



## COMMITTENTE:

BIGOTTI Snc di Bigotti Donato e figli  
Via G. Borottil n. 26 Cambiasca (VB)

BAZZONI Loredana  
Via del Bosco, 9 Arizzano (VB)

BAZZONI Maria Claudia  
Via Venezia, 12 Vignone (VB)

---

## PROGETTISTA:

arch. Manuela Andreotti  
p.zza Ranzoni, 45  
28921 Verbania Intra

---

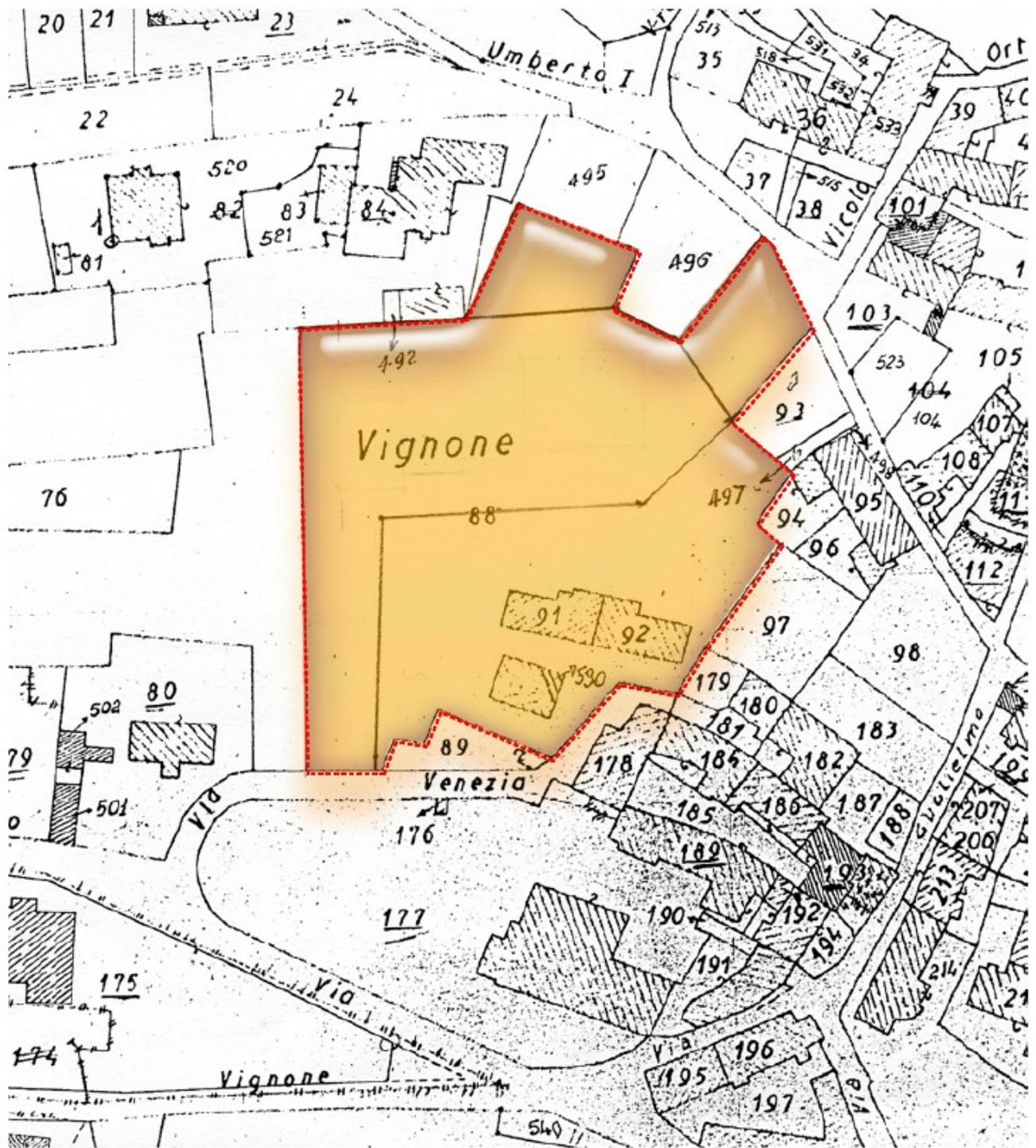
## LOCALITA':

Via Martiri di Bologna, snc  
28819 Vignone (VB)  
N.C.E.U. fg. 8 mapp. 614

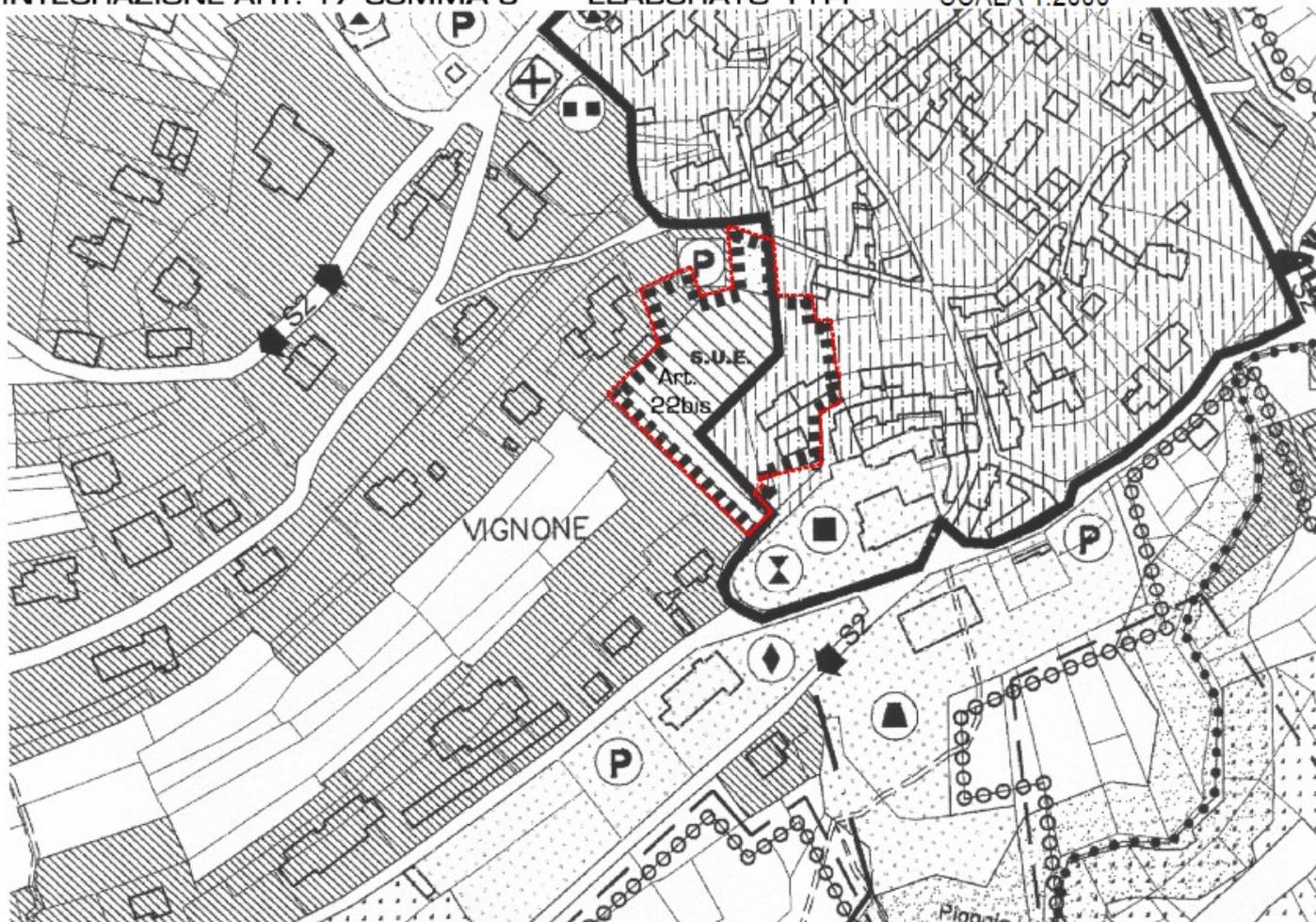
**NUOVA COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE**

**ESTRATTI MAPPA  
ESTRATTI PRG  
N.T.A.**





COMUNE DI VIGNONE  
ESTRATTO MAPPA FG 2 MAPP. 88-91-92-890



## COMUNE DI VIGNONE PRGC VIGENTE

Attualmente vigono nel Comune di Vignone il PRGC approvato, integrato da Variante art. 17 comma 8 di cui allo stralcio sopra riportato e la Variante strutturale al PRGC, in regime di salvaguardia.

Entrambi gli strumenti urbanistici prevedono per l'area soggetta a S.U.E. in questione, le stesse destinazioni urbanistiche e gli stessi tipi di interventi edilizi, regolamentati dagli art. 22 e 22bis delle N.T.A.

## **ART. 22 = AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ACR)**

### Definizione

IL P.R.G. classifica quali aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale le aree di norma non edificate, situate all'interno del perimetro o lungo le frangiture perimetrali del territorio edificato, dotate di opere di urbanizzazione o agevolmente collegabili alle reti.

### Destinazione d'uso

Nelle aree di cui al presente articolo sono consentite le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 17 punto b).

### Tipi di intervento

Sono ammessi interventi di tipo NC; successivamente alla costruzione sugli edifici realizzati saranno possibili i tipi di intervento elencati al precedente art. 21,3e4 comma, ma nel rispetto dei parametri sotto indicati .

### Parametri

Tipologia : case isolate o abbinate a due piani fuori terra

IF = 0,80 mc/mq

Rc = 0,30 mq/mq

H = 10,50 ml

Dc = 5,00 ml

Df = 10,00 ml

Per il calcolo della superficie fondiaria del lotto si fa riferimento , se il lotto risulta integro, alla superficie catastale , in alternativa si fa riferimento allo specifico rilievo della superficie allegato alla domanda di concessione edilizia .

### Disposizioni particolari

E' consentita la realizzazione di fabbricati accessori secondo le prescrizioni del precedente art. 11 .

Nelle nuove costruzioni devono essere garantiti gli standards minimi a parcheggio previsti dal 2 comma art. 2 L.n. 122/89 .

Devono essere rispettati gli arretramenti dai confini stradali previsti dall' art. 20 delle N. di A. e le aree a standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/ 77 e s.m. e i..

Si intendono richiamate nel presente articolo tutte le prescrizioni evidenziate nella Relazione Geologico- tecnica e sue integrazioni .

Art.22 bis - S.U.E (STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA).  
ASSOGGETTAZIONE DI PORZIONI DI TERRITORIO CON DESTINAZIONE AREE DI  
CCOMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ACR), ART. 22 N.T.A.,  
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF), ART.24 N.T.A., AREE EDIFICATE AD USO  
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (AER), ART.21 N.T.A. e AREE PER SERVIZI SOCIALI E  
ATTREZZATURE PUBBLICHE (SP) e PARCHEGGI PUBBLICI, ART.18 N.T.A.

#### Definizione

All'interno del perimetro della porzione di territorio assoggettata a S.U.E. si individuano le aree riportate cartograficamente nelle tavole PR4 e PR5 di P.R.G. e come tali definite dagli articoli 18 -21 - 22 - 24 delle N.T.A..

#### SCHEDA DI NORMATIVA SPECIFICA

Sono richiamati integralmente i seguenti articoli delle N.T.A.:

- Art.18, USI PUBBLICI - AREE PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE PUBBLICHE (SP) e PARCHEGGI PUBBLICI;
- Art.21, AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (AER);
- Art.22., AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ACR);

E' richiamato integralmente l'Art.24 della N.T.A. (NAF) NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE con l'esclusione, ai Criteri di intervento edilizio, delle lettere:

- e) Pavimentazione (alla pagina 42);
- f) Aree libere (alla pagina 43).

Pavimentazione e Aree libere saranno stabilite e normate nella convenzione dello S.U.E. su prescrizioni della Commissione Tecnica per l'Edilizia.

#### SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA (DIMENSIONAMENTO DELLO S.U.E.)

ACR	mq 1.740,20,	Art.22., AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE;
NAF	mq 1.292,00,	Art.24 della N.T.A. (NAF) NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE;
AER	mq 213,42,	Art.21, AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (AER);
USI Pubblici	mq 216,38,	Art.18, USI PUBBLICI e PARCHEGGI PUBBLICI;
TOTALE SF	mq 3.462,00.	

LE MODIFICHE INTRODOTTE CON LA PERIMETRAZIONE DELL'AREA SOGGETTA A S.U.E. NON ALTERANO IL DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEL P.R.G..

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- AREE PER VIABILITÀ:
  1. Dovrà essere garantita per la viabilità una superficie non inferiore al 15% della SF.
- AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE:
  1. Parcheggio Pubblico = mq. 198,00
  2. Verde pubblico = mq. 475,00.
- PARCHEGGI e AUTORIMESSE:

Nelle Nuove Costruzioni (art.22) dovranno essere garantiti sulle aree libere, oltre gli standards minimi a parcheggio previsti dal comma 2° art.2 L.n° 122/89, posti macchine per parcheggio privato ad uso privato non inferiori a:

  1. mq. 90,00.

35 bis



1.1. APR. 2007



IL SINDACO  
*Giuseppe Sottile*  
IL SEGRETARIO C.  
Dott. Michele ROMANO

Per gli interventi sugli edifici ricadenti in NAF (art.24) dovranno essere garantiti sulle aree libere posti macchine per parcheggio privato ad uso privato non inferiori a:

1. mq. 155,00.

Le indicazioni del P.R.G., relative alle opere assoggettate a S.U.E, sono prescrittive per quanto riguarda i valori dimensionali e i parametri, mentre sono indicative per quanto riguarda la localizzazione degli standards e delle aree per la viabilità; la localizzazione di dette aree per gli standards o la loro eventuale monetizzazione sarà normata dalla specifica convenzione dello S.U.E.

In generale, contestualmente alla realizzazione degli interventi edificatori si deve provvedere alla formazione di superfici pavimentate e/o a verde (secondo orientamenti di qualità ambientale) e di arredo urbano; queste saranno stabilite e normate nella convenzione dello S.U.E. su prescrizioni della Commissione Tecnica per l'Edilizia.

**Obbligo di effettuare adeguato accesso alla viabilità interna e la relativa sistemazione secondo quanto da stabilirsi nella convenzione con l'Amministrazione Comunale.**



IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Michele ROMANO

12.1 APR. 2007

36 bis

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA

COMUNE DI VIGNONE

---

committente :  
COMUNE DI VIGNONE

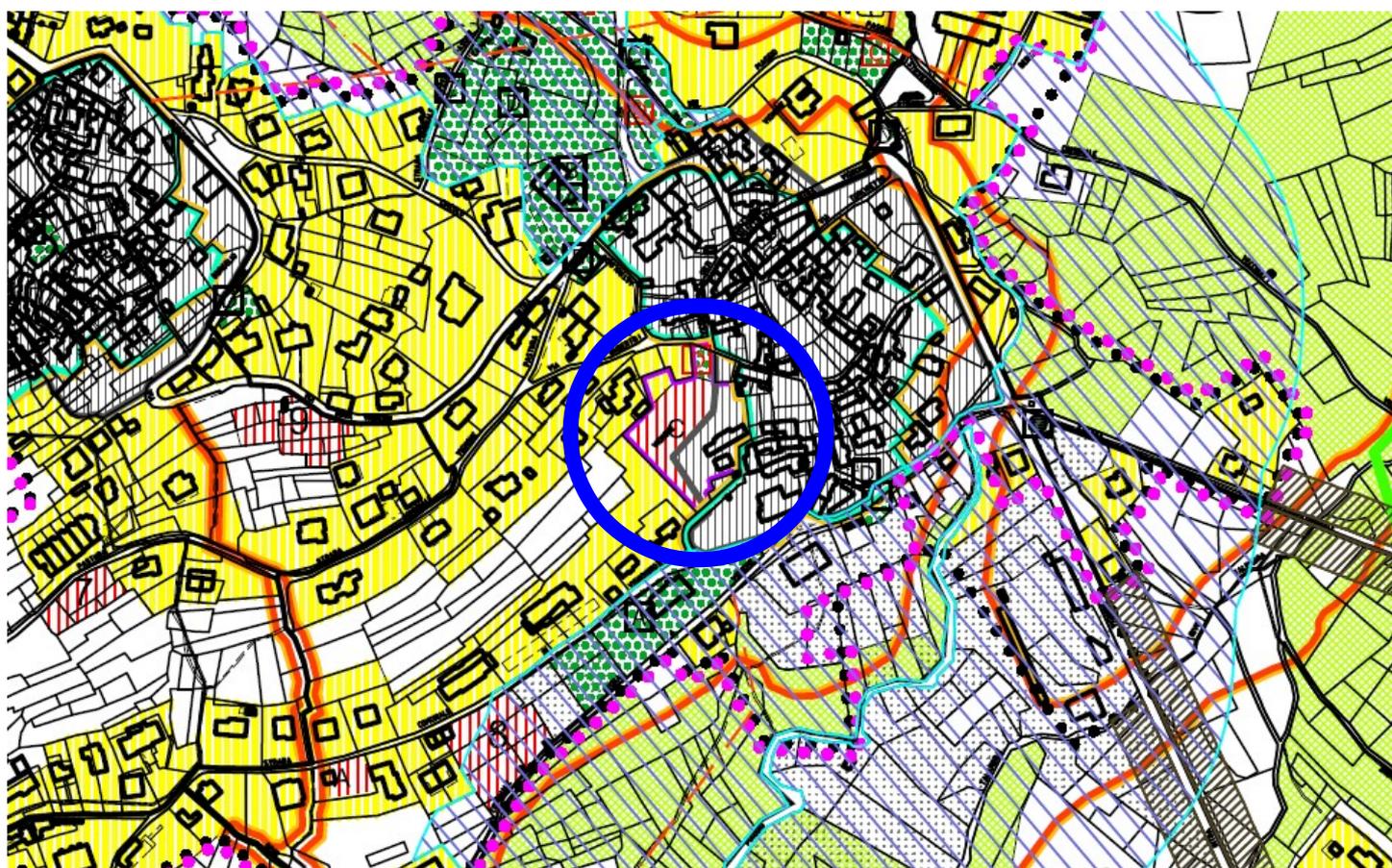
PIANO REGOLATORE GENERALE  
VARIANTE STRUTTURALE

fase:  
PROPOSTA TECNICA DI  
PROGETTO PRELIMINARE

---

titolo documento:  
USI DEL SUOLO E VINCOLI  
RELATIVI ALL'INTERO  
TERRITORIO COMUNALE

---



## LEGENDA

	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)	art.24
	AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (AER)	art.21
	AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE EDIFICABILI NEL P.R. VIGENTE (ACR)	art.22

# ESTRATTO N.T.A. variante strutturale adottata

## Art. 22 - AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ACR)

### Definizione

Il P.R.G. classifica quali aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale le aree di norma non edificate, situate all'interno del perimetro o lungo le sfrangiature perimetrali del territorio edificato, dotate di opere di urbanizzazione o agevolmente *direttamente* collegabili alle relative reti (*a carico dei soggetti attuatori*).

### Destinazioni d'uso

Nelle aree di cui al presente articolo sono consentite le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 17 punto b).

### Tipi di intervento

Sono ammessi interventi di tipo NC; successivamente alla costruzione sugli edifici realizzati saranno possibili i tipi di intervento elencati al precedente art. 21, 3° e 4° comma, ma nel rispetto dei parametri sotto indicati.

### Parametri

Tipologia: ~~case~~ **costruzioni** isolate o abbinate **fino** a due piani fuori terra (**esclusione di case "a schiera"**)

- IF = 0,8 mc/mq;
- Rc = 0,30 mq/mq;
- H = ~~10,50~~ **9,00** ml;
- Dc = 5,00 ml;
- Df = 10,00 ml.

***In caso di nuova costruzione di edifici con previsione di classificazione di prestazione energetica in categoria A o superiore, il parametro IF è incrementato di un "bonus" del 10%.***

Per il calcolo della superficie fondiaria del lotto si fa riferimento, se il lotto risulta **interamente classificato come A.C.R.** integro, alla superficie catastale, in alternativa si fa riferimento allo specifico rilievo della superficie allegato alla domanda di ~~concessione edilizia~~ **titolo abilitativo**.

### Disposizioni particolari

E' consentita la realizzazione di fabbricati accessori secondo le prescrizioni del precedente art. 11.

Nelle nuove costruzioni devono essere garantiti gli standards minimi a parcheggio previsti dal 2° comma art. 2 L.n° 122/89

Devono essere rispettati gli arretramenti dai confini stradali previsti dall'art. 20 delle N.T.A. e ~~le aree a standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. e i.~~

~~Si intendono richiamate nel presente articolo tutte le prescrizioni evidenziate nella Relazione Geologico-Tecnica e sue integrazioni.~~

**Art.22 bis - S.U.E (STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA). ASSOGGETTAZIONE DI PORZIONI DI TERRITORIO CON DESTINAZIONE AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ACR), ART. 22 N.T.A., NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF), ART.24 N.T.A., AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (AER), ART.21 N.T.A. e AREE PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE PUBBLICHE (SP) a PARCHEGGI PUBBLICI, ART.18 N.T.A.**

### Definizione

All'interno del perimetro della porzione di territorio assoggettata a S.U.E. si individuano le aree riportate cartograficamente nelle tavole PT-PR2 e PT-PR5 di PRG e come tali definite dagli articoli 18 - 21 - 22 - 24 delle N.T.A.

### SCHEDA DI NORMATIVA SPECIFICA

Sono richiamati integralmente i seguenti articoli delle N.T.A.:

- Art. 18, USI PUBBLICI - AREE PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE PUBBLICHE (SP) a PARCHEGGI PUBBLICI;
- Art.21, AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (AER);
- Art.22., AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ACR);

E' richiamato integralmente l'Art.24 della N.T.A. (NAF) NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE con l'esclusione, ai Criteri di intervento edilizio, delle lettere:

- e) Pavimentazione (alla pagina 44);
- f) Aree libere (alla pagina 44).

Pavimentazione e Aree libere saranno stabilite e normate nella convenzione dello S.U.E. su prescrizioni della Commissione Tecnica per l'Edilizia.

### SUPERFICIE FONDIARIA COMPLESSIVA (DIMENSIONAMENTO DELLO S.U.E.)

ACR	mq 1.740,20,	Art.22., AREE DI COMPLETAMENTO AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE;
NAF	mq 1.292,00,	Art.24 della N.T.A. (NAF) NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE;
AER	mq 213,42,	Art.21 , AREE EDIFICATE AD uso PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (AER);
USI Pubblici	mq. 216,38,	Art. 18, USI PUBBLICI a PARCHEGGI PUBBLICI;
TOTALE SF	mq 3.462,00.	

LE MODIFICHE INTRODOTTE CON LA PERIMETRAZIONE DELL'AREA

## SOGGETTA A S.U.E. NON ALTERANO IL DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEL P.R.G.

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- AREE PER VIABILITÀ: '
  1. Dovrà essere garantita per la viabilità una superficie non inferiore al 15% della SF.
- AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE:
  1. Parcheggio Pubblico = mq. 198,00
  2. Verde pubblico = mq. 475,00.

- PARCHEGGI e AUTORIMESSE:

Nelle Nuove Costruzioni (art.22) dovranno essere garantiti sulle aree libere, oltre gli standards minimi a parcheggio previsti dal comma 2° art.2 L.n° 122/89, posti macchine per parcheggio privato ad uso privato non inferiori a:

1. mq. 90,00

Per gli interventi sugli edifici ricadenti in NAF (art.24) dovranno essere garantiti sulle aree libere posti macchine per parcheggio privato ad uso privato non inferiori a:

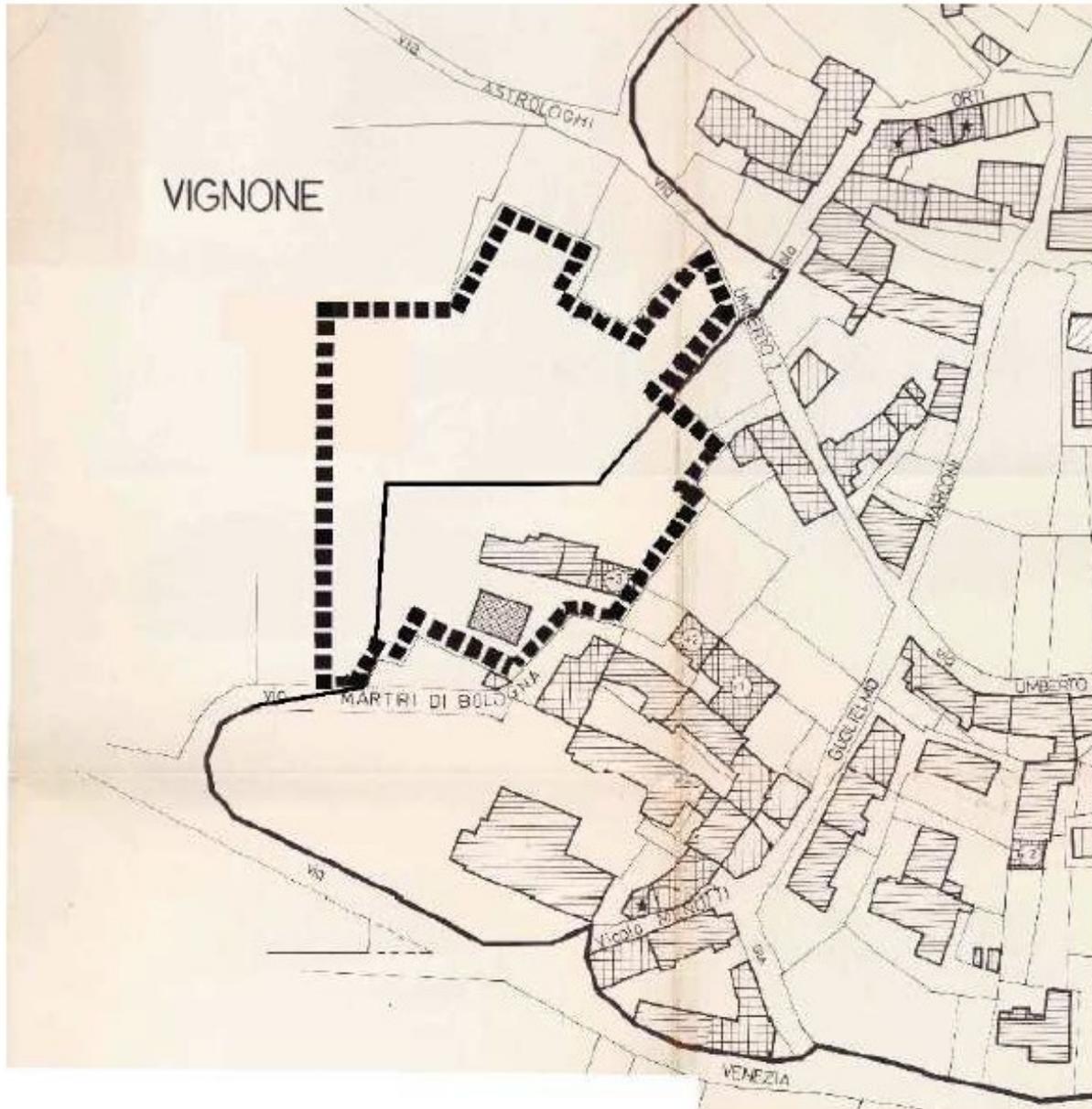
1. mq. 155,00.

Le indicazioni del P.R.G., relative alle opere assoggettate a S.U.E, sono prescrittive per quanto riguarda i valori dimensionali e i parametri, mentre sono indicative per quanto riguarda la localizzazione degli standards e delle aree per la viabilità; la localizzazione di dette aree per gli standards o la loro eventuale monetizzazione sarà normata dalla specifica convenzione dello S.U.E.

In generale, contestualmente alla realizzazione degli interventi edificatori si deve provvedere alla formazione di su superfici pavimentate e/o a verde (secondo orientamenti di qualità ambientale) e di arredo urbano; queste saranno stabilite e normate nella convenzione dello S.U.E. su prescrizioni della Commissione Tecnica per l'Edilizia.

Obbligo di effettuare-adequato accesso alla viabilità interna e la relativa sistemazione secondo quanto da stabilirsi nella convenzione con «l'Amministrazione Comunale.

# PREVISIONI DI PRGC E DI VARIANTE STRUTTURALE INTERVENTI NEI N.A.F.



## LEGENDA

	RC1-RC2-RE2-MD-A/S (contingentati nella misura del 5%)
	RE2-DR-A/S (contingentati nella misura del 10%)
	RE2-MD-A/S (contingentati nella misura del 15%)
	riservazione della copertura (in metri)
	delimitazione dell'area soggetta a SUE