORMAZIONE CON DESTINAZIONE TERZIARIE E COMMERCIALI (TC) (ex ZT8):** Il P.R.G.C. individua con la sigla TC aree già edificate a destinazione non residenziale da destinare ad usi terziari e commerciali. La trasformazione deve avvenire con adeguata sistemazione delle aree di pertinenza, della viabilità interna ed esterna, delle infrastrutture ed attrezzature, e nelle quali possono essere ricavati ulteriori lotti per insediamenti terziari, commerciali aggiuntivi. In tali aree le previsioni

del P.R.G.C. si attuano, con strumenti urbanistici esecutivi se le trasformazioni prevedono interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica, con titolo abilitativo convenzionato in tutti gli altri casi. In assenza di Strumento Urbanistico Esecutivo o titolo abilitativo convenzionato sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso.

Nelle aree contrassegnate dalla sigla TC sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) commercio al dettaglio:
 - a1) esercizi di vicinato;
 - a2) medie superfici di vendita in localizzazioni commerciali, previo auto riconoscimento così come previsto dal *"TITOLO X - CRITERI DI CUI ALL'ARTICOLO 3 DELLA L.R. 28/99 COSI' COME APPROVATI NELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 29 OTTOBRE 1999 N. 563-13414." COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA* articolo 84 della N.d.A.
 - a3) commercializzazione prodotti agricoli in esercizi di vicinato o in medie struttura di vendita in localizzazione commerciale;
- b) locali per il rimessaggio di macchine operatrici;
- c) artigianato di servizio;
- d) uffici per l'espletamento di arti e professioni;
- e) somministrazione alimenti e bevande;
- f) attività turistico ricettive;
- g) residenza di servizio alle attività.



COMUNE DI VIGONE



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE N.6

Ai sensi del comma 5 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Progetto Definitivo

Tabelle di Sintesi

XXX – Testo introdotto con la Variante Parziale n.6

~~XXX~~ – Testo cancellato con la Variante Parziale n.6

XXX – Testo introdotto con il progetto definitivo della Variante Parziale n.6 in recepimento delle osservazioni di carattere ambientale contenute nel verbale dell'Organo Tecnico Comunale.

DISPOSIZIONI GENERALI

Tra tutti i valori riportati ai punti A e B delle successive tabelle, con esclusione unicamente di quelle relative alle aree I (e cioè I, IE, IR, IN), in sede di intervento dovranno essere applicati i parametri stabiliti per gli interventi in assenza di strumenti esecutivi (ove esistenti), indipendentemente dalle modalità attuative utilizzate.

LEGENDA PARAMETRI ED INDICI EDILIZI E URBANISTICI

- IT - Indice di edificabilità territoriale (art.3 R.E.)
- IF - Indice di edificabilità fondiaria (art.4 R.E.)
- DT - Indice di densità territoriale (art.43 R.E.)
- DF - Indice di densità fondiaria (art.44 R.E.)
- IC - Indice di copertura (art.11 R.E. - espresso nelle seguenti tabelle in mq/mq e non in percentuale)
- ST - Superficie Territoriale; (art.1 R.E.)
- SF - Superficie Fondiaria (art.2 R.E.)
-
- Ab. Esist. - Abitanti Esistenti;
- Ab. Prev. - Abitanti Previsti;
- Svil. H - Sviluppo in Altezza dei piani edificabili (da cui HF = Svil. H + 1,50 m.)
- HF - Altezza dei fronti della costruzione;(art.27 R.E)
- H - Altezza dell'edificio (art.28 R.E.)
- NP - Numero dei piani della costruzione (art.25 R.E.)

1 N.B.1: Per le aree normative ZT, a integrazione delle tabelle di sintesi è allegata una scheda grafica su base catastale, in modo da individuare correttamente la delimitazione dell'area normativa stessa. Nella scheda grafica, a puro titolo esemplificativo, sono riportate possibili destinazioni di aree per servizi e viabilità: il progetto di SUE, sulla base di approfondite valutazioni progettuali, individuerà l'assetto finale dell'area.

N.B.2: Le tabelle di sintesi devono essere lette congiuntamente agli articoli delle N.T.A. corrispondenti ed in particolare ai riferimenti di cui al precedente Titolo XI e più specificatamente all'art. 85.5.

AREE "IE" (art. 44, 45)												
PARAMETRI URBANISTICI			NUMERAZIONE DI RIFERIMENTO DELLE AREE NORMATIVE									
			IE1(2)^	IE2(1)(2) (9)	IE3^(14)	IE4^	IE5^	IE6^	IE8^	IE9(3)^	IE10*	IE13*
A IN PRESENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	1	IT (mq/mq)	0,200		0,300	0,300		0,300	0,300	0,300	0,300	0,300
	2											
	3	IF (mq/mq)	0,750		0,800	0,800		0,800	0,800	0,800	0,700	0,700
	4											
	5	DF (mc/mq)										
	6	IC (mq/mq)	0,600		0,700	0,700		0,700	0,700	0,700	0,550	0,550
	7	Svil. H (m)	12,00		12,00	12,00		12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
	8	NP										
B IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	9	IF (mq/mq)	0,200		0,300	0,300		0,300	0,300	0,300	0,300	0,300
	10											
	11	DF (mc/mq)										
	12	IC (mq/mq)	0,600		0,700	0,700		0,700	0,700	0,700	0,550	0,550
	13	Svil. H (m)	12,00		12,00	12,00		12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
	14	NP										
C DATI DI PROGETTO	15	ST (mq)	5212,11		948,02	1379,95		255,20	1999,63	4316,69	3658,70	4877,28
	16	SF (mq)										
	18	Ab. Esist.										
	19	Ab. Prev.										
<p>(2) L'area deve essere protetta su tutti i lati da muri perimetrali con altezza minima di 50 cm maggiore del piano stradale di riferimento. Gli accessi pedonali e carrai che si affacciano su Via TORINO (lato est) devono essere protetti da difese mobili di pari altezza dei muri perimetrali (rispetto al piano strada) atte a scongiurare l'allagamento dell'area in caso di piena del T. Lemina. È necessaria una perizia statica e idraulica che accerti l'idoneità delle difese di cui al punto precedente. Ai sensi dell'art. 18 comma 7 delle NTA del PAI il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica (e non solo a quella comunale come desumibile dall'osservazione) in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato. Rif. Titolo XI delle NTA "norme idrogeologiche", Cronoprogramma degli interventi art.85.10 delle NTA e Tavola 8 dello studio Geologico allegato alla variante strutturale n.1/2018</p> <p>(3) Gli interventi edilizi previsti per il potenziamento della struttura ricettiva è subordinata al rilascio di una Concessione Convenzionata ai sensi del 5° comma dell'art.49 della L.R. 56/77 e s.m. e i. con la prescrizione che vengano predisposti e vincolati alla destinazione di parcheggio la quantità di area a parcheggio necessaria per lo svolgimento delle attività commerciali di ristorazione alberghiera.</p> <p>^ é consentita l'attività di commercio al dettaglio e somministrazione di bevande e alimenti.</p> <p>* Non é consentita l'attività di commercio al dettaglio e somministrazione di bevande e alimenti.</p> <p>(14) Oltre alle destinazioni d'uso previste per le aree IE e al commercio al dettaglio, sono ammesse le attività e le strutture per il commiato di cui alla L.R. 20/2007 e s.m. e al Piano Regionale di coordinamento per la realizzazione di nuovi cimiteri e crematori (D.C.R. 61-10542 del 17/0/2015), nonché la realizzazione di "case funerarie" nel rispetto delle norme regionali e nazionali di settore (D.P.R. 37 del 14/01/1997, D.C.R. 17/03/2015, n.61 – 10542, D.G.R. 13-7014 del 13/01/2014, D.P.G.R. 7R del 08/08/2012, L.R. 20 del 31/10/2007, L.R. 15 del 03/08/2011) e secondo le modalità stabilite nel Regolamento Comunale in materia. I servizi pubblici per le strutture del commiato e case funerarie devono essere definiti ai sensi del punto 3, comma 1, dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. nella misura pari all'80% della SL a tale uso destinata, almeno il 50% delle aree per servizi così determinate dovrà essere adibita a parcheggio. Mitigazioni ambientali da attuarsi nel caso di utilizzo dell'immobile per strutture per il commiato e/o case funerarie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il progetto dovrà prevedere la sistemazione delle aree pertinenziali e dei prospetti dell'immobile in modo da conferire allo stesso un aspetto adeguato all'attività in esso svolta; - Il progetto dovrà prevedere la riduzione delle aree impermeabilizzate rispetto allo stato attuale, attraverso la realizzazione di aree verdi inerbite e/o la realizzazione di aree di parcheggio con pavimentazioni permeabili o semipermeabili e possibilmente alberate. 												

- Il progetto dovrà analizzare l'escursione della falda e la permeabilità del terreno, in modo da evitare eventuali interferenze con la falda superficiale o fenomeni di saturazione del terreno con conseguente ristagno d'acqua. Qualora le condizioni del suolo e del sottosuolo non siano tali da permettere il drenaggio delle acque superficiali senza interferire con la falda, si dovrà prevedere l'immissione diretta delle acque meteoriche nella rete fognaria comunale, fatta salva la verifica con l'attuale gestore della capacità della rete di assorbire il carico idrico.
- Il progetto dovrà verificare l'adeguatezza della rete fognaria e dell'acquedotto considerando l'aumento dei consumi idrici e degli scarichi derivanti dalla realizzazione della nuova attività, e qualora necessario dovranno essere installati sistemi di raccolta e accumulo delle acque meteoriche per rallentare il deflusso delle stesse verso la rete fognaria.
- Il progetto di ristrutturazione dovrà infine prevedere:
 - o L'impiego delle migliori tecniche di costruzione volte ad incrementare le prestazioni energetiche dell'edificio ottimizzando l'isolamento termico degli ambienti interni e minimizzando il fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale;
 - o L'utilizzo di sistemi tecnologici per lo sfruttamento di energie rinnovabili ed installazione di impianti tecnologici ad elevata efficienza che riducano sensibilmente i consumi energetici dell'immobile;
 - o L'installazione di sistemi di illuminazione a basso consumo.

AREE "IE" (Art. 44, 45)													
PARAMETRI URBANISTICI		NUMERAZIONE DI RIFERIMENTO DELLE AREE NORMATIVE											
		IE14 (4)*	IE15*	IE16*	IE17 (6)^	IE18 (5)^	IE20^	IE21*	IE22*(12)	IE23*(11)	IE23.1*(13)	IE24^ (7)	
A IN PRESENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	1	IT (mq/mq)	0,300	0,220	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	3,00
	2												
	3	IF (mq/mq)	0,700	0,600	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,350	0,700
	4												
	5	DF (mc/mq)											
	6	IC (mq/mq)	0,55	0,45	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,70
	7	Svil. H (m)	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
	8	NP											
B IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	9	IF (mq/mq)	0,300	0,220	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200	3,000
	10												
	11	DF (mc/mq)											
	12	IC (mq/mq)	0,550	0,450	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,400	0,700
	13	Svil. H (m)	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
	14	NP											
C DATI DI PROGETTO	15	ST (mq)	32606,40	2875,22	1585,18	2679,47	446,59	21247,12	9114,745	12731,09	45034,38	771,8	10347,70
	16	SF (mq)											
	17												
	18	Ab. Esist.											
	19	Ab. Prev.											

(4) Nell'ambito dell'area normativa IE14 il permesso di costruire è subordinato alla preventiva predisposizione di tre Strumenti Urbanistici Esecutivi specifici per settori di proprietà. Nell'interno di queste sub-aree lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere la dismissione e/o monetizzazione di aree di urbanizzazione ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 in modo tale che sia fatto carico a ogni proprietario la specifica dismissione della quota relativa ad ogni specifico S.U.E. dell'area S21 e S29, distribuiti proporzionalmente e obbligatoriamente dismessi.

(5) Nell'area IE18 è possibile applicare il al punto 4 dell'articolo 21 della Legge Regionale 56/77 e s.m. e i. (che prevede l'assoggettamento ad uso pubblico di aree private disciplinate con convenzione) e alla possibilità di procedere alla monetizzazione delle aree non altrimenti reperibili (limitando tale quota allo stretto necessario, al fine di evitare carenza reale di aree).Nell'ambito dell'area S25 sono ammessi tutti gli interventi di ristrutturazione come previsti al 1° comma dell' art.3 (L) del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380. Nell'ambito degli interventi sull'area IE 18 e sulla limitrofa S25, mediante P.E.C: o atto unilaterale di impegno sono localizzabili interventi ricettivi e pararicettivi. Tali interventi saranno eseguiti sommando le potenzialità edificatorie delle due aree normative IE18 e S25, comunque gli interventi previsti per il potenziamento della struttura ricettiva sono subordinati al rispetto del 5° comma dell'art. 49 L.R: 56/77 e s.m. e i.

(6) Nell'area IE17 è ammessa l'attività di ristorazione e quella ricettiva alberghiera: qualora la proprietà intenda procedere agli adeguamenti dimensionali per riproporre una struttura moderna e in coerenza con gli standard medi internazionali dovrà presentare richiesta di permesso di costruire convenzionato ai sensi del 5° comma dell'art. 49 della L.R: 56/77. In sede di P.d.C convenzionato per la specifica destinazione alberghiera, al fine di strutturare il nuovo intervento in osservanza degli standard di livello in campo alberghiero sarà applicato un I.U.F. di 0,40 mq/mq. In tal caso potrà essere applicata inoltre la normativa di cui alla nota progettuale di P.R.G.C. connessa all'area IE18

(11) Resta in vigore, per le parti di competenza, il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) dell'ex area IR3 approvato con delibera di C.C. n.55 del 03.10.2000 e successiva variante approvata con delibera di C.C. n.21 del 01.06.2005. A fini edificatori si applicano i parametri edilizi ed urbanistici dettati dalle norme di attuazione del P.E.C.

(13) Resta in vigore, per le parti di competenza, il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) dell'ex area IR3 approvato con delibera di C.C. n.55 del 03.10.2000 e successiva variante approvata con delibera di C.C. n.21 del 01.06.2005. A fini edificatori si applicano i parametri edilizi ed urbanistici dettati dalle norme di attuazione del P.E.C. La capacità edificatoria dell'area IE23.1 potrà essere trasferita ed utilizzata anche all'interno della limitrofa area normativa IE23. I servizi pubblici necessari per l'edificazione dell'area IE23.1 potranno essere ricavati al suo interno ed ubicati sul fronte strada di via Possetto o in alternativa monetizzati, previa approvazione da parte della Giunta Comunale. Le nuove recinzioni potranno essere realizzate in allineamento con quelle esistenti della limitrofa area IE23.

^ é consentita l'attività di commercio al dettaglio e somministrazione di bevande e alimenti.

* Non é consentita l'attività di commercio al dettaglio e somministrazione di bevande e alimenti.

AREE "IE" (art. 44, 45)							
PARAMETRI URBANISTICI		NUMERAZIONE DI RIFERIMENTO DELLE AREE					TOTALE
		IE25.1*(4)	IE25.2^(4)	IE26*	IE27*	IE28(8)(9)^	
A IN PRESENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	1	IT (mq/mq)	0,200	0,200	0,200	0,300	0,300
	2						
	3	IF (mq/mq)	0,750	0,750	0,700	0,800	0,800
	4						
	5	DF (mc/mq)					
	6	IC (mq/mq)	0,600	0,600	0,600	0,700	0,700
	7	Svil. H (m)	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
	8	NP					
B IN ASSENZA DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	9	IF (mq/mq)	0,200	0,200	0,200	0,300	0,300
	10						
	11	DF (mc/mq)					
	12	IC (mq/mq)	0,600	0,600	0,600	0,700	0,700
	13	Svil. H (m)	12,00	12,00	12,00	12,00	8,00
	14	NP					
C DATI DI PROGETTO	15	ST (mq)	10978,80	14375,74	2395,79	11251,10	9250,00
	16	SF (mq)					
	18	Ab. Esist.					
	19	Ab. Prev.					
<p>(8) S.U.E. esteso all'intera zona normativa. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica anche con demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti alle seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. che il progetto sia accompagnato da una relazione che evidenzi il corretto inserimento ambientale, paesaggistico e scenico percettivo ed architettonico del complesso edilizio; la qualità dell'intervento edilizio dovrà seguire i principi progettuali definiti dal comma 1 dell'art. 92 delle NTA e sarà verificata dalla Commissione Locale per il Paesaggio in ossequio alla funzione di "PORTA URBANA" che il P.R.G.C. assegna all'intervento edilizio. 2. che il progetto preveda opere di mitigazione dell'impatto paesaggistico (realizzazione di schermature vegetali, ect.); 3. devono essere destinate a verde d'arredo piantumato inedificabile: una fascia della profondità di metri 30 lungo la circonvallazione (SP 129) ed una fascia della profondità di metri 10,00 lungo la via Villafranca, quest'ultima deve essere dotata anche viale alberato di invito all'ingresso in città, il tutto come da schema grafico allegato. 4. eventuali nuovi accessi all'area non potranno avvenire dalla S.P. n.129, ma potranno aver luogo solo ed esclusivamente dalla viabilità comunale, come da schema grafico allegato. <p>Le destinazioni d'uso ammesse nell'area IE28 sono esclusivamente quelle di cui all'art. 12 comma 3 punti III, IV e VIII, comma 7 e comma 8. In assenza di S.U.E. sono consentiti esclusivamente interventi fino al restauro e risanamento conservativo.</p> <p>^ é consentita l'attività di commercio al dettaglio e somministrazione di bevande e alimenti (art.84 delle N.T.A.)</p> <p>* Non é consentita l'attività di commercio al dettaglio e somministrazione di bevande e alimenti.</p> <p>(9) Con S.U.E. vi è obbligo di compensazioni ambientali come prescritto all'art. 82 bis delle NTA del PRGC Vigente</p>							