



REGIONE PIEMONTE
Provincia di Cuneo

**VARIANTE
STRUTTURALE**

**P
R
G
C**



COMUNE DI RODDI

**PIANO
REGOLATORE
GENERALE
COMUNALE**

DATA

APRILE 2015

STRALCIO MODIFICHE NORME DI
ATTUAZIONE – VS1.

IL SINDACO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

IL PROGETTISTA

IL SEGRETARIO

ALLEGATO ALLA DELIBERA DEL C.C. N. DEL

STRALCIO

NORME DI ATTUAZIONE VIGENTI

Art. 11 Condizioni di intervento.

0. Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al verificarsi di condizioni di carattere tecnico gestionale che tendono a garantire l'ordinato e programmato attuarsi delle modificazioni ammissibili delle strutture insediative locali;

1. Le condizioni di carattere tecnico-gestionale possono essere.

1.1. – Permesso di costruire, denuncia inizio attività, per la disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili, modifica delle destinazioni di uso e utilizzazione delle risorse naturali, con le modalità dell'art.48 L.R. 56/77 e s.m.i.

1.2. – Esistenza di Zona di Recupero (Z.R.);

1.3. – Esistenza di Strumento Urbanistico Esecutivo approvato (S.U.E.):

1.3.1. – Piano Particolareggiato (P.P.);

1.3.2. – Piano di Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.);

1.3.3. – Piano di Recupero (P.R.);

1.3.4. – Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.);

1.3.5. – Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.);

1.3.6. – Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche (P.E.O.P.).

2. Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. Ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 8° comma lett.e dell'art.17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi sono delimitate con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G. stesso.

4. In base all'art.46 L.R. 56/77, in sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi, il Comune può procedere con propria Deliberazione alla determinazione dei comparti di intervento.

5. Nelle aree in espansione soggette a S.U.E., indicate sulle tavole di P.R.G.C., le aree per servizi sono individuate dal P.R.G.C. stesso solo ai fini dimensionali indicativi, pertanto in sede di elaborazione di tali strumenti saranno richieste tutte le verifiche, con conteggio esecutivo, delle aree a standards ed a servizi in relazione alle destinazioni d'uso previste, in ogni caso non si potranno ridurre le superfici previste in cartografia, inoltre saranno ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna purché non se ne preveda l'eccessiva frammentazione e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi riservate a parcheggi e verde pubblico. In casi eccezionali e solo a seguito di comprovate necessità di priorità e prevalenza di interesse pubblico, è possibile modificare la viabilità interna prevista in cartografia di piano, ma sempre a condizione che l'allineamento con le strade adiacenti esterne non subisca modifiche tali da compromettere l'uso o la realizzazione del collegamento.

6. In tutti i casi in cui, nelle aree di fondovalle, si preveda l'esecuzione di piani interrati, dovrà essere predisposto un adeguato studio geomorfologico che ne attesti la fattibilità e che prescriva in modo puntuale le modalità di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche interessanti il lotto di intervento. Anche l'ufficio tecnico, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre tutte le prescrizioni ritenute opportune e necessarie per la realizzazione di tali piani interrati. E' comunque fatto divieto di utilizzare i piani interrati per l'esercizio di qualsiasi tipo di attività lavorativa e/o aperta al pubblico, essi potranno essere soltanto destinati ad autorimessa, parcheggio, deposito, magazzino, cantina, lavanderia e locali simili.

7. Nelle aree di espansione previste in cartografia di piano, lo strumento urbanistico di dettaglio dovrà essere accompagnato da apposita verifica tecnica in merito alle modalità di raccolta e trattamento delle acque reflue e delle acque meteoriche. Tale verifica dovrà evidenziare le eventuali ricadute sulla potenzialità e sulla adeguatezza delle infrastrutture idriche esistenti con particolare riguardo alle reti fognarie ed agli eventuali sfioratori esistenti o da realizzarsi.

8. Il Comune di Roddi, ai sensi del 1° comma dell'art.36 della L.R. 56/77, è esonerato dall'obbligo di dotarsi di Programma Pluriennale di Attuazione.

Art. 25 Norme per le aree residenziali:

di Nuovo Impianto - RN

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento edilizio urbano nelle aree non edificate, o edificate in parte da riconvertire, interne o marginali al centro abitato, in cui si localizzano interventi di nuovo impianto, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio di progetto urbano sono adibite agli usi abitativi e complementari infrastrutturali, volti a soddisfare il fabbisogno residenziale, pregresso ed emergente nel periodo di previsione del Piano, integrato a funzioni di interesse generale.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minima:70%:

r : residenza di tipo generale;

s : servizi pubblici;

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%:

g : attività di interesse generale;

t : attività direzionali, commerciali al dettaglio di vicinato o secondo le prescrizioni dell'art. 16 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; attività ricettive, ricreative, pubblici esercizi;

D3 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

nuova costruzione, condizionata alla preventiva formazione ed approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione (a seguito di S.U.E.) con i seguenti indici:

a1 - densità territoriale: mc./mq.:

01 RN 01	0,50
01 RN 02	0,60
01 RN 03	0,60
01 RN 04	0,60
02 RN 02	0,60
02 RN 03	0,60

a2 - densità fondiaria sull'insieme dei fondiari dell'area:

mc./mq.:

01 RN 01	0,79
01 RN 02	0,89
01 RN 03	0,89
01 RN 04	0,88
02 RN 02	1,00
02 RN 03	1,03

b - rapporto di copertura:	40%
c - n. piani fuori terra (ad eccezione dell'area 01RN04 – vedi punto Q5): n.	2
d - H max di edif. fuori terra: (ad eccezione dell'area 01RN04 – vedi punto Q5) mt.	7,50
e - distanze tra fabbricati: o in aderenza o a	m. 10,00
f - distanze dai confini, ove non in aderenza, non inf. a:	m. 5,00
g - distanze da strade:	m. 6,00
h - distanze da str. prov. tipo C (S.P. n. 7)	m. 10,00
i - per ambito 02RN02 distanza dalla nuova bretella stradale provinciale S.P. n. 7	m. 20,00

C2 - Costruzione di bassi fabbricati adibiti a garage entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ma non prospicienti spazi pubblici.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: abitativi unifamiliari e plurifamiliari; impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere; per usi sociali, culturali, plurifunzionali, per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative.

Q3 - Aree tipologicamente complementari: agli usi abitativi e agli usi produttivi ammessi; agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero.

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q4 - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., devono essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici ed espressivi coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., in merito:

all'integrazione plurifunzionale interna, all'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, all'individuazione dei percorsi pedonali e veicolari, al decoro paesaggistico, all'arredo urbano e alla connessione con il tessuto edilizio circostante.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze o vie urbane con spazi di relazione sociale, conferendo un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade.

Q5 – Nell'area 01RN04 si dovranno adottare tutti gli accorgimenti progettuali per la salvaguardia e la valorizzazione delle visuali verso il soprastante castello. L'intervento trova ragione d'essere nel conseguimento della gradevolezza architettonica dell'opera, per il posizionamento non invasivo in una zona panoramica. Le tipologie edilizie dovranno, nell'insieme, rappresentare una unica soluzione visiva per ingombro dei volumi, profili architettonici, materiali. I fabbricati dovranno avere una conformazione articolata per ottenere un basso impatto ambientale e una ridotta visibilità dalla zona diretta sottostante, disponendosi a diverse altezze, contenute in m. 4,50 e un piano fuori terra, con volumi degradanti sulle curve di livello e con adattamento alla morfologia del terreno, con terrazzamenti rivestiti in pietra locale, con parziali interramenti e bassi muri di sostegno.

Q6 – Nelle aree 02RN02 e 02RN03 si dovranno adottare tutti gli accorgimenti progettuali per una ambientazione di zona riferita alle caratteristiche dei fabbricati esistenti, soprattutto di impostazione "rurale" prendendo a riferimento l'antico borgo denominato Cascina Leone, con peculiarità distributive e planimetriche a cortina chiusa, senza frammentazioni di edifici isolati, con l'impiego di tipologie, strutture di copertura, materiali e colori della tradizione locale. Le recinzioni dei singoli lotto riferiti ad unità edilizia a cortina dovranno essere contenute nella tipologia e nell'altezza che nello specifico non potrà essere superiore ad 1,5 mt.

Q7 – Le strutture necessarie a contenere il rumore derivante dall'inquinamento acustico, nei limiti previsti dalle norme di settore, dovranno essere previste a carico dei proprietari all'atto dell'urbanizzazione delle nuove aree di espansione.

3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti.

3.2. I limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; a tal proposito la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la loro esecuzione.

3.3. Le aree per servizi all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali strumenti, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano stesso, non se ne preveda l'eccessiva frammentazione e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità.

Occorrerà pertanto provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 4 punti 1.2 e 1.3 delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi riservate a parcheggi e verde pubblico di quartiere da prevedersi ai sensi di legge.

Si dovranno inoltre confermare le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze nonché individuare le aree per parcheggi e verde privato in conformità all'art. 17 punto C e B delle presenti Norme.

In casi eccezionali e solo a seguito di comprovate necessità di priorità e prevalenza di interesse pubblico, è possibile modificare la viabilità interna agli Strumenti Urbanistici Esecutivi, ma sempre a condizione che l'allineamento con le strade adiacenti esterne non subisca modifiche tali da compromettere l'uso o la realizzazione del collegamento.

3.4. A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito di S.U.E., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della volumetria edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

3.5 Potrà essere prevista l'attuazione anche per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione

adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area, previa presentazione di uno schema progettuale generale di coordinamento e previa comunicazione dell'avvenuta presentazione dello stesso ai proprietari delle aree non comprese nella parte di proposta di attuazione.

Lo schema progettuale generale di coordinamento deve contenere le indicazioni relative a: localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, posizione e dimensione delle aree a standard (in modo da soddisfare proporzionalmente alla parte di intervento proposta in attuazione quanto prescritto dal P.R.G.), morfologia e quote dell'area complessiva nello stato di fatto e a seguito degli interventi proposti, localizzazione di costruzioni e manufatti completa di indicazioni per accessi e recinzioni. L'accettazione da parte dell'Amministrazione comunale di tale schema, contemporaneamente alla verifica di compatibilità rispetto all'attuazione successiva delle parti in esso non incluse, è condizione preliminare per la presentazione dello S.U.E..

3.6 Nell'area 01RN01 l'attuazione degli interventi mediante S.U.E. è condizionata—alla realizzazione della rotonda stradale prevista in cartografia e di tutte le opere connesse (modifiche alla viabilità esistente, segnaletica verticale ed orizzontale, ecc...) in conformità alle prescrizioni impartite dalla Provincia di Cuneo Settore Viabilità.

3.7 Nell'area 01RN04 l'attuazione degli interventi mediante S.U.E. è condizionata, oltre alla realizzazione dei servizi pubblici, alla cessione dell'area indicata in cartografia di piano necessaria alla messa in sicurezza, con realizzazione di una nuova rotatoria, della viabilità pubblica esistente.

3.8 Nell'area 02RN02 e 02RN03 l'attuazione degli interventi mediante S.U.E. è condizionata, oltre alla realizzazione dei servizi pubblici, alla cessione gratuita delle aree 02SC07 e 02SC08.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art. 12 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 17 punto Q, nonché gli articoli 37 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.

Art. 27 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali esistenti - PE

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle aree, esterne ed interne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo che si confermano nella loro ubicazione.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali esistenti sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto, in relazione alle previsioni economiche comunali.

2.0.1. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 della L.R. 56/77.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 70%

pi, pas, pam: attività industriali e artigianali di produzione;

pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;

r : residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.

td: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%

tc: attività commerciali di vicinato, secondo le prescrizioni dell'art. 16 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali, pubblici esercizi, esposizioni;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale.

D3 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

D4 - Per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Unità Sanitaria Locale, è prescritta la predisposizione, entro limiti di tempo congrui, di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato in sede impropria, ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1° lett. e) della L.R. 56/77; in tal caso saranno ammissibili unicamente interventi di manutenzione con l'avvertenza che ogni altro intervento dovrà essere assoggettato a convenzionamento ex art. 53 L.R. 56/77

D6 - Cambiamenti di destinazione in attività commerciali all'ingrosso e/o al dettaglio sono ammessi a condizione che siano soddisfatti i relativi standards di cui all'art. 4 delle presenti norme, fatta salva la normativa commerciale.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento (anche non contiguo) o sopraelevazione (a servizio ed uso delle aziende esistenti).

I2 - Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso od organizzazioni funzionali dell'attività produttiva, relative alla sicurezza sul lavoro, ai carichi di

incendio, alla diversificazione dei cicli produttivi complementari o alternativi, alla suddivisione tra operatività e stoccaggio, alle tipologie costruttive di macchinari di produzione seriale, ecc.

I3 - In caso di nuove esigenze di riordino o di riconversione produttiva, che comportino modifiche, ristrutturazioni, cambiamenti anche parziali, integrazioni, sostanziali razionalizzazioni del ciclo produttivo, oltre il limite di incremento del 20% del personale addetto e della compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica, si pone inderogabile la rilocalizzazione dell'insediamento, in base ai disposti dell'art. 53 L.R. 56/77.

I4 – Per le aree 02PE08, 02PE10 in area sondabile Eb valgono le limitazioni imposte dall'Art. 9 comma 6 delle norme di attuazione del P.A.I..

I5 – Per l'area 02PE06 in classe IIIb2 ricadente entro la Fascia Fluviale C è consentito il completamento della struttura esistente solo a seguito di certificazione della funzionalità idraulica del tratto terminale del Torrente Talloria a valle del tratto artificiale in scatolare. Tale certificazione dovrà valutare l'eventuale presenza di vegetazione interferente con il deflusso di piena, l'efficienza dell'arginatura nel tratto antistante la zonizzazione IIIb2, l'assenza di riduzioni e parzializzazioni dell'alveo.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti ammessi con i seguenti indici:

a. Aumento fino al 50% delle superfici utili esistenti alla data di adozione del P.R.G., entro il limite massimo dei 2/3 del rapporto di copertura, compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui all'art. 21, 1° comma punti 2 e 3 L.R. 56/77.

b. Altezza massima di edificazione fuori terra m. 8,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili ai fini produttivi da dimostrare debitamente in sede di rilascio del Permesso di Costruire, fino ad un massimo di 12 metri.

c. Distanza dai confini almeno m. 5,00; in caso di accordo scritto tra i confinanti è ammessa la costruzione in aderenza o la assunzione di servitù per distanze inferiori.

d. Distanze da fabbricati: in aderenza e/o almeno m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici.

f. Distanze da strade: m. 7,50 (m. 5,00 per le vicinali); m. 10,00 da strade statali e provinciali (tipo C).

C2 - Superficie utile lorda per n. 1 abitazione, del titolare o del custode, con vincolo pertinenziale all'attività, fino ad un massimo di mq. 150 (superficie utile), accorpata all'edificio principale e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 300.

C3 – Le aree 02PE09 e 02PE10 sono soltanto utilizzabili ad uso piazzale di movimentazione mezzi, pertanto è escluso il loro utilizzo a scopo edificatorio e di deposito.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto tipologico confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri funzionali.

Q2 - Assetto tipologico di edifici: esistenti per attività industriali e artigianali fino a 200 addetti; esistenti per il commercio fino a mq. 400 di superficie; con rispetto delle superfici di vendita di cui all'art. 16 delle presenti norme; impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi.

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi ammessi e ai servizi di pertinenza.

2.4.2. Caratteri formali e materiali.

Q4 - Dovranno essere realizzati gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa;

Q5 - Gli interventi dovranno garantire a spese dei concessionari, tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che di quelle nuove, adeguato rifornimento idrico ad uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero delle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;

Q6 - Le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori secondo il Piano di Classificazione Acustica, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali, ad odori mal sopportabili. Per salvaguardare la salubrità e vivibilità dei fabbricati ad uso residenziale si prescrive una fascia perimetrale libera di almeno m. 10,00, esterna alla zona in cui sono localizzate attività produttive.

Q7 - Nell'ambito di un riordino complessivo, dovrà essere prevista per ogni singolo intervento di ampliamento o di completamento, una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto;

I singoli progetti devono specificare:

a) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area;

b) le aree destinate ad attrezzature di servizio;

c) la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi.

d) fasce di protezione antinquinamento.

Q8 - Per gli interventi nelle aree interne all'abitato sono prescritte, in sede attuativa e al fine di orientare la realizzazione della ristrutturazione o dell'ampliamento degli edifici, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti che consentano di prefigurare l'inserimento nel contesto, che tengano conto delle direzioni preferenziali di ampliamento intese ad uniformare l'aspetto formale del costruito, delle dimensioni dei corpi e dei volumi necessari al ciclo produttivo, del contenimento e/o della differenziazione delle altezze, dei materiali impiegabili.

3. Condizioni.

3.1. Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, trattandosi di aziende esistenti e risultando, quindi, già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione.

3.2. In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.4 punti 1.2. e 1.3. delle presenti Norme, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare (10% della superficie fondiaria), con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguata fascia verde di barriera piantumata tra impianti e confine dell'area; quando l'esiguità delle aree e degli interventi ammessi non giustificano autonome localizzazioni di attrezzature, si ammette la monetizzazione nei modi e nelle forme previste dalla convenzione quadro di cui all'art. 53 L.R. 56/77 o nelle forme previste da atti deliberativi dell'Amministrazione comunale; non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.

3.3. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, nonché potrà individuare le aree con insediamenti da sottoporre alla disciplina di cui all'art. 53 L.R. 56/77 per la loro rilocalizzazione.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ecologica e funzionale di cui ai punti 2.2., 3.1. e 3.2. dell'art. 12 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 17 punto Q, nonché gli articoli 37 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.

Art. 28 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali di riordino e di completamento – PC

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle aree, a carattere artigianale, industriale o parzialmente commerciale, di riordino e di completamento, in parte compromesse da interventi precedenti al P.R.G. e nelle quali sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi o si trovano ancora lotti da edificare.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali o commerciali di completamento sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche esistenti o aggiuntive in relazione alle previsioni socio-economiche comunali ed intercomunali.

2.0.1. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 L.R. 56/77.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 70%

pi: attività industriali

pas, pam: attività artigianali di produzione, a livello superiore e medio;

pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;

r : residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode;

td: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%

tc: attività commerciali esistenti; attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato;

tr: pubblici esercizi limitatamente a bar, ristoranti e mense a supporto di quanti operano nell'area;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale;

s . servizi pubblici.

D3 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione, ricostruzione, per gli edifici esistenti; nuova costruzione di completamento.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Ampliamenti e nuova edificazione di completamento con i seguenti indici:

a. Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui ai punti 1.2. e 1.3. dell'art. 4;

- b. Altezza massima di edificazione fuori terra m. 8,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili ai fini produttivi da dimostrare debitamente in sede di rilascio del Permesso di Costruire, fino ad un massimo di 12 metri.
- c. Distanza dai confini dell'area di pertinenza almeno m. 5,00.
- d. Distanze da fabbricati: in aderenza e/o minimo m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici.
- e. Distanze da strade: m. 7,50 (m. 5,00 per le vicinali); m. 10,00 da strade statali e provinciali (tipo C).

C2 - Superficie utile lorda per n. 1 abitazione, del titolare o del custode, con vincolo pertinenziale all'attività, fino ad un massimo complessivo di mq. 150 (superficie utile), accorpata all'edificio principale e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 300.

C3 - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, a seguito di progettazione formante oggetto di unico permesso di costruire o quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire in aderenza anche in fasi successive; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite al punto C1 a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

C4- Nell'area 02PC04 (porzione stabilimento industriale San Cassiano) gli interventi sono subordinati ad un P.E.C. di riordino dell'ambito esistente e di completamento del precedente P.E.C. denominato "AI2 – PC1" attuato solo parzialmente (approvato con D.C.C. n. 32 del 9/9/2000).

Riordino e completamento con i seguenti indici:

- a - ampliamento con quantità predefinita (derivante dal precedente P.E.C.) fino al limite massimo di mq. 1.755 di superficie coperta.
- b - altezza massima di edificazione fuori terra m. 8,00; per attrezzature tecnologiche comprovate da particolari esigenze produttive: m. 12,00.
- c. – dotazione aggiuntiva per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di cui all'art. 4 delle presenti norme, nella misura del 10% della superficie fondiaria e comunque non inferiore a quanto previsto ed indicato sulla Tav. di P.R.G.C. scala 1:2000 (codice 02SA21 – 683 mq.).

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

2.4.1. Caratteri funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: per attività industriali e artigianali; per il commercio di vicinato, dei prodotti connessi con le aziende, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione; i locali destinati ad attività commerciali dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 16 delle presenti norme; impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi; per attività direzionali; integrativi per laboratori, rimesse, stoccaggi, ecc..

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi e commerciali ammessi e ai servizi di pertinenza;

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q4 - Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente;

Q5 - Dovrà essere garantito a spese dei Concessionari l'approvvigionamento idrico a uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente

approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;

Q6 - Nel quadro di un riordino complessivo, dovrà essere prevista per ogni singolo intervento di ampliamento o di completamento, una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto; tali aree dovranno essere sistemate con alberi. Si riserva all'Amministrazione la facoltà di richiedere la realizzazione di adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.

3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi è altresì subordinata alla preventiva formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi degli articoli 42 e 43 della L.R. 56/77, esteso agli ambiti individuati nelle Tavole di P.R.G. e realizzato anche per comparti.

3.2. Ove i limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la loro esecuzione.

3.3. A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito di S.U.E., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della superficie edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

3.4. Le aree per i servizi e le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze all'interno degli S.U.E. sono individuate dal P.R.G. a fini dimensionali e di localizzazione, pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti, non sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, salvo le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 4 punti 1.2.e 1.3. delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi da prevedersi ai sensi di legge.

3.5. Ai sensi del 5° comma dell'art. 26 L.R. 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq. è subordinata alla preventiva autorizzazione regionale.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ecologica e funzionale di cui ai punti 2.2., 3.1. e 3.2. dell'art. 12 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 17 punto Q, nonché gli articoli 37 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.

STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE

ARTICOLI VARIATI - (VARIANTE STRUTTURALE N. 1)

Art. 11 Condizioni di intervento.

0. Il P.R.G. subordina l'attuabilità delle proprie previsioni al verificarsi di condizioni di carattere tecnico gestionale che tendono a garantire l'ordinato e programmato attuarsi delle modificazioni ammissibili delle strutture insediative locali;

1. Le condizioni di carattere tecnico-gestionale possono essere.

1.1. – Permesso di costruire, denuncia inizio attività, per la disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili, modifica delle destinazioni di uso e utilizzazione delle risorse naturali, con le modalità dell'art.48 L.R. 56/77 e s.m.i.

1.2. – Esistenza di Zona di Recupero (Z.R.);

1.3. – Esistenza di Strumento Urbanistico Esecutivo approvato (S.U.E.):

1.3.1. – Piano Particolareggiato (P.P.);

1.3.2. – Piano di Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.);

1.3.3. - Piano di Recupero (P.R.);

1.3.4. – Piano delle Aree per Insediamenti Produttivi (P.I.P.);

1.3.5 – Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.);

1.3.6. – Piano Tecnico Esecutivo di Opere Pubbliche (P.E.O.P.).

2. Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. Ove non definite dal P.R.G., ai sensi del 2° comma dell'art.32 e del 8° comma lett.e dell'art.17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi sono delimitate con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G. stesso.

4. In base all'art.46 L.R. 56/77, in sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi Strumenti Urbanistici Esecutivi, il Comune può procedere con propria Deliberazione alla determinazione dei comparti di intervento.

5. Nelle aree in espansione soggette a S.U.E., indicate sulle tavole di P.R.G.C., le aree per servizi sono individuate dal P.R.G.C. stesso solo ai fini dimensionali indicativi, pertanto in sede di elaborazione di tali strumenti saranno richieste tutte le verifiche, con conteggio esecutivo, delle aree a standards ed a servizi in relazione alle destinazioni d'uso previste, in ogni caso non si potranno ridurre le superfici previste in cartografia, inoltre saranno ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna purché non se ne preveda l'eccessiva frammentazione e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi riservate a parcheggi e verde pubblico. In casi eccezionali e solo a seguito di comprovate necessità di priorità e prevalenza di interesse pubblico, è possibile modificare la viabilità interna prevista in cartografia di piano, ma sempre a condizione che l'allineamento con le strade adiacenti esterne non subisca modifiche tali da compromettere l'uso o la realizzazione del collegamento.

6. In tutti i casi in cui, nelle aree di fondovalle, si preveda l'esecuzione di piani interrati, dovrà essere predisposto un adeguato studio geomorfologico che ne attesti la fattibilità e che prescriva in modo puntuale le modalità di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche interessanti il lotto di intervento. Anche l'ufficio tecnico, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre tutte le prescrizioni ritenute opportune e necessarie per la realizzazione di tali piani interrati. E' comunque fatto divieto di utilizzare i piani interrati per l'esercizio di qualsiasi tipo di attività lavorativa e/o aperta al pubblico, essi potranno essere soltanto destinati ad autorimessa, parcheggio, deposito, magazzino, cantina, lavanderia e locali simili.

7. Nelle aree di espansione previste in cartografia di piano, lo strumento urbanistico di dettaglio dovrà essere accompagnato da apposita verifica tecnica in merito alle modalità di raccolta e trattamento delle acque reflue e delle acque meteoriche. Tale verifica dovrà evidenziare le eventuali ricadute sulla potenzialità e sulla adeguatezza delle infrastrutture idriche esistenti con particolare riguardo alle reti fognarie ed agli eventuali sfioratori esistenti o da realizzarsi.

8. Il territorio comunale di Roddi ricade in area perimetrata buffer-zone UNESCO "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato", pertanto ogni intervento edilizio da effettuarsi in tale ambito deve rispettare quanto disposto dalla Regione Piemonte con DGR n. 34-6436 del 30.09.2013 "Specificazioni sulla protezione della buffer zone".

9. Il Comune di Roddi, ai sensi del 1° comma dell'art.36 della L.R. 56/77, è esonerato dall'obbligo di dotarsi di Programma Pluriennale di Attuazione.

Art. 25 Norme per le aree residenziali:

di Nuovo Impianto - RN

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dall'insediamento edilizio urbano nelle aree non edificate, o edificate in parte da riconvertire, interne o marginali al centro abitato, in cui si localizzano interventi di nuovo impianto, secondo un progetto urbano di luogo, ambientalmente e funzionalmente espressivo di connotati locali significanti.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree di insediamento edilizio di progetto urbano sono adibite agli usi abitativi e complementari infrastrutturali, volti a soddisfare il fabbisogno residenziale, pregresso ed emergente nel periodo di previsione del Piano, integrato a funzioni di interesse generale.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti con consistenza quantitativa minima:70%:

r : residenza di tipo generale;

s : servizi pubblici;

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%:

g : attività di interesse generale;

t : attività direzionali, commerciali al dettaglio di vicinato o secondo le prescrizioni dell'art. 16 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali; attività ricettive, ricreative, pubblici esercizi;

D3 - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

nuova costruzione, condizionata alla preventiva formazione ed approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Nuova edificazione (a seguito di S.U.E.) con i seguenti indici:

a1 - densità territoriale: mc./mq.:

01 RN 01	0,50
01 RN 02	0,60
01 RN 03	0,60
01 RN 04	0,60
02 RN 02	0,60
02 RN 03	0,60

a2 - densità fondiaria sull'insieme dei fondiari dell'area:
mc./mq.:

01 RN 01	0,79
01 RN 02	0,89
01 RN 03	0,89
01 RN 04	0,83
02 RN 02	1,00
02 RN 03	1,03

b - rapporto di copertura:	40%
c - n. piani fuori terra (ad eccezione dell'area 01RN04 – vedi punto Q5): n.	2
d - H max di edif. fuori terra: (ad eccezione dell'area 01RN04 – vedi punto Q5) mt.	7,50
e - distanze tra fabbricati: o in aderenza o a	m. 10,00
f - distanze dai confini, ove non in aderenza, non inf. a:	m. 5,00
g - distanze da strade:	m. 6,00
h - distanze da str. prov. tipo C (S.P. n. 7)	m. 10,00
i - per ambito 02RN02 distanza dalla nuova bretella stradale provinciale S.P. n. 7	m. 20,00

C2 - Costruzione di bassi fabbricati adibiti a garage entro i limiti del rapporto di copertura, anche in aderenza, ma non prospicienti spazi pubblici.

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo conforme agli usi previsti.

2.4.1. Caratteri Funzionali

Q2 - Assetto tipologico di edifici: abitativi unifamiliari e plurifamiliari; impianti per servizi pubblici e attrezzature di qualsiasi genere; per usi sociali, culturali, plurifunzionali, per attività direzionali e attrezzature ricettive e ricreative.

Q3 - Aree tipologicamente complementari: agli usi abitativi e agli usi produttivi ammessi; agli usi sociali, scolastici e per il tempo libero.

2.4.2. Caratteri formali e materiali

Q4 - Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., devono essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici ed espressivi coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato dal P.R.G., in merito:

all'integrazione plurifunzionale interna, all'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, all'individuazione dei percorsi pedonali e veicolari, al decoro paesaggistico, all'arredo urbano e alla connessione con il tessuto edilizio circostante.

L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da formare ambiti di piazze o vie urbane con spazi di relazione sociale, conferendo un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade.

Q5 – Nell'area 01RN04 si dovranno adottare tutti gli accorgimenti progettuali per la salvaguardia e la valorizzazione delle visuali verso il soprastante castello. L'intervento trova ragione d'essere nel conseguimento della gradevolezza architettonica dell'opera, per il posizionamento non invasivo in una zona panoramica. Le tipologie edilizie dovranno, nell'insieme, rappresentare una unica soluzione visiva per ingombro dei volumi, profili architettonici, materiali. I fabbricati dovranno avere una conformazione articolata per ottenere un basso impatto ambientale e una ridotta visibilità dalla zona diretta sottostante, disponendosi a diverse altezze, contenute in m. 4,50 e un piano fuori terra, con volumi degradanti sulle curve di livello e con adattamento alla morfologia del terreno, con terrazzamenti rivestiti in pietra locale, con parziali interramenti e bassi muri di sostegno.

Q6 – Nelle aree 02RN02 e 02RN03 si dovranno adottare tutti gli accorgimenti progettuali per una ambientazione di zona riferita alle caratteristiche dei fabbricati esistenti, soprattutto di impostazione "rurale" prendendo a riferimento l'antico borgo denominato Cascina Leone, con peculiarità distributive e planimetriche a cortina chiusa, senza frammentazioni di edifici isolati, con l'impiego di tipologie, strutture di copertura, materiali e colori della tradizione locale. Le recinzioni dei singoli lotto riferiti ad unità edilizia a cortina dovranno essere contenute nella tipologia e nell'altezza che nello specifico non potrà essere superiore ad 1,5 mt.

Q7 – Le strutture necessarie a contenere il rumore derivante dall'inquinamento acustico, nei limiti previsti dalle norme di settore, dovranno essere previste a carico dei proprietari all'atto dell'urbanizzazione delle nuove aree di espansione.

3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, estesi agli ambiti individuati nelle tavole di P.R.G. e realizzati anche per comparti.

3.2. I limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; a tal proposito la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la loro esecuzione.

3.3. Le aree per servizi all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dal P.R.G. solo a fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali strumenti, sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano stesso, non se ne preveda l'eccessiva frammentazione e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità.

Occorrerà pertanto provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 4 punti 1.2 e 1.3 delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi riservate a parcheggi e verde pubblico di quartiere da prevedersi ai sensi di legge.

Si dovranno inoltre confermare le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze nonché individuare le aree per parcheggi e verde privato in conformità all'art. 17 punto C e B delle presenti Norme.

In casi eccezionali e solo a seguito di comprovate necessità di priorità e prevalenza di interesse pubblico, è possibile modificare la viabilità interna agli Strumenti Urbanistici Esecutivi, ma sempre a condizione che l'allineamento con le strade adiacenti esterne non subisca modifiche tali da compromettere l'uso o la realizzazione del collegamento.

3.4. A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito di S.U.E., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della volumetria edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

3.5 Potrà essere prevista l'attuazione anche per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione

adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area, previa presentazione di uno schema progettuale generale di coordinamento e previa comunicazione dell'avvenuta presentazione dello stesso ai proprietari delle aree non comprese nella parte di proposta di attuazione.

Lo schema progettuale generale di coordinamento deve contenere le indicazioni relative a: localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, posizione e dimensione delle aree a standard (in modo da soddisfare proporzionalmente alla parte di intervento proposta in attuazione quanto prescritto dal P.R.G.), morfologia e quote dell'area complessiva nello stato di fatto e a seguito degli interventi proposti, localizzazione di costruzioni e manufatti completa di indicazioni per accessi e recinzioni. L'accettazione da parte dell'Amministrazione comunale di tale schema, contemporaneamente alla verifica di compatibilità rispetto all'attuazione successiva delle parti in esso non incluse, è condizione preliminare per la presentazione dello S.U.E..

3.6 Nell'area 01RN01 l'attuazione degli interventi mediante S.U.E. è condizionata—alla realizzazione della rotonda stradale prevista in cartografia e di tutte le opere connesse (modifiche alla viabilità esistente, segnaletica verticale ed orizzontale, ecc...) in conformità alle prescrizioni impartite dalla Provincia di Cuneo Settore Viabilità.

3.7 Nell'area 01RN04 l'attuazione degli interventi mediante S.U.E. è condizionata, oltre alla realizzazione dei servizi pubblici, alla cessione dell'area indicata in cartografia di piano necessaria alla messa in sicurezza, con realizzazione di una nuova rotatoria, della viabilità pubblica esistente.

3.8 Nell'area 02RN02 e 02RN03 l'attuazione degli interventi mediante S.U.E. è condizionata, oltre alla realizzazione dei servizi pubblici, alla cessione gratuita delle aree 02SC07 e 02SC08.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G., di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela funzionale di cui ai punti 3.1. e 3.2. dell'art. 12 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 17 punto Q, nonché gli articoli 37 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.

Art. 27 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali esistenti - PE

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle aree, esterne ed interne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo che si confermano nella loro ubicazione.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali esistenti sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto, in relazione alle previsioni economiche comunali.

2.0.1. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 della L.R. 56/77.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 70%

pi, pas, pam: attività industriali e artigianali di produzione;

pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;

r : residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.

td: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%

tc: attività commerciali di vicinato, secondo le prescrizioni dell'art. 16 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali, pubblici esercizi, esposizioni;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale.

D3 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

D4 - Per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Unità Sanitaria Locale, è prescritta la predisposizione, entro limiti di tempo congrui, di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato in sede impropria, ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1° lett. e) della L.R. 56/77; in tal caso saranno ammissibili unicamente interventi di manutenzione con l'avvertenza che ogni altro intervento dovrà essere assoggettato a convenzionamento ex art. 53 L.R. 56/77

D6 - Cambiamenti di destinazione in attività commerciali all'ingrosso e/o al dettaglio sono ammessi a condizione che siano soddisfatti i relativi standards di cui all'art. 4 delle presenti norme, fatta salva la normativa commerciale.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento (anche non contiguo) o sopraelevazione (a servizio ed uso delle aziende esistenti).

I2 - Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso od organizzazioni funzionali dell'attività produttiva, relative alla sicurezza sul lavoro, ai carichi di

incendio, alla diversificazione dei cicli produttivi complementari o alternativi, alla suddivisione tra operatività e stoccaggio, alle tipologie costruttive di macchinari di produzione seriale, ecc.

I3 - In caso di nuove esigenze di riordino o di riconversione produttiva, che comportino modifiche, ristrutturazioni, cambiamenti anche parziali, integrazioni, sostanziali razionalizzazioni del ciclo produttivo, oltre il limite di incremento del 20% del personale addetto e della compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica, si pone inderogabile la rilocalizzazione dell'insediamento, in base ai disposti dell'art. 53 L.R. 56/77.

~~I4~~ — **~~Per le aree 02PE08, 02PE10 in area sondabile Eb valgono le limitazioni imposte dall'Art. 9 comma 6 delle norme di attuazione del P.A.I..~~**

I5 – Per l'area 02PE06 in classe IIIb2 ricadente entro la Fascia Fluviale C è consentito il completamento della struttura esistente solo a seguito di certificazione della funzionalità idraulica del tratto terminale del Torrente Talloria a valle del tratto artificiale in scatolare. Tale certificazione dovrà valutare l'eventuale presenza di vegetazione interferente con il deflusso di piena, l'efficienza dell'arginatura nel tratto antistante la zonizzazione IIIb2, l'assenza di riduzioni e parzializzazioni dell'alveo.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti ammessi con i seguenti indici:

a. Aumento fino al 50% delle superfici utili esistenti alla data di adozione del P.R.G., entro il limite massimo dei 2/3 del rapporto di copertura, compresi gli impianti già esistenti sull'area stessa e al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui all'art. 21, 1° comma punti 2 e 3 L.R. 56/77.

b. Altezza massima di edificazione fuori terra m. 8,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili ai fini produttivi da dimostrare debitamente in sede di rilascio del Permesso di Costruire, fino ad un massimo di 12 metri.

c. Distanza dai confini almeno m. 5,00; in caso di accordo scritto tra i confinanti è ammessa la costruzione in aderenza o la assunzione di servitù per distanze inferiori.

d. Distanze da fabbricati: in aderenza e/o almeno m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici.

f. Distanze da strade: m. 7,50 (m. 5,00 per le vicinali); m. 10,00 da strade statali e provinciali (tipo C).

C2 - Superficie utile lorda per n. 1 abitazione, del titolare o del custode, con vincolo pertinenziale all'attività, fino ad un massimo di mq. 150 (superficie utile), accorpata all'edificio principale e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 300.

~~C3~~ — **~~Le aree 02PE09 e 02PE10 sono soltanto utilizzabili ad uso piazzale di movimentazione mezzi, pertanto è escluso il loro utilizzo a scopo edificatorio e di deposito.~~**

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto tipologico confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri funzionali.

Q2 - Assetto tipologico di edifici: esistenti per attività industriali e artigianali fino a 200 addetti; esistenti per il commercio fino a mq. 400 di superficie; con rispetto delle superfici di vendita di cui all'art. 16 delle presenti norme; impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi.

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi ammessi e ai servizi di pertinenza.

2.4.2. Caratteri formali e materiali.

Q4 - Dovranno essere realizzati gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa;

Q5 - Gli interventi dovranno garantire a spese dei concessionari, tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che di quelle nuove, adeguato rifornimento idrico ad uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero delle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;

Q6 - Le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori secondo il Piano di Classificazione Acustica, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali, ad odori mal sopportabili. Per salvaguardare la salubrità e vivibilità dei fabbricati ad uso residenziale si prescrive una fascia perimetrale libera di almeno m. 10,00, esterna alla zona in cui sono localizzate attività produttive.

Q7 - Nell'ambito di un riordino complessivo, dovrà essere prevista per ogni singolo intervento di ampliamento o di completamento, una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto;

I singoli progetti devono specificare:

a) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area;

b) le aree destinate ad attrezzature di servizio;

c) la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi.

d) fasce di protezione antinquinamento.

Q8 - Per gli interventi nelle aree interne all'abitato sono prescritte, in sede attuativa e al fine di orientare la realizzazione della ristrutturazione o dell'ampliamento degli edifici, rappresentazioni estese e realistiche a corredo dei progetti che consentano di prefigurare l'inserimento nel contesto, che tengano conto delle direzioni preferenziali di ampliamento intese ad uniformare l'aspetto formale del costruito, delle dimensioni dei corpi e dei volumi necessari al ciclo produttivo, del contenimento e/o della differenziazione delle altezze, dei materiali impiegabili.

3. Condizioni.

3.1. Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, trattandosi di aziende esistenti e risultando, quindi, già determinata dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione.

3.2. In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di cui all'art.4 punti 1.2. e 1.3. delle presenti Norme, relativa alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare (10% della superficie fondiaria), con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguata fascia verde di barriera piantumata tra impianti e confine dell'area; quando l'esiguità delle aree e degli interventi ammessi non giustificano autonome localizzazioni di attrezzature, si ammette la monetizzazione nei modi e nelle forme previste dalla convenzione quadro di cui all'art. 53 L.R. 56/77 o nelle forme previste da atti deliberativi dell'Amministrazione comunale; non possono comunque essere monetizzate le aree per servizi previste nelle tavole di Piano.

3.3. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, con specifiche Deliberazioni Consiliari motivate, ai sensi del 2° comma dell'art. 32 e del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, nonché potrà individuare le aree con insediamenti da sottoporre alla disciplina di cui all'art. 53 L.R. 56/77 per la loro rilocalizzazione.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ecologica e funzionale di cui ai punti 2.2., 3.1. e 3.2. dell'art. 12 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 17 punto Q, nonché gli articoli 37 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.

Art. 28 - Norme per le aree produttive artigianali e industriali di riordino e di completamento – PC

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle aree, a carattere artigianale, industriale o parzialmente commerciale, di riordino e di completamento, in parte compromesse da interventi precedenti al P.R.G. e nelle quali sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi o si trovano ancora lotti da edificare.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali o commerciali di completamento sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche esistenti o aggiuntive in relazione alle previsioni socio-economiche comunali ed intercomunali.

2.0.1. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 L.R. 56/77.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 70%

pi: attività industriali

pas, pam: attività artigianali di produzione, a livello superiore e medio;

pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;

r : residenza per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode;

td: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;

sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 30%

tc: attività commerciali esistenti; attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva, con superficie di vendita massima non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato;

tr: pubblici esercizi limitatamente a bar, ristoranti e mense a supporto di quanti operano nell'area;

g : attrezzature pubbliche di interesse generale;

s . servizi pubblici.

D3 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, demolizione, ricostruzione, per gli edifici esistenti; nuova costruzione di completamento.

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Ampliamenti e nuova edificazione di completamento con i seguenti indici:

a. Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui ai punti 1.2. e 1.3. dell'art. 4;

- b. Altezza massima di edificazione fuori terra m. 8,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili ai fini produttivi da dimostrare debitamente in sede di rilascio del Permesso di Costruire, fino ad un massimo di 12 metri.
- c. Distanza dai confini dell'area di pertinenza almeno m. 5,00.
- d. Distanze da fabbricati: in aderenza e/o minimo m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici.
- e. Distanze da strade: m. 7,50 (m. 5,00 per le vicinali); m. 10,00 da strade statali e provinciali (tipo C).

C2 - Superficie utile lorda per n. 1 abitazione, del titolare o del custode, con vincolo pertinenziale all'attività, fino ad un massimo complessivo di mq. 150 (superficie utile), accorpata all'edificio principale e riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 300.

C3 - E' ammessa la costruzione a confine o a cavallo del confine, all'interno dell'area, a seguito di progettazione formante oggetto di unico permesso di costruire o quando intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno a costruire in aderenza anche in fasi successive; sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite al punto C1 a condizione che intervenga vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.

C4- Nell'area 02PC04 (porzione stabilimento industriale San Cassiano) gli interventi sono subordinati ad un P.E.C. di riordino dell'ambito esistente e di completamento del precedente P.E.C. denominato "AI2 – PC1" attuato solo parzialmente (approvato con D.C.C. n. 32 del 9/9/2000).

Riordino e completamento con i seguenti indici:

- a - ampliamento con quantità predefinita (derivante dal precedente P.E.C.) fino al limite massimo di mq. 1.755 di superficie coperta.
- b - altezza massima di edificazione fuori terra m. 8,00; per attrezzature tecnologiche comprovate da particolari esigenze produttive: m. 12,00.
- c. – dotazione aggiuntiva per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di cui all'art. 4 delle presenti norme, nella misura del 10% della superficie fondiaria e comunque non inferiore a quanto previsto ed indicato sulla Tav. di P.R.G.C. scala 1:2000 (codice 02SA21 – 683 mq.).

C5 – **Nel comparto produttivo 02PC05 a seguito degli interventi di messa in sicurezza e minimizzazione del rischio idraulico, eseguiti lungo l'asta del Torrente Talloria e del Rio Baracco nella piana di fondovalle Gallo Grinzane - Cantina Roddi, questi ultimi collaudati dal Comune di Alba in data 23/04/2009, sono consentiti aumenti di cubatura, ampliamenti e nuove edificazioni, nel rispetto dei parametri urbanistici di cui al precedente comma C1. Gli interventi sono subordinati alla stipula di apposita convenzione o atto di impegno unilaterale che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi del comma 4 dell'art. 49 della L.R. 56/77 smi, inoltre gli stessi dovranno avvenire nel pieno rispetto delle prescrizioni contenute nella Relazione Geologico-Tecnica allegata alla Variante Strutturale n. 1.**

I nuovi insediamenti produttivi devono essere realizzati come "Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate" (APEA) di cui al D.Lgs. n.112/98 e all'art. 3 della L.R. 34/2004, così come ribadito dall'art. 21 del PTR. Al fine di garantire una buona funzione naturalistica ed ecologica e per evidenziare e circostanziare le misure previste atte a ridurre o compensare gli impatti negativi e a definire quindi l'attuazione degli interventi ammessi, si rimanda alle indicazioni delle "Linee Guida APEA" – BUR n. 31/2009

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto qualitativo compatibile con le preesistenze.

2.4.1. Caratteri funzionali

- Q2** - Assetto tipologico di edifici: per attività industriali e artigianali; per il commercio di vicinato, dei prodotti connessi con le aziende, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione; i locali destinati ad attività commerciali dovranno rispettare le superfici di vendita di cui all'art. 16 delle presenti norme; impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi; per attività direzionali; integrativi per laboratori, rimesse, stoccaggi, ecc..
- Q3** - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi e commerciali ammessi e ai servizi di pertinenza;

2.4.2. Caratteri formali e materiali

- Q4** - Dovranno essere realizzati opportuni impianti di depurazione e di trattamento degli scarichi industriali secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
- Q5** - Dovrà essere garantito a spese dei Concessionari l'approvvigionamento idrico a uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali al servizio dell'agricoltura, ovvero alle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti;
- Q6** - Nel quadro di un riordino complessivo, dovrà essere prevista per ogni singolo intervento di ampliamento o di completamento, una superficie destinata a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria di ogni singolo lotto; tali aree dovranno essere sistemate con alberi. Si riserva all'Amministrazione la facoltà di richiedere la realizzazione di adeguate fasce di mitigazione e di protezione antinquinamento, da valutarsi in relazione alla collocazione e alla tipologia degli insediamenti.

3. Condizioni.

3.1. L'attuazione degli interventi è altresì subordinata alla preventiva formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi degli articoli 42 e 43 della L.R. 56/77, esteso agli ambiti individuati nelle Tavole di P.R.G. e realizzato anche per comparti.

3.2. Ove i limiti di S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G.; la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la loro esecuzione.

3.3. A ciascun proprietario di aree ricadenti nell'ambito di S.U.E., indipendentemente dalla destinazione prevista, compete parte della superficie edificabile, nelle zone specifiche, in proporzione alla superficie posseduta.

3.4. Le aree per i servizi e le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze all'interno degli S.U.E. sono individuate dal P.R.G. a fini dimensionali e di localizzazione, pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti, non sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, salvo le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità. Occorrerà inoltre provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui all'art. 4 punti 1.2.e 1.3. delle presenti Norme, in relazione ai servizi già indicati, che rientrano nel conteggio previsionale. In nessun caso si ritengono ammissibili monetizzazioni delle quantità di servizi da prevedersi ai sensi di legge.

3.5. Ai sensi del 5° comma dell'art. 26 L.R. 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq. è subordinata alla preventiva autorizzazione regionale.

4. Vincoli.

4.1. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela ecologica e funzionale di cui ai punti 2.2., 3.1. e 3.2. dell'art. 12 delle presenti Norme.

4.2. L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico-tecnici di intervento, di cui all'art. 14 delle presenti Norme.

4.3. Per le distanze dalla viabilità e gli allineamenti stradali vedasi: prescrizioni punto C1, l'articolo 17 punto Q, nonché gli articoli 37 (aree di rispetto) e 39 (viabilità) delle presenti Norme.

Roddi, lì Aprile 2015

I REDATTORI U.T.C.

(Dott. Riccardo Borello)

(Arch. Giorgio Soria)