

REGIONE PIEMONTE      PROVINCIA DI CUNEO

## COMUNE DI VIGNOLO

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

### VARIANTE N° 14/2018

ai sensi art. 17 c. 5 L.R. 56/77 e s.m.i.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
PROGETTO DEFINITIVO

VOL.:

# B.14

La Committenza:

COMUNE DI VIGNOLO

agg. cartografico:

.....

rif.

.....

Cuneo,

PROGETTO PRELIMINARE Adottato con Del. C. C. n.52 del 28 /12/2018  
PROGETTO DEFINITIVO Approvato con Del. C.C. n.

Il Sindaco:

Il Segretario:

Il Responsabile del Procedimento:

Il Tecnico incaricato



PROGETTISTA VARIANTE PARZIALE 14:

RTP : arch. C. Gotta, p.terr. M. Dal Molin, arch. R. Gambino

Via Gandino n. 38  
12042 BRA

Le modifiche normative attengono all'art.18 con l'introduzione del nuovo comma 13, all'inserimento della scheda normativa R3.1-VP14 ed alla modifica parziale delle schede normative R3.1 e I.1 per adeguamento superfici.

NB: Le parti aggiunte/modificate sono evidenziate **grassetto**

Le parti stralciate sono evidenziate in ~~barrate~~

Le parti aggiunte a seguito dei pareri degli enti sono evidenziate in **grassetto rosso**

**Art. 18 Aree residenziali di completamento e di sostituzione: "R3.n" - (Zona C D.M. 2 aprile 1968)**

*Aree residenziali di completamento e di sostituzione, R3.n 1* - Sono le aree già urbanizzate dove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono nei lotti liberi, interventi singoli di completamento edilizio, di ristrutturazione e trasformazione d'uso, di edifici sistemati, oltre che alle normali operazioni di manutenzione.

2 - Ai fini della definizione delle caratteristiche edificatorie dell'area R3, nell'apposita cartografia allegata, sono individuati, per le loro diverse caratteristiche derivanti dalle diverse densità edilizie, gli ambiti distinti da sigla alfanumerica (R3.n).

3 - Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano di norma con permesso a costruire, fatto salvo il ricorso a Strumenti Urbanistici Esecutivi ove cartograficamente individuati.

4 - L'edificazione avverrà con tipologia isolata salvo quanto previsto al successivo punto 7).

5 - Sono salve le norme sulle distanze di cui all'apposito articolo.

6 - Sono conteggiati nella superficie lorda della costruzione e quindi al fine del calcolo del volume i magazzini, locali di sgombero, ecc., inseriti nel fabbricato oggetto di intervento, con le esclusioni dei volumi tecnici così come definiti all'art. 18 del R.E.

7 - In tutte le aree R3.n e per specifici interventi su fabbricati da realizzare in adiacenza a fabbricati preesistente che non garantiscono la distanza prescritta dalla vigente normativa dalla strada antistante, potrà essere concesso l'allineamento per la continuità dei fabbricati stessi, fatti salvi tutti i parametri e le altre disposizioni inerenti.

8 - In tutte le aree "R3.n" sono ammesse le seguenti attività:

- commerciali per vendita in sede fissa al minuto e all'ingrosso;
- attività commerciali regolamentate da apposita delibera del Consiglio Comunali che disciplina il Commercio al dettaglio in sede fissa nel rispetto della L.R. 28 del 12.11.1999, delle Delibere attuative del Consiglio regionale modificate, così come riportate nell'Allegato A del Testo coordinato alla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006.
- attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ai sensi della L.R. n° 38 del 29/12/2006;
- ristoro;
- stoccaggio e distribuzione prodotti al servizio delle attività commerciali, artigianali,
- industriali e per l'agricoltura purché non nocivi e non molesti;
- attività di supporto al commercio;
- servizi sociali e attività di supporto alla persona ;
- attrezzature varie per gli addetti alle attività sanitarie, sportive, tempo libero.

9 - Le aree residenziali di completamento "R3.n" so no edificabili nei seguenti limiti:

l'indice di densità edilizia fondiario non potrà essere superiore a  $0,70 \text{ m}^3/\text{m}^2$

l'altezza degli edifici non potrà essere superiore a m. 7,50 alla linea di gronda e m. 8,80 ai sensi dell'art. 13, c.1 del R.E.;

n° 2 piani fuori terra più 1 piano sottotetto;

il rapporto di copertura potrà essere del 30%.

Nel SUE 23 in area R 3.2 l'indice di densità edili zia territoriale non potrà essere superiore a  $0,70 \text{ m}^3/\text{m}^2$

10 - In tutte le aree individuate in cartografia con il simbolo "R3.n" saranno ammessi ampliamenti per miglioramenti igienico-sanitari-funzionali pari al 20% della volumetria complessiva residenziale di edifici esistenti con un massimo di 120 m<sup>3</sup>

Detti incrementi potranno essere concessi "una-tantum" anche in eccedenza agli indici di fabbricabilità di zona e con l'osservanza delle distanze dai confini e dalle fasce di rispetto.

11 - L'edificazione dei lotti liberi nelle aree di completamento residenziale "R3.n" dovrà comunque garantire l'intervento su un lotto minimo di mq. 600.

12 - L'edificazione delle aree R3.1 e R3.9 è subordinata all'esecuzione di adeguate indagini geologiche e geotecniche a sostegno della progettazione esecutiva degli edifici; tali indagini dovranno accertare la situazione litostratigrafica locale, la portanza dei terreni di fondazione, la situazione idrogeologica, la stabilità degli scavi in progetto e la stabilità globale del pendio. Il progetto dovrà contenere gli interventi previsti di sistemazione delle scarpate, il calcolo delle opere di sostegno, nonché gli interventi per la registrazione e lo smaltimento delle acque meteoriche di falda.

**13- Per l'area R3.1-VP14. è previsto quanto segue:**

- sono ammessi ampliamenti del 20%, con interventi fino alla sostituzione edilizia di cui all'art.13 c.3 lett.dbis) L.R.56/77, per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti. Sono inoltre previste le seguenti prescrizioni ambientali in merito a:

**Inserimento paesaggistico dell'ampliamento ammesso:**

- la sostituzione e/o l'ampliamento percentuale ammesso dovranno essere realizzati esclusivamente in continuità con l'esistente, mantenendone tipologia, numero dei piani, organizzazione delle partiture di facciata e materiali di finitura ed escludendo modificazioni delle morfologie del versante. La porzione attualmente a rustico potrà essere recuperata mediante interventi che ne escludano la demolizione. Potrà essere mantenuto il filo di facciata sud della porzione ad ovest in sede di ampliamento.

**Conservazione del sistema del verde:**

- la progettazione del verde privato dovrà essere realizzata contestualmente e coerentemente con quella edilizia. Essa dovrà prevedere il mantenimento e il potenziamento eventuale dell'attuale sistema a verde privato di tipo agricolo (frutteto) escludendo opere di recinzione ed ammettendo solo la sistemazione necessaria all'accessibilità;
- per le aree a verde si chiede di prediligere la scelta di specie autoctone arbustive ed arboree a chioma ampia e crescita veloce escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale utilizzando come riferimento nella scelta delle essenze la D.G.R. 46-5100 del 18 dicembre 2012.

**Risparmio ed approvvigionamento idrico:**

- ogni intervento edilizio di recupero o ampliamento, ove tecnicamente possibile e senza creare interferenze con la falda acquifera superficiale, dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche. Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza, per l'impianto antincendio, come sanitari per usi non potabili, etc. Tale cisterna ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i. non è soggetta a rilascio di concessione di derivazione;
- si richiede di garantire la funzionalità e la salvaguardia del sistema di drenaggio superficiale al fine di evitare di compromettere l'irrigabilità dei terreni ed il mantenimento dell'attuale stato di biodiversità e connettività ecologica;
- si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto. Tali

approvvigionamenti devono comunque escludere captazioni che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n. 22 e s.m.i; **ogni variazione di destinazione prevede la contestuale variazione della concessione di derivazione delle dotazioni idriche;**

- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D. Lgs. 152/2006. Dovranno essere documentate le modalità di recapito delle acque bianche e nere al fine di verificare l'idoneità dei ricettori previsti;

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

- il 40% dell'area deve essere destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità).
- la superficie delle eventuali nuove aree pavimentate dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato,....)
- per le fasi di cantiere, si richiede di adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto/soilo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con la stazione.

**Controllo inquinamento luminoso e contenimento energetico.**

- dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade ad alta efficienza, l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
- negli interventi edilizi dovrà essere garantita la sostenibilità energetica-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti a fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs 192/05 e la L.R. 13/07 e s.m.i.;
- l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà prevederne l'integrazione nella copertura ovvero nell'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.

**Gestione dei rifiuti**

- dovrà essere verificata a coerenza con i criteri definiti della DGR n. 32-13426 de 1.03.2010 relativamente ai rifiuti, prevedendo comunque idonea area di stoccaggio privato per la raccolta differenziata adeguatamente inserita e mitigata nel progetto edilizio.

AREE RESIDENZIALI DI COM-  
PLETAMENTO  
SOSTITUZIONE E

ART.15  
ART 18  
N.T.A.

**R3.1**

### Caratteristiche dell'Area

abitanti previsti : n° 0=  
cubatura prevista riferita all'intera area: mc 0=  
superficie territoriale :mq 48737- **48292**  
cubatura prevista in aree libere : ammessa secondo indice di zona  
destinazioni d'uso ammesse : residenza , commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto

### Caratteristiche edificatorie

indice di densità edilizia fondiaria: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,70  
indice di densità edilizia territoriale: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 0,40  
rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria  
altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t.+ 1 piano sottotetto)  
distacchi dai confini : m.5,00 -art.35 N.T.A.  
distacchi dalle strade : ..... -art.39 N.T.A.  
distacchi dagli edifici : m.10,00 -art.35 N.T.A.

### Condizioni di intervento

Interventi diretti con permesso di costruire o D.I.A.  
In presenza di S.U.E.verrà applicato l'indice di densità edilizia territoriale  
In presenza di ECO verrà applicato l'indice di densità edilizia fondiario

### Prescrizioni:

Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini, locali sgombero ecc.

Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti.

Sono ammesse attività di :

commercio al dettaglio in sede fissa limitata ad esercizi di vicinato(D.C.R. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.)

somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (L.R. 38 del 29/12/2006)

**AREE RESIDENZIALI DI  
COM-PLETAMENTO E  
SOSTITUZIONE**

**ART.15  
ART 18  
N.T.A.**

**R3.1-VP14**

**Caratteristiche dell'Area**

abitanti previsti : n° 0=

cubatura prevista riferita all'intera area: mc 0=

superficie territoriale :mq ~~1300~~**1032**

cubatura prevista in aree libere : 0=

destinazioni d'uso ammesse : residenza , commercio ed artigianato di servizio non nocivo e non molesto

**Caratteristiche edificatorie**

rapporto di copertura : 30% della superficie fondiaria

altezza massima : m. 7,50 (due piani f.t.+ 1 piano sottotetto)

distacchi dai confini : m.5,00 -art.35 N.T.A.

distacchi dalle strade : ..... -art.39 N.T.A.

**Condizioni di intervento**

**Interventi diretti con permesso di costruire o D.I.A.**

**Prescrizioni:**

Sono conteggiati nella superficie coperta ed al fine del rapporto di superficie: bassi fabbricati uso box, magazzini, locali sgombero ecc.

Sono ammessi ampliamenti del 20% per miglioramenti igienico-sanitari su fabbricati esistenti. L'ampliamento percentuale ammesso dovrà avvenire esclusivamente in continuità con l'esistente per la sola parte posta ad ovest, con interventi fino alla sostituzione edilizia di cui all'art.13 c.3 lett.dbis) L.R.56/77, mantenendone tipologia, numero dei piani, organizzazione delle partiture di facciata e materiali di finitura ed escludendo modificazioni delle morfologie del versante. La sola parte attualmente a fienile potrà essere recuperata mediante interventi che ne escludano la demolizione. Potrà essere mantenuto il filo di facciata sud in sede di ampliamento.

AREE COLLINARI DA  
SALVAGUARDARE PER IL  
PREGIO PAESAGGISTICO  
NATURALISTICO E  
AMBIENTALE

ART.28

N.T.A.

**I.1**

### **Caratteristiche dell'Area**

abitanti previsti : n° 0=

superficie territoriale :mq ~~2.471.338~~ ~~2.470.483~~ **2.470.751**

destinazioni d'uso ammesse : interventi di cui all'art 28 delle Norme Tecniche di attuazione

### **Caratteristiche edificatorie**

Nella zona valgono le disposizioni del D. Lgs n.42/04, così come modificato dal D.Lgs 157 del 24.03.2006

### **Condizioni di intervento**

Interventi diretti con permesso di costruire

Prescrizioni:

interventi ammessi:

manutenzione ordinaria

manutenzione straordinaria

restauro e risanamento conservativo

ampliamenti del 20% della superficie complessiva di edifici esistenti per miglioramenti igienici, distributivi e funzionali