

COMUNE DI  
BUSANO



PROVINCIA DI TORINO

# REVISIONE DEL PRGC

## APPROVATA

con D.G.R. n. 27-1193 del 16/03/2015

ESTENSORE: Gian Carlo Paglia  
con Maria Luisa Paglia  
Valeria Santoro  
Luca Frasca  
Samantha Machetto  
Gianguido Oggeri Breda

### STUDIO PAGLIA ASSOCIATI



Via per Cuceglio, 5  
10011 Aglié (TO)  
t. 0124 330136  
studio@architettipaglia.it  
www.architettipaglia.it

### STUDI SPECIALISTICI

GEOLOGIA: Daniele Chiuminatto

STUDIO ASSOCIATO GEOLOGICA

Via Chiuminatto, 5 - 10080 Cintano (TO)  
tel. 349 2588017  
info@studiogeologica.it

ACUSTICA: Stefano Roletti

ENVIA

Via Carlo Alberto, 28  
10090 San Giorgio C.se (TO)  
t. 0124 325168  
envia@libero.it

**MODIFICATA CON D.C.C. N° 4 DEL 19-2-2025**  
ai sensi dell'art.17 comma 12° della L.R. 56/77



AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO A CURA DEL COMUNE (FEBBRAIO 2011)

ELABORATO

# E

# NORME DI ATTUAZIONE

IL SINDACO  
Giambattistino Chiono

IL SEGRETARIO

IL RESPONSABILE DEL  
PROCEDIMENTO  
Bartolomeo Rolle

# INDICE

|                                                             |               |
|-------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>TITOLO I: norme generali</b>                             | <b>pag. 3</b> |
| art. 1 Contenuti e finalità della Variante                  | pag. 5        |
| art. 2 Elaborati della Variante                             | pag. 7        |
| art. 3 Modalità di attuazione del PRG                       | pag. 9        |
| art. 4 Condizioni per il rilascio del permesso di costruire | pag. 12       |
| art. 5 Contributi di costruzione: corresponsione e scomputo | pag. 14       |
| art. 6 Destinazioni d'uso                                   | pag. 15       |
| art. 7 Parametri edilizi e urbanistici: definizioni         | pag. 18       |
| art. 8 Applicazione degli indici urbanistici                | pag. 20       |
| art. 9 Capacità insediativa                                 | pag. 22       |
| art. 10 Parcheggi privati                                   | pag. 23       |
| art. 11 Distanze tra fabbricati                             | pag. 24       |
| art. 12 Distanze dai confini                                | pag. 26       |
| art. 13 Vincoli                                             | pag. 27       |
| art. 14 Prescrizioni idraulico-geologiche                   | pag. 35       |
| art. 15 Interventi edilizi                                  | pag. 40       |
| art. 16 Strutture edilizie pertinenziali                    | pag. 51       |
| art. 17 Depositi di materiali all'aperto e serbatoi         | pag. 55       |
| art. 18 Stazioni di servizio e rifornimento di carburanti   | pag. 56       |
| art. 19 Deroghe                                             | pag. 57       |
| art. 20 Norme in contrasto e norme transitorie              | pag. 58       |

|                                                                |                       |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>TITOLO II: norme specifiche di area</b>                     | <b>pag. 59</b>        |
| art. 21 Centro storico                                         | <b>CS</b> pag. 61     |
| art. 22 Aree residenziali esaurite                             | <b>RE</b> pag. 66     |
| art. 23 Aree residenziali di riordino e integrazione           | <b>RI</b> pag. 69     |
| art. 24 Aree residenziali di completamento                     | <b>RC</b> pag. 72     |
| art. 25 Aree residenziali di nuovo impianto                    | <b>RN</b> pag. 77     |
| art. 26 Insediamenti produttivi in ambiti impropri             | <b>PI</b> pag. 80     |
| art. 27 Aree produttive di riordino e completamento            | <b>PR</b> pag. 84     |
| art. 28 Aree produttive di nuovo impianto                      | <b>PN</b> pag. 87     |
| art. 29 Area produttiva stampaggio a caldo                     | <b>PS</b> pag. 90     |
| art. 30 Aree terziarie di riordino e integrazione              | <b>TI</b> pag. 92     |
| art. 31 Aree terziaria di nuovo impianto                       | <b>TN</b> pag. 94     |
| art. 32 Aree pertinenziali ad insediamenti produttivi          | <b>PP</b> pag. 96     |
| art. 33 Aree a verde privato                                   | <b>VP</b> pag. 98     |
| art. 34 Aree verdi di pertinenza ambientale del centro abitato | <b>VA</b> pag. 100    |
| art. 35 Aree verdi di qualificazione paesaggistica             | <b>[ stralciato ]</b> |
| art. 36 Aree agricole di cornice ambientale                    | <b>AA</b> pag. 102    |
| art. 37 Aree boscate di pertinenza fluviale                    | <b>AF</b> pag. 104    |
| art. 38 Aree agricole normali                                  | <b>AN</b> pag. 106    |
| art. 39 Aree per attività sportivo-ricreative private          | <b>SR</b> pag. 110    |
| art. 40 Aree per servizi pubblici                              | <b>SS</b> pag. 112    |
| art. 41 Aree per servizi di interesse generale                 | <b>SG</b> pag. 114    |
| art. 42 Sedimi per viabilità pubblica                          | pag. 116              |

|                                                                                                    |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>TITOLO III: norme paesaggistico-ambientali</b>                                                  | <b>pag.119</b> |
| art. 43 Controllo dei livelli di permeabilità del suolo                                            | pag.121        |
| art. 44 Risparmio e approvvigionamento idrico                                                      | pag.122        |
| art. 45 Risparmio e approvvigionamento energetico                                                  | pag.123        |
| art. 45 <sup>bis</sup> Contenimento delle forme di inquinamento elettromagnetico                   | pag.124        |
| art. 46 Contenimento delle forme di inquinamento luminoso                                          | pag.125        |
| art. 47 Contenimento delle forme di inquinamento acustico                                          | pag.126        |
| art. 48 Localizzazione e caratteristiche delle isole ecologiche                                    | pag.127        |
| art. 49 Interventi di mitigazione visiva                                                           | pag.129        |
| art. 50 Consolidamento e ricostruzione dei corridoi ecologici e potenziamento dei valori ecotonali | pag.130        |
| art. 51 Misure di mitigazione degli impatti su fauna e avifauna                                    | pag.131        |
| art. 51 <sup>bis</sup> Contenimento degli impatti derivanti dalle attività agricolo-pastorali      | pag.132        |
| <b>TITOLO IV: disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa</b>                              | <b>pag.133</b> |
| art. 52 Riferimenti legislativi e disciplinari sovraordinati                                       | pag.135        |
| art. 53 Classificazione commerciale del Comune                                                     | pag.136        |
| art. 54 Strutture distributive                                                                     | pag.137        |
| art. 55 Zone di insediamento commerciale                                                           | pag.138        |
| art. 56 Compatibilità territoriale dello sviluppo                                                  | pag.140        |
| art. 57 Attuazione della destinazione d'uso commerciale                                            | pag.141        |
| art. 58 Abilitazione di attività commerciali                                                       | pag.142        |
| art. 59 Fabbisogno di parcheggi e standard                                                         | pag.143        |
| art. 60 Misure di tutela dei beni culturali e ambientali                                           | pag.145        |
| art. 61 Verifiche di impatto sulla viabilità                                                       | pag.146        |
| art. 62 Verifiche di compatibilità ambientale                                                      | pag.147        |
| art. 63 Condizioni specifiche per l'insediamento di attività commerciali                           | pag.148        |
| art. 64 Incompatibilità                                                                            | pag.149        |
| <b>TITOLO V: disciplina delle attività di somministrazione di alimenti e bevande</b>               | <b>pag.151</b> |
| art. 65 Riferimenti legislativi e disciplinari sovraordinati                                       | pag.153        |
| art. 66 Superficie di somministrazione                                                             | pag.154        |
| art. 67 Zone di insediamento degli esercizi di somministrazione                                    | pag.155        |
| art. 68 Compatibilità urbanistica                                                                  | pag.156        |
| art. 69 Fabbisogno di posti a parcheggio                                                           | pag.157        |
| art. 70 Verifiche di impatto sulla viabilità                                                       | pag.159        |
| art. 71 Regolamentazione degli aspetti territoriali, ambientali, paesaggistici e progettuali       | pag.160        |

# TITOLO I

## NORME GENERALI

### nota:

*In ciascun comma sono evidenziate in **neretto** le parole che richiamano l'argomento trattato. Tale grafia è solo un espediente per agevolare la consultazione dell'articolato normativo e la ricerca degli argomenti, ma non attribuisce nessuna particolare rilevanza normativa alle parole evidenziate.*

*N.B: Il presente testo normativo riporta in **rosso grassetto** il testo introdotto con modifica non costituente Variante approvata con DCC n. \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/2025 ai sensi dell'art. 17, comma 12°, L.R. 56/77.*



art. 1**CONTENUTI E FINALITÀ DELLA VARIANTE**

---

**1**

Il presente Progetto di Variante costituisce una **revisione generale** delle prescrizioni normative e cartografiche del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, redatto ai sensi del titolo III della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i. La presente Variante è formata e adottata secondo i disposti di cui al 3° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

**2**

La presente Variante mantiene la sua **efficacia**, nei confronti di chiunque, fino alla approvazione di successive varianti parziali o generali, fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i.

**3**

Le principali **finalità** poste a fondamento della presente Variante sono le seguenti:

- a) **riqualificare il centro storico**, con particolare attenzione ai valori dell'impianto storico e dei caratteri tipologici documentari, sia attraverso la conservazione e il recupero degli edifici e degli spazi che hanno mantenuto sostanzialmente integri i caratteri originari, e sia con interventi edilizi più radicali e sistematici su quelli che nel tempo hanno subito irreversibili alterazioni tipologiche e compositive;
- b) **agevolare il riuso del patrimonio edilizio**, definendo tipi d'intervento e destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche degli edifici esistenti e del contesto in cui sono ubicati, anche attraverso l'elaborazione di contenuti progettuali e normativi particolareggiati, riferiti a specifiche situazioni;
- c) **incentivare la rigenerazione urbana**, prevedendo la trasformazione degli insediamenti produttivi interni al centro abitato con interventi di ristrutturazione urbanistica e nuove destinazioni, anche pubbliche, coerenti con il contesto urbano;
- d) **sostenere la coesione intergenerazionale** e la permanenza dei nuovi nuclei familiari accanto a quelli di origine, consentendo la realizzazione di ulteriori unità abitative all'interno degli ambiti insediativi esistenti, ove possibile in relazione alla presenza di lotti liberi interstiziali o in caso di densità edilizie non completamente utilizzate, anche al fine di contenere il consumo del suolo extraurbano;
- e) **prevedere nuove opportunità insediative residenziali**, privilegiando le localizzazioni interne e limitrofe agli abitati esistenti, anche al fine di compattare gli ambiti costruiti, adeguando le dotazioni di viabilità e parcheggi pubblici da realizzarsi contestualmente agli interventi edificatori;
- f) **razionalizzare gli insediamenti produttivi esistenti**, prevedendo adeguate possibilità di sviluppo e riordino per le aziende in attività e limitando il consumo di suolo per nuovi stabilimenti alle sole esigenze insediative concretamente attivabili e compatibili con il quadro infrastrutturale e ambientale;
- g) **migliorare la mobilità veicolare e ciclopeditone** sia con la previsione di nuove viabilità di rango sovracomunale (bretella provinciale SP 13 – SSP 460 e locale (quasi sempre in ambiti insediativi ad attuazione convenzionata), sia intervenendo sui tracciati esistenti (rotatorie, allargamenti, inserimento di marciapiedi e piste ciclabili);
- h) **riconnettere e potenziare la rete ecologica** attraverso sistematici interventi di manutenzione e integrazione del verde in ambito urbano e rurale, sia per tutelare i corridoi ecologici

- principali, sia per rafforzare quelli più deboli e crearne di nuovi;
- i) **promuovere la realizzazione di servizi pubblici**, assegnando loro una potenzialità edificatoria trasferibile attraverso meccanismi perequativi di facile applicazione;
  - j) **perseguire un elevato livello di qualità ambientale** per qualsiasi opera edilizia o di trasformazione del suolo, con particolare riguardo agli interventi eseguiti nel centro storico, negli ambiti di rigenerazione urbana e nel territorio agricolo;
  - k) **garantire la protezione degli insediamenti antropici dal rischio geologico**, definendo elevati standard di sicurezza per gli interventi edilizi in aree soggette a potenziali dissesti e prescrizioni operative per ottimizzare il rapporto opera-suolo;
  - l) **potenziare e qualificare l'offerta commerciale al dettaglio** attraverso la definizione di specifici incentivi per l'insediamento e lo sviluppo delle attività in centro storico e la previsione di nuove opportunità insediative per le medie e grandi superfici di vendita lungo la SP 13.

#### 4

Le presenti NdA costituiscono parte sostanziale della Variante, ne integrano le indicazioni cartografiche e, **nel caso di contraddizione**, prevalgono rispetto ad esse; nei casi in cui la prescrizione normativa non risultasse letteralmente univoca, devono essere assunte quale prevalente criterio interpretativo le finalità generali di cui al comma precedente e quelle enunciate per ogni area normativa, che costituiscono un riferimento imprescindibile per l'attuazione della strumentazione urbanistica comunale.

#### 5

Si intendono interamente richiamate le disposizioni del **Regolamento Edilizio Comunale (REC)** che, nell'ambito della loro competenza dispositiva specifica, prevalgono su eventuali prescrizioni contrastanti contenute nelle norme concorrenti del PRG.

**art. 2****ELABORATI DELLA VARIANTE****1**

La presente Variante ha modificato tutti gli elaborati del vigente PRG.

**2**

L'**elenco dei documenti** costituenti la presente Variante è il seguente:

|              |                                                                              |          |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>A.0</b>   | <b>Rapporto ambientale</b>                                                   |          |
| <b>A.1</b>   | <b>Relazione illustrativa dello stato di fatto</b>                           |          |
| <b>A.2</b>   | <b>Relazione illustrativa del progetto di PRGC</b>                           |          |
| <b>B.1</b>   | <b>Carta dell'uso del suolo ai fini agricoli, forestali ed estrattivi</b>    | 1:10.000 |
| <b>B.2.1</b> | <b>Centro storico: classificazione degli edifici</b>                         | 1:1.000  |
| <b>B.2.2</b> | <b>Centro storico : schedatura degli elementi tipologici</b>                 |          |
| <b>C</b>     | <b>Zone di insediamento commerciale</b>                                      | 1:2.000  |
| <b>D.1</b>   | <b>Planimetria sintetica di Piano</b>                                        | 1:25.000 |
| <b>D.2</b>   | <b>Assetto generale del Piano</b>                                            | 1:5.000  |
| <b>D.3.1</b> | <b>Aree urbanizzate e urbanizzande</b><br>Concentrico                        | 1:2.000  |
| <b>D.3.2</b> | <b>Aree urbanizzate e urbanizzande</b><br>Polo Industriale                   | 1:2.000  |
| <b>D.4</b>   | <b>Centro storico: interventi edilizi ammessi</b>                            | 1:1.000  |
| <b>D.5</b>   | <b>Carta dei vincoli</b>                                                     | 1:5.000  |
| <b>D.6</b>   | <b>Assetto generale del Piano con sovrapposizione della carta di sintesi</b> | 1:5.000  |
| <b>E</b>     | <b>Norme di Attuazione</b>                                                   |          |
| <b>F</b>     | <b>Scheda quantitativa dei dati urbani</b>                                   |          |

| Elaborati geologici |                                                                                                         |         |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>Elab. 1</b>      | <b>Relazione geologico-tecnica</b>                                                                      |         |
| <b>Tav.01</b>       | <b>Carta geologica</b>                                                                                  | 1:5.000 |
| <b>Tav.02</b>       | <b>Carta geomorfologica, dei dissesti, della rete idrografica e della dinamica fluviale</b>             | 1:5.000 |
| <b>Tav.03</b>       | <b>Carta geoidrologica</b>                                                                              | 1:5.000 |
| <b>Tav.04</b>       | <b>Carta litotecnica</b>                                                                                | 1:5.000 |
| <b>Tav.05</b>       | <b>Carta delle opere idrauliche esistenti e in progetto</b>                                             | 1:5.000 |
| <b>Tav.06</b>       | <b>Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica</b> | 1:5.000 |
| Elaborati acustici  |                                                                                                         |         |
|                     | <b>Verifica di compatibilità acustica (tavole 1a e 1b)</b>                                              | 1:5.000 |

### 3

In caso di dubbia interpretazione o eventuale contraddizione tra le Tavole di Piano prevale l'indicazione della Tavola più dettagliata.

### 4

Nel prosieguo delle presenti NdA la "Variante di revisione del PRG" non verrà più menzionata come tale, ma sarà indicata semplicemente come "PRG".

art. 3

## MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG

---

### 1

Gli interventi previsti dal PRG si attuano con le seguenti modalità:

- a) **modalità indiretta**: attraverso la preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE).
- b) **modalità diretta convenzionata**: attraverso permesso di costruire convenzionato (PCC) ex art. 49 comma 5 L.R. 56/77.
- c) **modalità diretta semplice**: attraverso semplice permesso di costruire, o altro titolo abilitativo conforme alla legislazione vigente.

### 2

Gli **strumenti urbanistici esecutivi** sono quelli previsti ed elencati all'art. 32 della L.R. 56/77 e i Programmi Integrati (PRIN) di cui alla L.R. 18/96.

### 3

Il presente PRG, mediante indicazioni cartografiche e/o normative, **definisce gli ambiti** entro i quali gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione e approvazione di SUE o alla stipula di una convenzione con il Comune. Negli ambiti sottoposti a SUE, successivamente all'approvazione del medesimo, si applica l'intervento diretto.

### 4

Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dei commi 8° e 9° dell'art. 17 L.R. 56/77, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da **assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi** o comunque ad attuazione convenzionata, senza che ciò costituisca variante al PRG. La superficie territoriale di tali ambiti può comprendere, oltre alle aree espressamente destinate all'edificazione o già incluse in SUE ("aree edificabili"), anche quelle che il PRG destina a servizi pubblici e viabilità urbana in progetto, nello stesso settore urbano, pur se non strettamente contigue, ("aree aggregate"); l'attuazione di tali ambiti è disciplinata dalle seguenti prescrizioni:

- a) all'"area aggregata" è applicabile l'indice di 0,4 mc/mq;
- b) la capacità edificatoria addizionale apportata dall'"area aggregata" non può comunque incrementare oltre il 50% quella derivante dalla sola "area edificabile", sulla quale non può essere in ogni caso superato  $I_t = 1,0$  mc/mq;
- c) i suoli delle "aree aggregate", benché dotati di capacità edificatoria, sono tuttavia vincolati alle destinazioni per esse previste dal PRG, fatte salve eventuali modifiche localizzative ai sensi del seguente comma 7, e pertanto devono essere interamente dismessi o assoggettati all'uso pubblico;

### 5

Con specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale, ai sensi dei commi 8° e 9° dell'art. 17 L.R. 56/77, è possibile modificare il tipo di SUE previsto dal PRG per una data area e ridefinirne il perimetro, anche suddividendolo in **sub-ambiti attuativi**, a condizione che:

- a) ciò non determini eccessivi frazionamenti pregiudicando la funzionalità complessiva dell'in-

- tera area;
- b) sia in ogni caso garantito un disegno complessivo dell'ambito da trasformare coerente con l'accessibilità ed i sistemi infrastrutturali delle zone contermini, rispetto alle quali il nuovo intervento deve comunque costituire occasione di integrazione urbanistica e riqualificazione ambientale;
  - c) il Comune eserciti sempre il ruolo di coordinamento previsto dall'ultimo comma del presente articolo; a tale scopo, le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni particolari concernenti l'attuazione dell'area, con riferimento alla sua urbanizzazione (viabilità, reti infrastrutturali, aree per servizi) e alle modalità di intervento convenzionato da applicarsi ai sub-ambiti (SUE o PCC).

## 6

In sede di attuazione del PRG e dei relativi SUE, il Comune, a norma dell'art. 46 della L.R. 56/77, può procedere con propria deliberazione alla **delimitazione di comparti** costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo prescrizioni concordate con i soggetti attuatori, anche al fine di integrare la dotazione infrastrutturale del tessuto edificato.

## 7

Le **previsioni relative alla viabilità e alle aree a servizi**, individuate cartograficamente dal PRG negli ambiti sottoposti a SUE, hanno carattere di indirizzo e debbono essere mantenute, in fase di redazione degli strumenti esecutivi, salvo una diversa collocazione all'interno della Superficie territoriale, intesa ad agevolarne l'attuazione e migliorarne la funzionalità. In particolare, per quanto riguarda i tracciati viari individuati internamente agli ambiti di SUE, devono essere salvaguardate le connessioni con la viabilità delle aree urbanistiche limitrofe, e per quanto attiene le aree per servizi le stesse non potranno avere una superficie complessiva inferiore a quella indicata cartograficamente in PRG, e dovranno essere individuate in ambiti di congrue dimensioni e di buona fruibilità.

## 8

Negli ambiti di completamento o nuovo impianto nei quali il PRG si attua per singoli lotti a mezzo di permessi di costruire convenzionati, devono essere rispettate le previsioni progettuali indicate nella cartografia di Piano, a meno di **limitate modifiche planimetriche**, finalizzate al conseguimento di miglioramenti funzionali o giustificate da particolari condizioni che rendano oggettivamente impossibile il rigoroso rispetto del disegno di PRG; in ogni caso, previamente al rilascio dei permessi di costruire deve essere verificato e dimostrato che tali lievi modifiche non pregiudichino in alcun modo la piena attuabilità e la funzionalità complessiva del contesto urbanizzato e/o urbanizzando.

## 9

In caso di attuazione a mezzo di SUE, negli ambiti in cui le aree a servizi non siano cartograficamente individuate o quelle indicate siano insufficienti al soddisfacimento degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, il Comune potrà richiedere la dismissione delle aree a servizi necessarie oppure, quando lo ritenga opportuno per poter acquisire aree omogenee e meglio distribuite sul territorio, la **monetizzazione** delle quote di servizi di interesse comunale, fino ad un massimo di mq 15 per abitante insediabile e comunque nel rispetto di più vincolanti disposizioni dettate dalle norme specifiche di area. Tale prassi è comunque demandata in via esclusiva all'iniziativa dell'Amministrazione Comunale, nell'ambito di interventi convenzionati, a fronte di adeguate motivazioni di interesse pubblico, verificando preliminarmente che la funzionalità degli insediamenti esistenti e previsti non venga compromessa dalla decurtazione delle aree per servizi ad essi afferenti e individuando le aree che l'Amministrazione intende acquistare e attrezzare con i proventi della monetizzazione (ad eccezione delle aree residenziali di nuovo impianto RN, per le quali la monetizzazione è ammessa fino al limite di 10 mq/ab.).

**10**

Le aree per servizi da dismettere, assoggettare o monetizzare nell'ambito degli interventi convenzionati diretti o indiretti in aree RC e RN devono essere **dimensionate sulla base della capacità edificatoria massima** dell'area oggetto di intervento, a prescindere dalle quote edilizie effettivamente previste.

**11**

Le **modalità di acquisizione delle aree a servizi** vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta (permesso di costruire convenzionato raggugliabile alla concessione convenzionata di cui al 5° comma art. 49 L.R. 56/77).

**12**

Il ricorso a **permesso di costruire convenzionato**, oltre che nei casi espressamente previsti dalle norme specifiche per ciascuna area normativa di PRG, è comunque obbligatorio, indipendentemente dall'entità dell'intervento edilizio, quando ricorrano le condizioni previste dal 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e, in tal caso, spetta al Comune stabilire le priorità attuative per la realizzazione delle infrastrutture previste dal PRG o comunque necessarie all'urbanizzazione delle aree edificande; nei casi più semplici, ove è richiesta esclusivamente la monetizzazione delle aree a servizi pubblici in alternativa alla cessione e/o assoggettamento ad uso pubblico, la convenzione edilizia può essere sostituita da un atto di impegno unilaterale dei richiedenti.

**13**

In ogni caso, qualora l'edificazione di un ambito di nuovo impianto avvenga per stralci successivi con interventi separati, **il Comune deve coordinare** gli interventi edificatori e l'attuazione delle infrastrutture secondo una progressiva occupazione dell'area di trasformazione che consenta un graduale utilizzo delle superfici edificabili, evitando in ogni caso la realizzazione di interventi episodici e di compromissioni parziali, garantendo sempre la prioritaria realizzazione di strade e reti interrate anche applicando, se necessario, i disposti del comma 4 dell'art. 5 seguente. Tale coordinamento deve essere formalizzato con un documento progettuale non avente valore di SUE, che viene redatto dal Comune, anche in recepimento di proposte avanzate dai titolari di almeno due terzi del valore catastale degli immobili interessati, e che costituisce parte integrante delle Deliberazioni consiliari di cui al comma 5 del presente articolo, come regolamentazione vincolante per l'elaborazione dei successivi SUE.

art. 4

## CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

---

### 1

Nelle aree destinate a usi diversi dagli agricoli, il permesso per interventi di nuova costruzione che necessitano di autorizzazione all'agibilità può essere **rilasciato solo su aree urbanizzate**, o subordinatamente all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto del permesso di costruire.

La corresponsione del contributo di cui all'art. 5 delle NdA non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni.

### 2

Ai fini della applicazione del precedente comma 1, **si definiscono aree urbanizzate** quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- d) **sistema viario** veicolare e/o pedonale per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- e) spazi di sosta e di **parcheggio**;
- f) impianto pubblico di **distribuzione idrica** dimensionato come da progetto generale esistente o, in difetto, con caratteristiche idonee all'insediamento previsto, eventualmente surrogabile da soluzioni alternative di approvvigionamento idrico, purché autorizzate dall'autorità sanitaria e limitatamente agli edifici non collegabili all'acquedotto pubblico;
- g) impianto pubblico di **fognatura** dimensionato come da progetto generale esistente, o comunque con caratteristiche idonee all'insediamento previsto, eventualmente surrogabile da soluzioni alternative di raccolta delle acque reflue, purché autorizzate dall'autorità sanitaria e limitatamente agli edifici non collegabili alla fognatura pubblica per impossibilità altimetrica o per distanza superiore a m 100,00;
- h) impianto di **illuminazione** pubblica per il sistema viario.

### 3

Nelle aree urbanizzate o urbanizzande, **gli immobili oggetto di permesso** di nuova costruzione devono in ogni caso avere adeguato accesso al sistema viario secondo i criteri di cui al comma 4 seguente, disporre di adeguati spazi di sosta e parcheggio ed essere allacciabili agli impianti esistenti di cui alle lettere c) e d) del comma precedente. Le modalità di allacciamento alla rete fognaria devono essere precisate negli atti tecnici allegati alla istanza di permesso o alla denuncia di inizio attività.

### 4

Per "**adeguato accesso**", ai sensi del comma 3 precedente, si intende il collegamento diretto alle strade veicolari pubbliche. Il collegamento tra la viabilità pubblica e il cancello di ingresso all'ambito pertinenziale dei costruendi edifici deve essere assicurato da strade private dimensionate e attrezzate secondo i disposti dell'art. 57 del REC, realizzabili anche su aree a classificazione urbanistica diversa da quella di edificazione. Sono comunque ammesse sezioni inferiori per gli accessi agli insediamenti in area agricola.

### 5

Gli **elaborati progettuali** allegati alla richiesta di permesso di costruire devono essere conformi

ai disposti dell'art. 7 del REC e, in particolare, devono contenere dettagliata e completa descrizione delle tipologie architettoniche adottate e dei materiali costruttivi impiegati. La modifica di tali tipologie e materiali, se espressamente richiamati nel dispositivo del permesso di costruire, è soggetta al rilascio di permesso in variante.

## 6

I titoli abilitativi all'edificazione, nonché le approvazioni di strumenti urbanistici, sono sempre rilasciati facendo salvi i **diritti di terzi**, che comunque, per quanto possibile, devono essere preventivamente salvaguardati in sede di istruttoria delle pratiche edilizie, eventualmente subordinando l'ammissibilità degli interventi all'assenso reso con atto trascritto nei registri immobiliari o anche in forma di scrittura privata, da chi acconsente alla riduzione dei propri diritti.

art. 5

## CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE: CORRESPONSIONE E SCOMPUTO

---

### 1

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 17 del DPR 380/01, il permesso di costruire è subordinato alla **corresponsione di un contributo** commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

### 2

**L'entità dei contributi** di cui al precedente comma 1 e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 16, 17 e 19 del DPR 380/01.

### 3

In ogni caso, il contributo monetario per le opere di urbanizzazione primaria **non può essere inferiore** al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi, e può essere ridotto in relazione alle opere che l'attuatore si impegna ad eseguire direttamente in regime di permesso convenzionato o in attuazione di SUE.

### 4

Lo **scomputo degli oneri**, connesso all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione deve rispettare le seguenti norme:

- a) è ammissibile soltanto per la realizzazione di infrastrutture di effettiva utilità pubblica, e non per semplici allacciamenti o tratti stradali privati, a meno che non siano adibiti al pubblico transito (ad esempio i sentieri e le mulattiere utilizzabili come percorsi turistici);
- b) deve essere effettuato computando il valore delle opere di urbanizzazione in base al prezzo regionale scontato del 20%;
- c) è applicabile agli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria in base alla tipologia di opere realizzate, con riferimento alla classificazione delle OO.UU. primarie e secondarie di cui all'art. 51 L.R. 56/77;

Si richiamano inoltre le prevalenti disposizioni della vigente legislazione sugli appalti e lavori pubblici.

## art. 6

## DESTINAZIONI D'USO

## 1

Per la disciplina delle destinazioni d'uso (art. 13 comma 1°, L.R. 56/77) il PRG fa riferimento alla catalogazione di cui al comma seguente, articolata in classi e sottoclassi.

Tale classificazione rileva unicamente ai fini delle **compatibilità** localizzative ma prescinde dalla quantificazione degli oneri di urbanizzazione, che dovranno essere calcolati per ciascun tipo di attività, in base alle tariffe stabilite dal Comune.

## 2

## 2

## ■.1

**Residenziale (r):** comprendente le seguenti sottoclassi:

**r1** gli usi abitativi propri e le attività compatibili, quali:

- attività artigianali di servizio alla persona e alle cose (sarti, parrucchieri, calzolai, fabbri, falegnami, elettricisti, tappezzeri, ecc) con superficie utile lorda fino a mq 250, purché non determinino esalazioni moleste o insalubri e il superamento dei livelli acustici di zona;
- attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi (nei limiti delle compatibilità insediative definite dai criteri comunali);
- uffici pubblici e privati, studi professionali, ambulatori medici, agenzie bancarie e assicurative con s.u.l. fino a mq 250;
- sedi di associazioni, attività culturali, ecc. con s.u.l. fino a mq 250;

**r2** residenza per vigilanza e custodia di aziende industriali, artigianali, terziarie;

**r3** residenza rurale;

**r4** annessi pertinenziali e accessori alla residenza (autorimesse, depositi, tettoie, attrezzature sportive, serre, orti e giardini);

**r5** residenza collettiva (convitti, comunità alloggio, soggiorni comunitari).

## 2

## ■.2

**Produttiva (p):** comprendente le attività di produzione industriale e artigianale con i servizi afferenti (uffici, esposizioni, mense, spacci aziendali, strutture ricreative) che devono avere dimensioni commisurate a quelle dell'attività economica principale e legame funzionale esclusivo con la stessa.

Si distingue nelle seguenti sottoclassi:

**p1** attività artigianali di servizio (cura non sanitaria della persona, manutenzione e riparazione, parrucchieri, calzolai, fabbri, falegnami, elettricisti, tappezzeri, riparazione autoveicoli, trasporto merci e persone, ecc) senza limiti dimensionali;

**p2** attività artigianali di produzione;

**p3** attività industriali;

**p4** attività di stoccaggio e lavorazione di beni poveri (rottamazione, deposito di materiali edili, ecc.) e lavorazione di materiali lapidei e del legno;

**p5** lavorazione e conservazione di prodotti agricoli (caseifici, macellazione e lavorazione carni, impianti di refrigerazione per prodotti agroalimentari);

**p6** impianti tecnologici per erogazione di energia elettrica, gas e telefono, ecc.;

2

■.3

**Commerciale (c):** comprendente le attività di vendita così distinte in sottoclassi:

**c1** commercio al dettaglio

Le tipologie distributive e le relative superfici di vendita sono stabilite dalla tabella di compatibilità territoriale di cui all'articolo 17 della DCR n.191-43016 del 20.11.2012 contenuta nelle norme dei "Criteri commerciali comunali". La destinazione c1 abilita anche all'apertura di pubblici esercizi e di attività di servizio alla persona, senza limiti di superficie.

**c2** commercio all'ingrosso

2

■.4

**Turistico-ricettiva (t):** relativa alle attività di ospitalità alberghiera ed extralberghiera, con i servizi connessi. Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti sottoclassi di destinazione d'uso:

**t1** tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda fino a mq 250;

**t2** tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda da mq 251 a mq 1000;

**t3** tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda superiore a mq 1000;

2

■.5

**Ricreativa (l):** relativa alle attrezzature private per lo spettacolo, la cultura, lo sport e il tempo libero, con i servizi connessi.

2

■.6

**Socio-assistenziale, ospedaliera (h):** relativa alle strutture private, convenzionate o pubbliche per il ricovero e l'assistenza sanitaria, con i servizi connessi. Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti sottoclassi di destinazione d'uso:

**h1** tutte le attività socio-assistenziali di tipo residenziale, con esclusione della cura e della degenza ospedaliera (case di riposo, residenze assistite, comunità-alloggio);

**h2** tutte le attività sanitarie di tipo ospedaliero (cliniche, case di cura, presidi socio-sanitari, strutture mediche di livello anche superiore a quelle semplicemente ambulatoriali);

2

■.7

**Direzionale (d):** relativa ad attività professionali, per il credito, l'assicurazione, l'istruzione, la formazione, la prestazione di servizi di concetto in uffici pubblici e privati non connessi ad attività comprese in altre destinazioni d'uso, con i servizi connessi.

2

■.8

**Agricola (a):** comprendente le attività connesse alla coltivazione dei fondi e alla conservazione e utilizzazione dei boschi, nonché alla valorizzazione e tutela dell'ambiente e dei servizi a queste afferenti; si distingue nelle seguenti sottoclassi:

**a1** coltivazioni prative, cerealicole, ortofrutticole e relativi centri aziendali che comprendano la residenza rurale e le costruzioni di servizio con relativi ambiti pertinenziali (corte, aia, orto, frutteto, ecc.);

**a2** coltivazione dei boschi;

**a3** coltivazioni specializzate e sperimentazioni agrarie;

**a4** allevamenti zootecnici a carattere non intensivo;

**a5** allevamento, mantenimento e addestramento di cavalli;

**a6** allevamenti ittici;

**a7** attività agrituristiche;

**a8** conservazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli aziendali;

2

■.9

**Servizio pubblico (s):** relativo alle attività e alle attrezzature collettive, a verde e parcheggi, di interesse pubblico a livello **comunale**, necessarie per assicurare gli standard urbanistici di cui

all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

2

■.10

**Servizio pubblico (f):** relativo alle attività e alle attrezzature tecniche e di interesse generale o sovracomunale.

3

Il Piano suddivide il territorio comunale in aree normative per ciascuna delle quali assegna le **destinazioni d'uso** ammesse. Ogni cambiamento del perimetro di tali aree o delle destinazioni d'uso ad esse relative costituisce Variante al Piano, ad eccezione dei cambiamenti di destinazione tra aree a servizi pubblici, e a meno che non ricorrano i casi previsti dal comma 8 dell'art. 17 L.R. 56/77.

4

Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, sentita la Commissione Edilizia e sulla base di specifici progetti, può ammettere **sottoclassi di destinazione d'uso** diverse da quelle indicate dal PRG, ferma restando la stessa classe, motivando adeguatamente la deliberazione sotto il profilo dell'opportunità, dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante.

5

La **destinazione d'uso in atto** dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia, o dalla concessione, o dall'autorizzazione, o dal permesso di costruire, o dalla denuncia di inizio attività e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

6

In tutto il territorio comunale è consentita la realizzazione di condotte e di infrastrutture tecniche necessarie al trasporto di fluidi, alla produzione e all'erogazione di energia elettrica o alla trasmissione di informazioni, con le relative strutture impiantistiche di superficie, nel rispetto delle normative specifiche dei diversi settori.

In presenza di vincoli di qualsivoglia natura, la realizzazione è subordinata al nullaosta dell'ente preposto alla gestione del vincolo, ovvero, ove richiesto, di Autorizzazione Unica ai sensi del D.Lgs. 387/2003 tramite la procedura della Conferenza dei Servizi; se necessario, l'Autorizzazione Unica comprende anche la Variante "automatica" allo strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art.12, comma 3, del citato D.Lgs. e del paragrafo 12 della D.G.R. 30 gennaio 2012, n.5-3314 "*Indicazioni procedurali in ordine allo svolgimento del procedimento unico di cui all'art.12 del D.Lgs. 29 dicembre 2003, n.387, relativo al rilascio dell'autorizzazione alla costruzione ed esercizio di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile.*". Nelle zone soggette a pericolosità geologica elevata, per eventuali opere infrastrutturali di superficie, si applicano le disposizioni dell'art. 31 della L.R. 56/77

art. 7**PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI: DEFINIZIONI**

---

- a) **Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**  
Definita dall'art. 13 del REC.
- b) **Altezza della costruzione (H)**  
Definita dall'art. 14 del REC.
- c) **Numero dei piani della costruzione (Np)**  
Definita dall'art. 15 del REC.
- d) **Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**  
Definite dall'art. 16 del REC.
- e) **Filo di fabbricazione**  
Definito dall'art. 16 del REC.
- f) **Prospicienza o confrontanza tra pareti finestrate**  
Situazione in cui si trovano reciprocamente le pareti o le porzioni di pareti di due edifici tra loro separati, quando almeno una di esse è finestrata e i piani geometrici cui appartengono sono paralleli ovvero si intersecano con un angolo interno inferiore a 90°.
- g) **Parete finestrata e parete non finestrata**  
Ai fini delle norme sulla confrontanza tra edifici, si considerano finestrate le pareti che abbiano porte o finestre costituenti veduta di locali d'abitazione (cucina, stanze di soggiorno, da letto, per studio) o accessori (bagni, posto cottura, verande, tavernette); sono invece considerate non finestrate le pareti corrispondenti al filo di fabbricazione di porticati o tettoie e quelle che hanno unicamente luci, portoni carrai, porte e finestre prive di parti trasparenti di autorimesse, depositi o locali di servizio (corridoi e disimpegni in genere, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli e vani simili).
- h) **Superficie coperta della costruzione (Sc)**  
Definita dall'art. 17 del REC.
- i) **Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**  
Definita dall'art. 18 del REC.
- l) **Superficie utile netta della costruzione (Sun)**  
Definita dall'art. 19 del REC.
- m) **Volume della costruzione (V)**  
Definito dall'art. 20 del REC.
- n) **Superficie fondiaria (Sf)**  
Definita dall'art. 21 del REC.
- o) **Superficie territoriale (St)**  
Definita dall'art. 22 del REC.
- p) **Rapporto di copertura (Rc)**  
Definito dall'art. 23 del REC.
- q) **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**  
Definito dall'art. 24 del REC.
- r) **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**  
Definito dall'art. 25 del REC.
- s) **Indice di densità edilizia fondiaria (If)**  
Definito dall'art. 26 del REC.
- t) **Indice di densità edilizia territoriale (It)**  
Definito dall'art. 27 del REC.

u) **Lotto libero**

Mappale ineditato o reso libero a seguito di intervento di demolizione totale o frazionato da un lotto già edificato, previa verifica delle condizioni di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 8 delle presenti NdA.

v) **Ambito pertinenziale**

Area circostante un edificio individuata catastalmente come pertinenziale, o delimitata dalla recinzione ricomprendente l'edificio medesimo, o comunque ad esso legata da stretto e documentabile rapporto funzionale, a prescindere dalle delimitazioni delle zone urbanistiche.

z) **Intervento edificatorio "una tantum"**

Realizzazione di quantità edilizie contingentate, per ampliamento o integrazione pertinenziale, attuabile, anche con più interventi successivi, fino alla concorrenza dei limiti quantitativi massimi stabiliti dalle NdA e applicabile alle consistenze immobiliari in atto alla data di adozione della presente Revisione di PRG.

art. 8

## APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

---

**1**

Con SUE e permesso convenzionato si applicano gli indici territoriali (**It** e **Ut**).

**2**

Con intervento diretto semplice si applicano gli indici fondiari (**If** e **Uf**).

**3**

L'applicabilità degli indici di edificabilità (**It** e **If**) o degli indici di utilizzazione (**Ut** e **Uf**) è disciplinata dalle norme di attuazione delle singole aree urbanistiche.

**4**

Per le opere pubbliche si fa riferimento alle specifiche leggi in materia.

**5**

**L'utilizzazione totale degli indici** di edificabilità e di utilizzazione corrispondenti a una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di permesso di costruire sulla superficie stessa tesa al riutilizzo di detti indici, fatto salvo il caso di demolizione e ricostruzione, anche parziale, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o passaggio di proprietà.

**6**

Qualora il lotto a destinazione omogenea su cui esistono fabbricati da mantenersi venga frazionato allo scopo di ricavare **nuovi lotti edificabili**, la sommatoria delle quantità edilizie esistenti e di quelle costruende deve verificare, sull'area dell'intero lotto originario, l'indice di edificabilità e il rapporto di copertura previsti dalle presenti norme.

**7**

Il trasferimento di capacità edificatoria fra aree omogenee ma non contigue è ammesso solo nell'ambito di un **intervento convenzionato unitario** esteso a tutte le aree interessate dai trasferimenti. In ogni caso la capacità edificatoria trasferita tra aree non contigue non può incrementare più del 30% quella realizzabile sull'area beneficiaria del trasferimento e superare sulla medesima l'It di 1,0 mc/mq. I trasferimenti di capacità edificatoria devono comunque avvenire nell'ambito di **destinazioni d'uso omogenee**, fatte salve diverse e specifiche prescrizioni relative all'applicazione di meccanismi perequativi, e non possono in alcun modo modificare le destinazioni d'uso e gli altri parametri edilizi ammessi per l'area beneficiaria del trasferimento.

**8**

Il trasferimento di Volume edificabile è ammesso per le **aree agricole**, come precisato nelle norme specifiche di zona.

**9**

Il Comune deve tenere un apposito **registro informatizzato** in cui vengono annotati i **trasferimenti di cubatura**. Sul medesimo registro, ai fini dell'applicazione dei commi 5 e 6 del presente articolo, devono essere inoltre riportati gli ambiti territoriali o fondiari che hanno unitariamente concorso a determinare la capacità edificatoria di ogni intervento edilizio.

art. 9**CAPACITÀ INSEDIATIVA**

---

**1**

Si definisce Capacità insediativa residenziale (CIR), propria di interventi edificatori, la **quantità di popolazione** al cui insediamento è finalizzato l'intervento, in ragione delle sue caratteristiche volumetriche, tipologiche e di destinazione d'uso.

**2**

Ai fini del **calcolo della Capacità insediativa** residenziale, si assume che a ogni unità di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di Volume, precisate in relazione al tipo di intervento per destinazioni esclusivamente residenziali:

- a) Interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione       $V = 90 \text{ mc/ab}$
- b) Interventi di ristrutturazione, ampliamento e recupero accessori       $V = 120 \text{ mc/ab}$

**3**

La CIR come determinata ai sensi del comma precedente, è posta a base del **calcolo del fabbisogno aggiuntivo di aree per servizi**; quando le norme prevedono che venga soddisfatto anche il fabbisogno pregresso relativo a insediamenti residenziali esistenti, la capacità insediativa teorica degli edifici (e loro porzioni) non interessati da interventi di trasformazione edilizia è calcolata in ragione di 150 mc/ab.

**art. 10****PARCHEGGI PRIVATI**

---

**1**

Nell'ambito degli interventi edilizi di nuova costruzione, recupero abitativo, ampliamento e cambio di destinazione d'uso eccedenti i 25 mq di Sul (o i 50 mq per le attività produttive), oltre che di ristrutturazione con aumento delle unità abitative, terziarie o produttive esistenti, devono essere sempre realizzati spazi di parcheggio privato sull'area fondiaria di pertinenza, sopra o sotto suolo, o all'interno di fabbricati, nel rispetto delle seguenti quantità minime:

- a) per la destinazione **residenziale**: 1 mq/10 mc di Volume, con un minimo di mq 15 per unità abitativa;
- b) per la destinazione **terziaria** (direzionale, commerciale o equivalente): 1 mq/2 mq di Sul;
- c) per la destinazione **produttiva**: 1 mq/5 mq di Sul.

**2**

Nelle aree di completamento e nuovo impianto è comunque obbligatorio che **almeno un posto auto** privato per ogni unità abitativa residenziale e per ogni mq 100 di Sul adibita ad altre destinazioni sia reperito in superficie **all'esterno degli edifici**, in posizione agevolmente accessibile dalla viabilità. Su tali parcheggi, limitatamente all'area degli stalli, è ammessa la realizzazione di coperture, purché di tipologia coerente con quella dell'intervento edilizio, nel rispetto del rapporto di copertura prescritto per la zona e delle distanze stabilite per le recinzioni.

**3**

Nel **Centro Storico** la disposizione di cui al comma 1 può essere eccezionalmente derogata solo in caso di documentata impossibilità al reperimento dei parcheggi privati, che, all'occorrenza, sono individuabili anche ai piani terreni degli edifici, o nel sottosuolo delle aree pertinenziali (a condizione che l'estradosso venga adeguatamente sistemato e integrato nel contesto di cortili e giardini), con possibilità di accesso diretto alle vie interne e perimetrali del centro storico, anche se in prossimità di incroci, purché i passi carrai e i relativi portoni delle autorimesse rispettino le disposizioni degli artt. 47 e 52 del REC, con particolare riguardo alla dotazione di segnalatori e specchi. Qualora il reperimento dei parcheggi privati non sia ottenibile per carenza di spazio circostante o interno all'edificio oggetto di intervento, o per l'impossibilità di conseguire i requisiti minimi di accessibilità e manovrabilità dei veicoli, o qualora la presenza di portoni carrai sulle facciate prospicienti strade e piazze pubbliche costituisca fattore detrattivo del decoro urbano, deve essere corrisposta al Comune una compensazione economica in ragione della superficie di parcheggio privato non reperito, sulla base delle tariffe unitarie stabilite dal Comune con apposito atto deliberativo; compete in ogni caso agli attuatori degli interventi l'onere di dimostrare, con apposita e documentata relazione tecnica, l'impossibilità di realizzare i posti auto pertinenziali.

art. 11**DISTANZE TRA I FABBRICATI**

---

**1**

**Nelle zone** degli insediamenti **di antica formazione** assimilabili alle zone A di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68 (CS), per interventi di ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso, demolizione con ricostruzione e ampliamento igienico-funzionale, le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle (se minori di m 10,00) intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di eventuali elementi superfetativi. Sono comunque fatte salve le norme del codice civile.

**2**

Nelle zone di cui al comma precedente, per quanto riguarda la **confrontanza tra pareti finestrate** (come definite all'art. 7 lett. g)) di fabbricati esistenti, è sempre ammessa la conservazione delle distanze preesistenti, purché non inferiori a m 3,00, per qualsiasi intervento edilizio quando sono interposte strade pubbliche o di uso pubblico tra le facciate confrontanti e, se non ricorre tale condizione, nei casi di ristrutturazione edilizia con eventuale sopraelevazione del tetto fino a m 1,50 e demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente o con sopraelevazione fino a m 1,50. In tutti gli altri casi (cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di fabbricati ex agricoli, ampliamento, sopraelevazione superiore a m 1,50, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione di sagoma diversa da quella preesistente) è comunque previsto un distacco minimo di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti antistanti non separate da strade pubbliche. L'eventuale sopraelevazione fino a m 1,50, in caso di particolare criticità in termini di esigue distanze tra fabbricati e/o altre penalizzazioni della confrontanza (scarso soleggiamento, ecc.), è comunque condizionata, caso per caso, al parere favorevole dell'U.T.C. e della C.I.E. e ad accordo scritto fra le proprietà confrontanti.

**3**

**In tutte le altre zone** è sempre prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 10,00. Questa prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza tra pareti; non si applica nel caso di edifici che si fronteggiano con pareti entrambe non finestrate, con lunghezza non superiore a m 15,00, per le quali la distanza minima tra fabbricati è stabilita in m 5,00.

**4**

**In deroga** alle norme di cui ai commi precedenti, la distanza minima tra pareti finestrate è riducibile a m 6,00:

- a) nel caso di ristrutturazione con recupero a destinazione residenziale o terziaria di volumi accessori, purché negli stessi non si creino, o si eliminino se esistenti, vedute e/o affacci (con la sola eccezione dei portoni carrai delle autorimesse) fronteggianti a meno di m 10,00 le pareti di altri edifici. È invece irrilevante, ai fini dell'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso, l'eventuale distanza inferiore a m 10,00 tra la parete non finestrata del locale soggetto a riuso e quelle finestrate di altri edifici;
- b) nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche;
- c) nel caso di corpi di fabbrica articolati, o comunque tra loro collegati da strutture e coperture

che abbiano vera e propria consistenza edilizia:

- tra due pareti finestrate della stessa unità abitativa,
- tra una parete finestrata e una non finestrata appartenenti a due diverse unità abitative;

In ogni caso la distanza minima è riducibile a m 6,00 esclusivamente con parere favorevole della Commissione edilizia comunale e previo accordo con le proprietà cui possa derivare pregiudizio al godimento di diritti reali.

#### 5

È sempre ammessa la **costruzione in aderenza** tra pareti non finestrate.

#### 6

Per interrati, bassi fabbricati, tettoie e altre strutture pertinenziali valgono le norme di cui all'art.16 delle presenti NdA.

art. 12

## DISTANZE DAI CONFINI

---

### 1

In tutte le nuove costruzioni la **distanza minima** dal confine di proprietà è pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 5,00.

### 2

Sono ammesse **distanze inferiori** in caso di accordo scritto tra confinanti o nel caso di SUE, solo per quanto riguarda i confini interni all'ambito, o previo accordo scritto per quanto riguarda i confini delle proprietà esterne all'ambito. Gli accordi devono essere stipulati con atto registrato e trascritto nei registri delle proprietà immobiliari.

### 3

Nei **casi di ristrutturazione edilizia** con eventuale sopraelevazione del tetto fino a m 1,50, demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente o con sopraelevazione fino a m 1,50, cambio di destinazione d'uso, devono essere rispettate le norme e le distanze stabilite dal codice civile. **In tutti gli altri casi** (ampliamento, sopraelevazione superiore a m 1,50, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione di sagoma diversa da quella preesistente) è comunque previsto un distacco minimo di m 5,00 dalla linea di confine.

### 4

Per interrati, bassi fabbricati, tettoie e altre **strutture pertinenziali** valgono le norme di cui all'art.16 NdA;.

### 5

I **rilevamenti artificiali** del terreno, ove non intervenga accordo per la loro realizzazione sul confine di proprietà, debbono distare dal medesimo m 1,50 misurati al piede della scarpata o del muro di contenimento.

### 6

I **muri di contenimento** in elevazione rispetto al fondo confinante, se alti fino a m 1,50, possono essere edificati a confine per terrazzare scarpate naturali ; se più alti di m 1,50 possono essere edificati a confine solo per terrazzare scarpate naturali di pendenza non inferiore al 100%, mentre dovranno rispettare la distanza minima di m 1,50 in tutti gli altri casi, comunque nel rispetto del REC.

art. 13**VINCOLI****1**

I vincoli di cui al presente articolo discendono dalle disposizioni di normative sopraordinate al PRG; pertanto la loro applicazione è direttamente legata all'eventuale evoluzione di tali normative e alla localizzazione dell'infrastruttura o dell'elemento territoriale a cui sono riferiti. Qualsiasi modificazione della legislazione di riferimento o dell'ubicazione dell'oggetto vincolato prevalgono automaticamente sui disposti del PRG, che deve pertanto essere adeguato in occasione di successive varianti. I predetti vincoli **non costituiscono aree urbanistiche di PRG ma si sovrappongono alle medesime** imponendo limitazioni all'edificazione e alla trasformazione dei suoli, senza che ciò configuri finalità espropriative dell'ente pubblico da cui derivi titolo per indennizzi, con conseguente inapplicabilità dei termini di caducazione di cui all'art. 9 del DPR 327/2001. Nei commi seguenti sono elencati e disciplinati i vincoli che trovano applicazione sul territorio comunale:

**2****Fascia di rispetto alle strade****2****■.1**

È una striscia di terreno, esterna al confine stradale della viabilità veicolare esistente e in progetto, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili, e nell'ambito della quale possono essere modificati i tracciati stradali esistenti o in progetto, secondo quanto disposto all'art. 39 delle NdA.

**2****■.2**

La profondità delle fasce di rispetto dai confini stradali è così determinata:

- a) fuori dai centri abitati e all'esterno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci:
  - m 30,00 per la SP 13 e per la prevista Variante di collegamento con la SSP 460
  - m 20,00 per le altre strade veicolari pubbliche (tutte di tipo "F"),
  - m 10,00 per le strade vicinali (come definite all'art. 3 comma 1 del NCS);
- b) fuori dal centro abitato ma all'interno delle zone o ambiti perimetrati che il PRG classifica come edificabili o trasformabili con attuazione diretta, fatte salve maggiori ampiezze in corrispondenza di curve o incroci, si applicano le distanze di cui alla lettera d) seguente
- c) fuori dal centro abitato, in corrispondenza delle intersezioni a raso, oltre alle fasce di rispetto, deve essere salvaguardato il triangolo di visibilità di cui all'art. 16 comma 2° del NCS.
- d) nelle aree interne al perimetro dei centri abitati ad esclusione delle aree di antica formazione, con riferimento alle sezioni delle strade esistenti o previste dal PRG:
  - m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00;
  - m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
  - m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00;

salvo maggiori arretramenti specificamente previsti dalla cartografia di Piano.

**2****■.3**

All'interno delle fasce di rispetto alla viabilità sono vietate le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le strade, nonché qualsiasi

tipo di trasformazione del suolo che possa pregiudicare la sicurezza della circolazione e l'eventuale ampliamento delle sezioni stradali, ferme restando le prescrizioni particolari di cui al comma seguente e quelle contenute in altre disposizioni normative inerenti le strade e le distanze ad esse relative.

**2****■.4**

Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche e al rilascio delle autorizzazioni da parte degli enti proprietari delle strade, ove necessarie:

- a) nel Centro Storico, per interventi di ampliamento, completamento e demolizione con ricostruzione di edifici direttamente prospettanti su spazi e strade pubbliche, il Comune stabilisce il filo di fabbricazione verso strada con la possibilità di imporre arretramenti fino a m 3,00 dal fronte stradale preesistente, finalizzati al miglioramento della viabilità, ma nel rispetto della trama viaria storica;
- b) sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai precedenti punti 2.2 e 2.3 nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di SUE, limitatamente alle strade interne all'ambito di SUE;
- c) nelle fasce di rispetto sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici;
- d) la realizzazione di impianti al servizio della circolazione (stazioni di rifornimento e simili) è normata dall'art. 18 delle NdA, in deroga ai vincoli generali del presente articolo;
- e) la realizzazione di manufatti tecnologici anche in elevazione connessi a impianti e infrastrutture per la trasformazione e il trasporto dell'energia e ad attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi è ammessa in base alle normative di settore e previo assenso degli enti proprietari delle strade;
- f) la realizzazione delle recinzioni è normata dall'art. 52 del REC;
- g) le distanze da rispettarsi nella costruzione di strutture accessorie pertinenziali sono normate all'art. 16 delle presenti NdA;
- h) la posa di cartelli segnaletici e pubblicitari non connessi alle esigenze della circolazione è ammessa nei limiti stabiliti dall'art. 23 del D.Lgs. 285/92 "Nuovo Codice della Strada" (NCS);
- i) da sentieri e strade interpoderali è stabilita, per i muri di fabbrica, una distanza di m 5,00, derogabile solo con assenso dei proprietari del sedime viario; qualora la proprietà sia comunale l'assenso deve essere espresso con deliberazione della Giunta.

**3****Fascia di rispetto ai corsi d'acqua****3****■.1**

È una striscia di terreno, della profondità di m 100,00 (salve le riduzioni di cui al punto 2), individuata ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77, esterna al limite dell'alveo demaniale del torrente Viana e del Rio Busanasca, sulla quale è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione e ogni trasformazione del suolo che non sia giudicata ammissibile dal competente servizio regionale OO.PP.

**3****■.2**

La fascia di cui al punto 1 è interrotta o ridotta in corrispondenza degli abitati e degli insediamenti antropici, secondo le indicazioni risultanti dalla cartografia di PRG.

**3****■.3**

Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:

- a) Sono consentite le utilizzazioni di cui al precedente punto 2.4 lettera c), nonché attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua;
- b) La realizzazione di attrezzature tecnologiche connesse allo sfruttamento irriguo o energetico della risorsa idrica è ammessa nel rispetto delle normative di settore;

- c) Le recinzioni, purché costituite da semplice rete metallica su eventuale cordolo di altezza non superiore a cm 10, possono essere realizzate alla distanza minima di m 4 dall'argine; minori distanze sono ammissibili solo subordinatamente al nulla osta del servizio regionale OO.PP.;
- d) Sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto si applicano le prescrizioni e le limitazioni derivanti dalle classi di rischio geologico individuate sulla Carta di Sintesi che correda il PRG, così come riportate nella relativa legenda, con particolare riferimento alla classe IIIb; inoltre sono fatte salve le prescrizioni del 3° e 4° comma dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- e) In ogni caso, per tutti i corsi d'acqua individuati catastalmente con doppia linea continua, anche in assenza di fasce di rispetto definite ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77, si richiamano i disposti dell'art. 96 del R.D. 523/1904, con particolare riguardo al rispetto della distanza di m 10 dagli argini per i fabbricati e le recinzioni cieche.

#### **4 Fascia di rispetto dagli elettrodotti**

##### **4 ■.1**

È lo spazio circostante un elettrodotto, che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità. L'obiettivo di qualità, così come definito dal D.P.C.M. 08/07/2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti", corrisponde al valore di 3 µT per il valore dell'induzione magnetica, da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio dell'elettrodotto.

##### **4 ■.2**

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono riportate nella cartografia di PRG a titolo puramente indicativo: la loro effettiva dimensione, o in alternativa la distanza di prima approssimazione, deve essere determinata in occasione di ogni nuovo intervento urbanistico e edilizio secondo la "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" del D.M. 29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

##### **4 ■.3**

Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:

- a) all'interno delle fasce di rispetto non è ammessa la nuova realizzazione di locali abitativi, di ambienti scolastici, di aree gioco per l'infanzia e di luoghi adibiti a permanenze continuative superiori a quattro ore;
- b) sulle strutture esistenti (tra quelle sopra elencate alla lett. a)) non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative né è consentito incrementare la capienza di edifici non residenziali adibiti ad una permanenza continuativa superiore alle quattro ore;
- c) in ogni caso la realizzazione di qualsiasi nuovo edificio o manufatto e l'ampliamento di quelli esistenti, entro la distanza di m 5,00 dalla proiezione a terra dei cavi, è subordinata al formale nulla osta dell'ente gestore della linea elettrica.

##### **4 ■.4**

Si richiamano integralmente i disposti di cui alla D.G.R. n.19-5515 del 19 marzo 2007 "Espressione del Parere Regionale sul Piano di Sviluppo 2006 della Rete di Trasmissione Nazionale di Terna S.p.A.".

#### **5 Fascia **Zona** di rispetto cimiteriale**

##### **5 ■.1**

**La fascia di rispetto cimiteriale è la zona circostante i cimiteri, nella quale, secondo i di-**

sposti dell'articolo 338 del RD 1265/1934 e dell'articolo 27, commi 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater e 6 quinquies della LR 56/1977, entro la distanza di m 200, sono vietate attività edificatorie e trasformazioni del suolo che possano pregiudicare futuri ampliamenti delle infrastrutture cimiteriali o che contrastino con le esigenze di decoro dei luoghi e di rispetto dei defunti.

5

■.2

La cartografia di PRG riporta per l'impianto cimiteriale la fascia di rispetto di m 200. Eventuali ulteriori modifiche apportate dal Comune, previo parere favorevole dell'autorità sanitaria competente, saranno direttamente applicabili, senza comportare variante urbanistica.

5

■.3

Per la disciplina della fascia di rispetto si fa integrale rinvio ai disposti dell'articolo 27, commi 6, 6 bis, 6 ter, 6 quater e 6 quinquies della LR 56/1977.

5

■.1

~~È una zona circostante il cimitero, nella quale, secondo i disposti dell'art. 27 della L.R. 56/77 e dell'art. 28 della L. 166/02, sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa pregiudicare futuri ampliamenti delle infrastrutture cimiteriali o che contrasti con le esigenze di decoro dei luoghi e di rispetto dei defunti.~~

5

■.2

~~Le zone di rispetto cimiteriali sono riportate in cartografia di PRG così come attualmente vigenti a seguito di precedenti ridefinizioni. Eventuali ulteriori modifiche apportate dal Comune, previo parere favorevole dell'autorità sanitaria competente, saranno direttamente applicabili, senza comportare variante urbanistica.~~

5

■.3

~~Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:~~

- ~~a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza sopraelevazione del tetto, con aumento di volume non superiore al 10% del preesistente;~~
- ~~b) è ammessa la costruzione delle recinzioni e la sistemazione dei giardini privati, all'interno dei quali è pure consentita la realizzazione degli arredi di cui all'art. 16, comma 9 delle presenti NdA, purché venga rispettata la distanza minima di m 50,00 dal perimetro dell'area cimiteriale;~~
- ~~c) è ammessa la realizzazione di parcheggi e parchi pubblici anche attrezzati;~~
- ~~d) oltre al normale utilizzo agricolo di tipo colturale, sono ammesse le piantagioni arboree industriali.~~

6

## Zona di rispetto agli impianti di depurazione

6

■.1

È una zona estesa attorno ai depuratori delle acque reflue nella quale sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi trasformazione del suolo che possa contrastare con le esigenze di tutela igienica e sanitaria degli insediamenti antropici.

Ai sensi dell'articolo 31, comma 3, del Piano regionale di Tutela delle Acque è definita una fascia di rispetto di profondità pari 100 metri, circostante l'area destinata agli impianti di depurazione delle acque reflue urbane. All'interno di tale fascia di rispetto sono vietate l'attività edificatoria e qualsiasi intervento di trasformazione del suolo che possa contrastare con le esigenze di tutela igienica e sanitaria degli insediamenti antropici circostanti.

**6 ■.2**

Le zone di rispetto agli impianti di depurazione sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77, punto 7 e dell'Allegato n. 4 della "Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04/02/1977.

**6 ■.3**

Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili alla zona di rispetto subordinatamente all'osservanza di ulteriori disposizioni vincolistiche:

- a) sugli edifici esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione con recupero abitativo di accessori e rustici accorpati all'edificio principale, ma con divieto di innalzamento delle quote del tetto e di realizzazione di nuove unità abitative;
- b) non è ammessa la realizzazione di locali interrati; le altre integrazioni pertinenziali possono essere realizzate nei limiti stabili dalle NdA per le singole zone.

**7 Zona di rispetto agli impianti di captazione idrica****7 ■.1**

È una zona estesa attorno ai pozzi di captazione dell'acquedotto nella quale sono vietate utilizzazioni e trasformazioni del suolo che possano contrastare con le esigenze di tutela igienica e sanitaria della risorsa idrica potabile. L'area di protezione è suddivisa nelle seguenti fasce:

- zona di Tutela Assoluta del punto di adduzione (raggio di 10 metri);
- zona di Rispetto Ristretta (60 gg.);
- zona di Rispetto Allargata (180 gg.).

**7 ■.2**

Le zone di rispetto agli impianti di captazione idrica sono indicate in cartografia di PRG, ai sensi del Regolamento Regionale n.15/R/2006; per quanto concerne i due pozzi in località Ramperga si faccia riferimento a quanto stabilito con determina n.9 del 21 gennaio 2014 dagli Uffici Regionali della Direzione Ambiente – Settore ciclo integrato dei rifiuti e servizio idrico integrato.

**7 ■.3**

Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili alla zona di rispetto subordinatamente all'osservanza di ulteriori disposizioni vincolistiche:

- a) la zona di "tutela assoluta" deve essere adeguatamente protetta da possibili infiltrazioni d'acqua dalla superficie e adibita esclusivamente all'opera stessa ed alle collegate infrastrutture di servizio; salvo motivata deroga deve essere recintata al fine di garantire l'integrità e l'efficienza degli impianti;
- b) nella zona di rispetto sono vietate le seguenti attività:
  - dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
  - accumulo o spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi (l'impiego di tali sostanze è ammesso solo se in coerenza con le indicazioni di cui all'allegato B del Regolamento Regionale n.15/R/2006);
  - impiego per scopi non agricoli di mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione;
  - dispersione nel sottosuolo di acque reflue (anche se depurate) e/o meteoriche provenienti da piazzali e strade;
  - aree cimiteriali;
  - apertura di cave, di pozzi privati e/o la realizzazione di altre perforazioni del suolo (ad eccezione di quelli finalizzati all'estrazione delle acque o al monitoraggio della stessa, secondo i disposti di cui all'articolo 1, comma 1 del Regolamento Regionale n.15/R/2006);
  - gestione di rifiuti;
  - stoccaggio di sostanze chimiche pericolose o radioattive;
  - raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

- installazione di pozzi perdenti e fosse Imhoff, o equivalenti sistemi di trattamento delle acque reflue;
  - pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione;
  - insediamento di attività industriali ed artigianali, o il cambiamento di destinazioni d'uso degli insediamenti esistenti (salvo che tale operazione sia rivolta alla riduzione del livello di rischio);
  - costruzione di nuovi edifici (ad eccezione delle strutture pertinenziali) e ampliamenti superiori al 20% di quelli esistenti;
- c) nella zona di Rispetto Ristretta 60 gg. sono comunque vietati:
- la stabulazione di bestiame;
  - lo stoccaggio di effluenti zootecnici, concimi chimici, fertilizzanti e prodotti fitosanitari;
  - la realizzazione di fognature, pozzi neri a tenuta, impianti e strutture di depurazione di acque reflue (salvo nei casi in cui tali apparati siano necessari alla messa in sicurezza di fabbricati non rilocalizzabili o per mitigare situazioni di rischio);
  - la realizzazione, fatte salve le strutture strettamente funzionali alla captazione idrica, di fabbricati a qualsiasi uso destinati;
  - la realizzazione di opere viarie e ferroviarie, fatta eccezione per piste ciclabili e tracciati di viabilità agro-silvo-pastorale o interpodereale; tracciati viari di livello comunale sono ammessi unicamente nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di localizzazioni alternative;
  - la realizzazione di infrastrutture di servizio che possano interferire, qualitativamente o quantitativamente, in modo diretto o indiretto, con il corpo idrico oggetto di captazione.
- d) nella zona di Rispetto Allargata 180 gg. è ammessa:
- la realizzazione di fognature, impianti e strutture di depurazione di acque reflue diversi da quelli di cui al comma b), a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di evitare la diffusione nel suolo o nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria; le stesse soluzioni tecniche devono essere impiegate in caso di interventi di manutenzione straordinaria e ricostruzione dei tratti di reti esistenti;
  - la realizzazione di nuove opere viarie o ferroviarie, a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di raccogliere ed allontanare le acque di dilavamento e le eventuali sostanze provenienti da sversamenti accidentali; le stesse soluzioni tecniche devono essere impiegate in caso di interventi di manutenzione straordinaria e ricostruzione dei tratti di viabilità esistenti, fermo restando il divieto di interferire con la zona di Rispetto Ristretta;
  - la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e delle connesse opere di urbanizzazione, di nuovi fabbricati a servizio di aziende agricole (solo se destinati al ricovero di scorte, prodotti, macchine e attrezzi) e di nuove infrastrutture di servizio, nel rispetto di quanto prescritto ai commi 3 e 4 del Regolamento Regionale n.15/R/2006;
  - la realizzazione di parcheggi interrati al servizio di insediamenti residenziali, a condizione che sia garantito un franco di almeno un metro sul livello minimo di soggiacenza della falda.

7

■.4

Si richiamano integralmente le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 5, 6 e 7 del Regolamento Regionale 11 dicembre 2006 n. 15/R recante: "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano (legge regionale 29 dicembre 2000, n. 61)".

9

#### Aree spondali vincolate ex D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1°, lett. c)

9

■.1

È l'ambito comprendente il torrente Viana, il Rio Busanasca e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di m 150,00 ciascuna (con le esclusioni di cui al comma 2 del citato art. 142), nel quale sono tutelati l'ambiente e il paesaggio, mediante il controllo dell'attività edificatoria e di qualsivoglia attività incidente sotto il profilo dell'inquinamento.

**9 ■.2**

L'ambito di cui al punto precedente è individuato in cartografia di PRG a titolo indicativo e non topograficamente perentorio, pertanto la sua esatta definizione planimetrica dovrà essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo, sulla base di accurati rilievi volti a stabilire la reale posizione del corso d'acqua, senza che la sua diversa collocazione, rispetto a quella indicata in PRG, debba costituire variante o modifica di rilevanza urbanistica.

**9 ■.3**

Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:

- a) gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree urbanistiche alle quali il vincolo si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al punto 9.1 precedente;
- b) il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art. 146 del D. Lgs. n. 42/04, nei termini disciplinati dalla L.R. 32/2008.

**11 Aree boscate vincolate (D.Lgs. 42/04, art.142, c.1°, lett.g)****11 ■.1**

Sono i territori coperti da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento (ad eccezione delle aree VQ), nei quali, per ragioni ambientali e per ragioni di difesa e sicurezza del suolo, sono poste particolari limitazioni alle attività edificatorie e di trasformazione del suolo, al fine di evitare il taglio indiscriminato del patrimonio boschivo, che può essere effettuato solo con l'autorizzazione delle competenti autorità forestali.

**11 ■.2**

L'individuazione cartografica dei territori di cui al punto precedente è desunta dall'ortofoto della Provincia di Torino (settembre 2006) e può risentire di approssimazioni interpretative; pertanto l'effettiva sussistenza del bosco, con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 della L.R. 4/09, deve essere di volta in volta verificata, in occasione di interventi edificatori o di trasformazione del suolo ricadenti nelle aree boscate individuate dal PRG o entro la distanza di 20 m dalle stesse. Il riscontro di eventuali discrepanze rispetto alle indicazioni cartografiche del PRG costituisce automatico accertamento del vincolo e non costituisce variante o modifica di rilevanza urbanistica.

**11 ■.3**

Si dettano le seguenti prescrizioni particolari, applicabili subordinatamente al rispetto di ulteriori disposizioni vincolistiche:

- a) gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per le aree agricole, alle quali il vincolo si sovrappone, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni di tutela di cui al primo comma;
- b) il rilascio dei titoli abilitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art. 146 del D. Lgs. n. 42/04, nei termini disciplinati dalla L.R. 32/2008.
- c) Ai sensi dell'articolo 16 del PPR, i boschi costituenti habitat di interesse comunitario, come identificati ai sensi della direttiva Habitat e della Rete Natura 2000, esclusi i castagneti puri non da frutto, costituiscono ambiti intangibili, salvo che per la realizzazione di infrastrutture di interesse sovra regionale non localizzabili altrove e per gli interventi strettamente necessari per la difesa del suolo e la protezione civile.

## **12 Beni architettonici vincolati ex D.Lgs. 42/04, artt. 9 e 10**

### **12 ■.1**

Sono immobili di interesse storico artistico sottoposti a vincolo di tutela affinché siano impediti interventi o utilizzazioni che ne riducano o distruggano il valore pubblico, in quanto essi rappresentano una traccia significativa della storia, dell'arte o della cultura.

### **12 ■.2**

Gli immobili di cui al punto 1, singolarmente indicati sulla cartografia di PRG con apposita simbologia, sono: la Chiesa di San Rocco in Via Valperga, la Torre-porta del Ricetto, la Chiesa parrocchiale di San Tommaso e la Chiesa della Santissima Trinità, che si affacciano tutte sulla piazza San Tommaso. Per tutti gli altri edifici di proprietà del Comune o di enti e persone giuridiche private senza fine di lucro, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, l'interesse storico artistico deve essere accertato prima dell'esecuzione di qualsiasi intervento edilizio, ai sensi dell'art. 12 e segg. del D.lgs. 42/04.

### **12 ■.3**

Sugli immobili di cui al punto 1 sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e restauro, la cui abilitazione è subordinata al rilascio del nullaosta della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte.

## **13 Zone gravate da usi civici (D.Lgs. 42/04, art.142, c.1°, lett.h)**

### **13 ■.1**

Sono ambiti di proprietà comunale o anche privata gravati da diritti di godimento di varia natura (pascolo, legnatico, semina, ecc.) spettanti ai membri di una determinata collettività (non necessariamente coincidente con la cittadinanza comunale). Il vincolo in favore della collettività che gode dell'uso civico è indisponibile, sia da parte della stessa, sia da parte dei singoli per la propria quota ideale.

### **13 ■.2**

Le aree di cui al punto precedente, indicate sulle cartografie di PRG, sono vincolate alla loro originaria destinazione, che prevale anche su eventuali discordanti previsioni della strumentazione urbanistica di qualsiasi livello, qualora non siano supportate dalle necessarie autorizzazioni. Pertanto ogni mutamento di destinazione d'uso da agro-silvo-pastorale ad altra destinazione è subordinato al parere favorevole degli Uffici regionali competenti in materia.

### **13 ■.3**

Per la gestione degli usi civici e per il rilascio delle autorizzazioni a mutare i termini del loro godimento si richiamano, tra gli altri, i seguenti atti normativi e di indirizzo:

- L. 16.06.1927 n. 1766 e suo regolamento attuativo (R.D. 26.02.1928 n. 332),
- circolari PGR del 30.12.91 n. 20 PRE-PT e del 04.03.97 n. 3/FOP
- DGR del 19.12.2005 n. 11-1800;
- L.R. 14/06, art. 20 (conciliazioni stragiudiziali in materia di usi civici);
- L.R. 9/07, art. 60 (Delega ai comuni in materia di usi civici) - art. 61 (Sostituzione dell'art. 20 della L.R. 14/06).
- L.R. 22/07, art. 19 (modifiche della L.R. 9/07)
- L.R. n. 29 del 2/12/2009.

art. 14**PRESCRIZIONI IDRAULICO-GEOLOGICHE**

---

11

■.1

La relazione geologica, la relazione idraulica e la relazione geologico-tecnica sulle aree di nuovo insediamento costituiscono parte integrante delle Norme di Attuazione per quanto attiene alle prescrizioni specifiche da essa indicate, che sono ulteriormente dettagliate nel presente articolo. La carta di sintesi costituisce il documento cartografico finale delle analisi tematiche condotte, nell'ambito della 1° fase di studio 7/LAP che consente di definire l'idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio comunale. Il territorio comunale è stato suddiviso in "classi di idoneità urbanistica" tenendo conto della probabilità che un fenomeno geomorfologico potenzialmente distruttivo e di determinata intensità possa ripetersi. Ai sensi con la normativa vigente (Circ. P.G.R. 8/05/96 n° 7/LAP e successiva N.T.E. del 1999 ) sono state definite tre classi principali di idoneità urbanistica (classe I, II e III).

1

■.2

Per quanto riguarda le condizioni della rete idrografica principale e minore e i caratteri litologici e geotecnici dei terreni, si sottolinea che le indicazioni fornite dai documenti di cui al punto precedente rappresentano delle considerazioni di massima che devono essere integrate ed approfondite attraverso opportune analisi di dettaglio da svolgersi in fase di definizione progettuale degli interventi, così come indicato dal D.M. 11/3/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce ....." e D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

22

■.1

**Classe I** – Comprende le Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e D.M. 14/01/2008.

Alla Classe I appartengono i settori settentrionali e centro-orientali del territorio comunale, caratterizzati da acclività trascurabile, esterni ad aree dissestate o potenzialmente dissestabili, non interessabili dalla dinamica del T. Viana e del reticolo idrografico minore;

La falda freatica, pur presentando valori di soggiacenza stagionalmente variabili, permane generalmente ad alcuni metri dalla superficie del piano di campagna, costituendo un elemento da considerare attentamente nelle verifiche geologiche e geotecniche puntuali da realizzarsi per ogni singolo intervento, in particolare nel caso in cui si prevedano locali interrati, senza normalmente rappresentare un fattore condizionante. In ogni caso, le indagini geologiche e geotecniche devono individuare puntualmente la profondità della falda, al fine di prevedere, nel caso di falda superficiale, la predisposizione di idonei accorgimenti tecnici per mitigarne l'influsso. Nel caso in cui i valori di soggiacenza siano inferiori a 3-4 m è sconsigliata la realizzazione di eventuali locali interrati. Si raccomanda inoltre la salvaguardia di ogni elemento del reticolo idrografico secondario, anche dei tratti minori non cartografati o cartografabili.

2

■.2

**Classe II** – Comprende le porzioni del territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di

modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo delle opere, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Ove specificatamente imposto nelle schede monografiche, ogni tipo di insediamento deve essere vincolato (oltre alle verifiche di cui al punto precedente) a specifiche indagini di fattibilità, tendenti alla verifica della stabilità del manufatto in rapporto ad ogni possibile grado di libertà di scivolamento o rottura del terreno, tenendo conto della posizione e delle oscillazioni della falda freatica.

Alla Classe II appartengono i settori occidentali e meridionali del territorio comunale, esterni alle aree interessate dalla dinamica del T. Viana, caratterizzati da moderata o trascurabile acclività, non inclusi in aree dissestate o potenzialmente dissestabili, tutt'al più interessabili da modesti allagamenti dovuti all'azione antropica sul reticolato minore dove, comunque, l'azione delle acque di esondazione presenta caratteri di bassa energia e altezze di pochi centimetri.

Gli interventi di minimizzazione del rischio non devono in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Si richiamano integralmente le norme di cautela riportate al punto precedente per la classe I.

Per i settori ricadenti in classe II possono essere rilasciate concessioni edilizie previa esecuzione di un'accurata indagine geologico-tecnica (D.M.11-3-1988 e D.M. 14-01-2008) che indichi gli accorgimenti tecnici da adottare per ovviare e/o minimizzare i rischi nell'ambito del singolo lotto edificatorio. Ovviamente il progetto dell'opera dovrà scrupolosamente attenersi a quanto indicato nella suddetta relazione e in ogni caso sarà necessario che:

- i manufatti contro terra siano dotati di adeguate opere di drenaggio al fine di evitare sovrappressioni idrauliche;
- scavi e riporti siano limitati il più possibile;
- vengano previste già in fase progettuale adeguate soluzioni tecniche per la regimazione ed il corretto allontanamento delle acque piovane.

**2****■.3**

**Classe IIIa** – Comprende le porzioni inedificate del territorio che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee ad ospitare nuovi insediamenti, ovvero a prevedere nuove aree destinate all'utilizzo edificatorio. Anche le fasce di rispetto dalle sponde dei corsi d'acqua individuate sulla carta di sintesi, ove non edificate, sono da ascrivere alla classe IIIA.

Nel caso di edifici isolati, esclusi quelli ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, possono essere consentite la manutenzione, gli adeguamenti igienico-funzionali e (qualora fattibili dal punto di vista tecnico) la ristrutturazione e gli ampliamenti funzionali, comunque con divieto di realizzare nuove unità abitative. Per questi ultimi due casi, i permessi di costruire sono condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. In riferimento alle attività agricole presenti in prossimità del reticolo idrografico (collocate comunque in ambiti esterni all'alveo ordinario o straordinario del corso d'acqua), in assenza di alternative praticabili e qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano, è possibile la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno, o in presenza di copertura assicurativa. Non è comunque possibile realizzare tali nuovi fabbricati in settori interessati da processi attivi o incipienti di dinamica torrentizia. La fattibilità degli edifici deve essere verificata da opportune indagini geologiche e idrogeologiche di dettaglio secondo i disposti del D.M. 14-01-2008 e la progettazione deve prevedere accorgimenti tecnici finalizzati alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità. Nelle aree che non evidenziano situazioni di dissesto pregresso, in atto o incipiente, è possibile l'edificazione di strutture non destinate ad incremento del carico antropico stabile.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto all'art.31 della L.R.56/77 nonché quelle consentite dalle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) per le aree a rischio.

**2****■.4**

**Classe IIb2.** – Comprende le porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanisti-

co esistente (fascia di rispetto dei corsi d'acqua naturali ed artificiali). A seguito di opportune indagini di dettaglio, in riferimento al tipo di rischio atteso, sono dunque accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti: ampliamenti ai piani primo e superiori (mediante la realizzazione di ulteriori vani o il recupero di quelli preesistenti inutilizzati), realizzazione anche a livello del piano di campagna di locali di pertinenza quali box o ricovero attrezzi, ecc.. E' invece esclusa la formazione di nuove unità abitative fino all'avvenuta eliminazione o minimizzazione delle condizioni di pericolosità sull'intera area in classe IIIb2 (e quindi non sul singolo lotto edificatorio compreso all'interno di essa), attuati da soggetti pubblici o privati (purché l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere siano di competenza dell'Ente Pubblico).

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto all'art.31 della L.R.56/77 nonché quelle consentite dalle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) per le aree a rischio.

## 2 ■.5

**Classe IIIb3.** – Aree di pertinenza degli edifici presenti all'interno delle aree interessate o interessabili dalla dinamica del T. Viana e di edifici prossimi ad alvei di rii minori, caratterizzate da pericolosità geomorfologica mitigabile attraverso la realizzazione di opere di riassetto territoriale; alla luce del grado di pericolo intrinseco rilevato, pur considerando la possibilità di mitigazione del rischio a seguito della realizzazione delle opere previste nel cronoprogramma, permarrà tuttavia un grado di idoneità all'utilizzazione urbanistica tale da impedire la realizzazione di nuovi edifici adibiti alla stabile permanenza umana, consentendo soltanto un modesto incremento del carico antropico conseguibile anche con interventi di ristrutturazione e ampliamento. In ogni caso, e per qualsiasi intervento soggetto a permesso di costruire, la progettazione deve essere preceduta da un'accurata indagine geologico-tecnica, in osservanza al D.M. 11/3/1988 e D.M. 14/01/2008, che evidenzii le problematiche puntuali e indichi gli accorgimenti tecnici da adottare per minimizzare il rischio.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto all'art.31 della L.R.56/77 nonché quelle consentite dalle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) per le aree a rischio.

Nel Piano Comunale di Protezione Civile deve essere previsto un monitoraggio preventivo in occasione di eventi piovosi a carattere eccezionale, nonché procedure di allertamento ed evacuazione della popolazione in caso di emergenza.

## 2 ■.6

**Classe IIIb4.** – Aree di pertinenza degli edifici presenti all'interno delle aree interessate o interessabili dalla dinamica del T. Viana, e pertinenze di edifici ubicati in aree soggette o potenzialmente soggette a fenomeni di esondazione del reticolo idrografico minore, nelle quali anche a seguito degli interventi di riassetto previsti nel cronoprogramma non sarà possibile alcun aumento di carico antropico. In ogni caso, e per qualsiasi intervento soggetto a permesso di costruire, la progettazione deve essere preceduta da un'accurata indagine geologico-tecnica, in osservanza al D.M. 11/3/1988 e D.M. 14/01/2008, che evidenzii le problematiche puntuali e indichi gli accorgimenti tecnici da adottare per minimizzare il rischio.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto all'art.31 della L.R.56/77 nonché quelle consentite dalle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) per le aree a rischio.

Nel Piano Comunale di Protezione Civile deve essere previsto un monitoraggio preventivo in occasione di eventi piovosi a carattere eccezionale, nonché procedure di allertamento ed evacuazione della popolazione in caso di emergenza.

## 3

Si dettano inoltre le seguenti **prescrizioni di carattere generale**:

- a) per qualunque corso d'acqua del reticolo idrografico minore, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche o con alveo pubblico, valgono le disposizioni del R.D. 523 del 25/07/1904 art. 96; in particolare per le costruzioni, fatti salvi i disposti dell'art. 13.3, si prescrive la distanza mi-

nima di m 50 dalle sponde del Rio Monferrato o Busanasca, m 10 dalle sponde del Rio dell'Acquetta, della Roggia del Mulino (nei tratti esterni al Centro Storico), della Roggia del Cimitero e del Rio della Boggia (dalla Cascina Boggia alla confluenza nel Rio Monferrato); dalle sponde degli altri corsi minori deve essere osservato il distacco minimo di m 5.

- b) non è ammessa la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolo idrografico minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione, tranne il caso di attraversamenti; è comunque possibile la regimazione a cielo aperto mediante strutture grigliate;
- c) non sono ammessi restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso;
- d) è fatto divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati;
- e) devono essere garantite costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua naturali ed artificiali, pubblici e privati, limitrofi agli insediamenti, verificando le sezioni di deflusso per i tratti di alveo intubati ed adeguando quelle insufficienti;
- f) recinzioni e muri di contenimento longitudinali a corsi d'acqua devono essere realizzati in modo da non provocare restringimenti della sezione di deflusso e da consentire l'accesso all'alveo per le operazioni di manutenzione, controllo e pulizia;
- g) deve essere garantita la costante sorveglianza e manutenzione delle opere di difesa e di riassetto esistenti e la pulizia sistematica dei detriti dei corsi d'acqua, che interessano aree antropiche: in particolare deve essere effettuato, quando necessario, lo svuotamento delle briglie ed il disalveo dei tratti in sovralluvionamento o rimossi eventuali tronchi o carico flottante accumulato in alveo, al fine di garantire la conservazione di un corretto profilo di equilibrio ed evitare pericolose divagazioni per sovralluvionamento; considerata la presenza di numerosi attraversamenti su rii minori, frequentemente costituiti da tubazione in cls di diametro insufficiente, sarà necessario verificare puntualmente le sezioni di deflusso nelle aree limitrofe agli insediamenti sia esistenti che previsti, adeguando per quanto possibile quelle inadeguate;
- h) le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua devono essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica della portata;
- i) non sono ammesse occlusioni dei corsi d'acqua tramite operazioni di riporto, neanche per le zone di testata;
- j) per ogni nuova edificazione e/o ampliamento comportante incremento del carico antropico, nelle aree prossime al limite degli ambiti fluviali vincolati (fasce di rispetto del reticolo idrografico), si deve effettuare l'analisi delle conseguenze dei punti critici al deflusso, rappresentati da ponti, attraversamenti ed opere in alveo in genere, individuati sulla tavola 4 "carta delle opere idrauliche esistenti ed in progetto" e la verifica del sussistere di ulteriori criticità idrauliche (sezioni insufficienti al deflusso), rispetto a quelle individuate, tali da impedire dette edificazioni e/o ampliamenti o da imporre interventi e/o misure di salvaguardia per consentirle; dette valutazioni dovranno essere effettuate prima del rilascio dei provvedimenti concessori o della stipula di convenzioni. Inoltre qualora risultassero differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, ed il percorso planimetrico definito sulla Carta Tecnica di riferimento, le fasce di rispetto si applicano alla linea di drenaggio attiva, rimanendo di proprietà demaniale l'area abbandonata ai sensi e per gli effetti della L.37/1994 e dell'art.32, comma 3, titolo II, delle N.d.A. del PAI.
- k) qualora siano necessari sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi devono essere sostenuti e drenati, al fine di garantire (a breve e lungo termine) la stabilità dei pendii, verificata attraverso specifica relazione geologica;
- l) le acque provenienti da tetti e piazzali dovranno essere opportunamente regimate e smaltite in impluvi naturali, adottando gli accorgimenti necessari per evitare l'innescio di erosioni; esclusivamente se ammesso dall'ente gestore, esse potranno essere smaltite in fognatura;
- m) non devono essere ammessi nuovi interventi edificatori interrati al di sotto della quota di massima escursione della falda freatica e comunque nelle aree caratterizzate da drenaggio difficoltoso, anche se non censite nell'ambito della cartografia di piano;
- n) il ricorso all'innalzamento artificiale del piano di campagna, al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso degli eventi di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;

- o) in riferimento al P.A.I. si richiamano, per un rigoroso rispetto, i disposti di cui all'art. 18 comma 7 delle N.t.A. dello stesso P.A.I.;
- p) il certificato di destinazione urbanistica deve riportare anche i dati relativi alla classificazione del territorio in funzione del dissesto;
- q) in sede abilitativa degli interventi edilizi i soggetti attuatori degli stessi devono essere informati sulle limitazioni a cui sono soggette le aree in dissesto e sugli interventi prescritti per la loro messa in sicurezza e, nel caso di interventi eseguiti in aree che presentino fattori di rischio, il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose o persone comunque derivati dal dissesto segnalato;
- r) per ogni nuovo manufatto ed edificazione che abbia fondazioni o abbia locali interrati dovrà essere previsto – nello studio geologico di cui al D.M. 11/3/1988 e D.M. 14/1/2008 – un particolare approfondimento sulla profondità della falda freatica, sulla sua escursione stagionale, e sulla possibilità di ristagni idrici legati alla presenza di livelli limosi o terreni a bassa permeabilità.
- s) Si rammenta il vincolo di in edificabilità nella fascia di rispetto dei 10 metri dal ciglio superiore di sponda relativamente ai corsi d'acqua demaniali, soggetti alle disposizioni del R.D. 523/1904 per tutte quelle aree in edificate esistenti nelle fasce di rispetto e individuate con classe IIIA.

#### 4

Qualora siano presenti, **all'interno di lotti edificabili** preesistenti, delle porzioni di territorio inserite in classe IIIa (ad esempio, fasce di rispetto del reticolo idrografico, ecc.), sebbene utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici complessivamente realizzabili, queste non potranno essere impiegate a fini edificatori.

#### 5

La carta di sintesi e le prescrizioni del presente articolo sono da considerarsi quale riferimento di base sia per la gestione delle scelte insediative già effettuate, sia per l'individuazione di nuove occasioni insediative, anche se trattate nell'ambito di **varianti di competenza solo comunali**.

#### 6

Per quanto non espressamente indicato nel presente comma, si fa riferimento al paragrafo 7 della **Nota Tecnica Esplicativa** alla Circolare 7/LAP/96. Si richiama inoltre in quanto applicabile la seguente normativa di settore:

- Norme del D.M. 11/03/88 “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”;
- Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dell'Interno del 14/01/2008 “Norme tecniche per le costruzioni” ed in particolare quanto previsto al Capitolo 6 “Progettazione geotecnica”;
- Norme di Attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) - Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile 2001 ed approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 24 maggio 2001.

art. 15**INTERVENTI EDILIZI**

---

**1**

Il PRG definisce e disciplina i tipi di intervento attuabili sugli edifici esistenti e sulle aree ad essi pertinenziali o libere. **Le norme del presente articolo**, per quanto si riferisce alla applicabilità dei singoli interventi, **devono essere sempre verificate con quelle relative ai vincoli** idrogeologici e ambientali, alle fasce e zone di rispetto e con le norme specifiche di area. Gli interventi edilizi ammessi dal PRG sono quelli di seguito descritti e fanno riferimento agli indirizzi normativi contenuti nella Circ. Regione Piemonte 27.4.84 n. 5/SG./URB, che si intende richiamata, ad eventuale integrazione del presente articolo.

I **criteri compositivi** cui attenersi per eseguire tutti gli interventi di cui al presente articolo sono disciplinati dal Regolamento Edilizio Comunale, con particolare riferimento all'art. 32. Il Comune può inoltre assumere ulteriori determinazioni, in tema di colore, arredo urbano e disegno delle facciate, anche con riferimento a singoli edifici per cui si renda necessaria la definizione di precise linee guida all'intervento. Tali determinazioni, eventualmente corredate da disposizioni normative ed elaborati grafici, sono approvate dal Consiglio Comunale e inserite nel Regolamento Edilizio Comunale, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 19/99.

**2****Manutenzione ordinaria****2****1**

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, soggette a deperimento di uso, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali, né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio. L'intervento di manutenzione ordinaria deve conservare i caratteri originari degli edifici, intendendosi come tali quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati; qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

**2****2**

La manutenzione ordinaria è consentita su tutti gli edifici e non è soggetta al rilascio di titoli abilitativi, tranne che per gli immobili vincolati come beni culturali e ambientali. È tuttavia opportuno che l'esecuzione di opere che interessano le parti esterne degli edifici sia preceduta da una comunicazione al Comune, nella quale vengano illustrati gli interventi previsti.

**2****3**

Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) Interventi sulle finiture esterne: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e rivestimenti; riparazione e ripristino parziale di recinzioni e di pavimentazioni esterne; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
- b) Interventi sugli elementi strutturali: riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto.

- c) Interventi sulle finiture interne: riparazione e rifacimento di intonaci e rivestimenti, di serramenti e pavimenti; tinteggiature; riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti igienico-sanitari, di impianti tecnologici e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.
- d) Installazione di corpi esterni di impianti di condizionamento purché non visibili da spazi pubblici.
- e) Interventi nell'ambito di stabilimenti industriali come definiti dalla Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.

### **3 Manutenzione straordinaria**

#### **3 ■.1**

Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

#### **3 ■.2**

La manutenzione straordinaria è consentita su tutti gli edifici ed è soggetta a denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.

#### **3 ■.3**

Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) Interventi sulle finiture esterne: rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento del manto di copertura; rifacimento di parti limitate di muri perimetrali o di tamponamenti esterni degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non sono ammesse l'alterazione dei prospetti e l'eliminazione o la realizzazione di aperture esterne.
- b) Interventi sugli elementi strutturali: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati senza variazione del posizionamento, della quota, dei materiali e della tipologia costruttiva:
- c) Interventi sulle finiture interne: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate di tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari; installazione e integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici conseguenti all'installazione di tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Sono ammesse limitate modificazioni distributive connesse alla realizzazione dei servizi igienici e dei relativi disimpegni in abitazioni che ne siano prive o che abbiano servizi igienici inadeguati o insufficienti.
- d) Installazione, sulle coperture o sulle facciate degli edifici, di pannelli solari, corpi esterni di impianti di condizionamento visibili da spazi pubblici, canne fumarie, attrezzature e impianti per il superamento delle barriere architettoniche.

### **4 Restauro conservativo**

#### **4 ■.1**

Sono interventi di restauro conservativo le opere edilizie tendenti non solo alla conservazione del fabbricato nella sua inscindibile unità formale e strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici-decorativi, al ripristino delle parti alterate e alla eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

4

■.2

Il restauro conservativo è consentito su tutti gli edifici ed è soggetto a denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.

4

■.3

Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) Eliminazione delle superfetazioni, con restauro e ripristino delle finiture, ovvero, se necessario, sostituzione delle medesime con impiego di materiali e tecniche originarie.
- b) Restauro e ripristino degli elementi interni di pregio (volte, soffitti, pavimenti, affreschi), con possibilità, per mutate esigenze funzionali, di modificare tramezzature e porte interne, senza alterare elementi di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio.
- c) Interventi conservativi, con riguardo ai materiali e ai caratteri tipologici originari, della veste architettonica esterna (infissi, intonaci, paramenti murari), della struttura portante, dei solai, delle coperture, delle scale interne ed esterne (ove caratterizzanti la tipologia del fabbricato), delle aperture esterne che devono essere ricondotte alle forme e alle modulazioni originarie. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- d) Opere di integrazione impiantistica, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici.

5

## Risanamento conservativo

5

■.1

Sono interventi di risanamento conservativo quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali del fabbricato, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, anche parzialmente o totalmente nuove.

5

■.2

Il risanamento conservativo è consentito su tutti gli edifici ed è soggetto a denuncia di inizio attività. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali ai sensi dell'art. 24, comma 4, lett. a) della L.R. 56/77.

5

■.3

Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) Eliminazione delle superfetazioni, con ripristino e sostituzione delle finiture, da eseguirsi con materiali e tecniche congruenti, salvaguardando gli elementi di pregio dell'edificio senza impoverirne l'apparato decorativo.
- b) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, con la sostituzione delle parti degradate o crollate. È esclusa la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora comporti aumento di superficie utile, e non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione di impianti tecnologici.
- c) Rifacimento anche totale del tetto, senza modificarne forma e pendenza e quote di imposta impiegando materiali e tecniche congruenti con i caratteri originari dell'edificio e il contesto storico-tradizionale in cui esso si inserisce.
- d) Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà. Sono consentite parziali modifiche o rifacimento di limitate parti di tamponamenti esterni qualora degradati o crollati, mantenendone il posizionamento nel rispetto dei caratteri originari. Non sono ammesse modifiche dimensionali sulle aperture esterne prospettanti su spazi pubblici.
- e) Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni caratterizzati da elementi di pregio (volte, soffitti, pavimenti, affreschi), con possibilità, per mutate esigenze funzionali, di modificarne l'assetto planimetrico senza intaccare gli elementi strutturali, e di aprire o chiudere porte nei muri portanti per migliorarne i collegamenti, senza modificare l'impianto distributivo dell'edificio.
- f) Opere di integrazione impiantistica, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici.
- g) Per gli edifici a destinazione produttiva e commerciale sono ammesse opere (anche esterne)

di adeguamento a normative di igiene e sicurezza, purché non venga aumentata la superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale, e sempre nel rispetto delle linee architettoniche e costruttive dell'edificio

- h) Nell'ambito del risanamento conservativo non è consentito l'aumento di superfici utili abitabili e del conseguente carico abitativo.

## 6 Ristrutturazione edilizia

### 6 ■.1

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti e quanto ulteriormente previsto dall'ultimo periodo dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Pur non avendo finalità prettamente conservative, tali interventi, specie negli ambiti di antica formazione devono sempre costituire occasione per l'eliminazione delle superfetazioni e per la riqualificazione complessiva degli edifici in conformità al contesto ambientale. Il PRG, a seconda delle diverse situazioni che si possono presentare, prescrive sui singoli immobili le seguenti possibilità di intervento di ristrutturazione.

### 6 ■.2

**Ristrutturazione di tipo A** è consentita su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali ai sensi dell'art. 24, comma 4, lett. a) della L.R. 56/77.

### 6 ■.3

Le opere ammesse con intervento di **ristrutturazione di tipo A** sono le seguenti:

- a) l'eliminazione delle aggiunte di epoca recente a carattere superfetativo o deturpante, che deve sempre essere eseguita in occasione di interventi complessivi o relativi alle facciate dell'edificio;
- b) le modificazioni della distribuzione interna, ai fini dell'adeguamento funzionale delle unità abitative;
- c) la conservazione delle facciate esterne con l'apparato decorativo originario, dei volumi esistenti e degli andamenti dei tetti, che possono essere modificati, senza incrementi dell'altezza media interna del sottotetto, al solo scopo di renderli conformi alle tipologie tradizionali, quando abbiano subito nel tempo trasformazioni improprie;
- d) l'integrazione delle aperture ai fini di un migliore grado di soleggiamento e aerazione;
- e) il rifacimento degli orizzontamenti interni con esclusione della traslazione dei solai, senza incrementare la superficie utile di pavimento né alterare l'altezza degli edifici e le quote e le dimensioni verso gli spazi pubblici esterni delle aperture esistenti salvo che nei casi relativi ad adeguamenti igienici delle altezze;
- f) la sostituzione di porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna della sagoma e dell'allineamento e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;
- g) la sostituzione di contenute porzioni di copertura non coerenti per tipologia o pendenze con la morfologia originaria dell'organismo edilizio, a condizione che eventuali modifiche delle quote di imposta e colmo siano limitate a quanto strettamente indispensabile per conseguire l'armonizzazione compositiva delle coperture e non determinino incrementi di Sul;
- h) non sono ammessi incrementi di superficie utile o di volume.

### 6 ■.4

Sono interventi di **ristrutturazione edilizia di tipo B limitata (BL)** quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo

edilizio parzialmente diverso dal precedente, sia per quanto riguarda la distribuzione interna e la composizione architettonica delle facciate, sia per incrementi delle superfici lorde di pavimento e lievi innalzamenti del tetto. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, il recupero abitativo di vani compresi nella sagoma del fabbricato. Pur non avendo finalità prettamente conservative, tali interventi, specie negli ambiti di antica formazione devono sempre costituire occasione per l'eliminazione delle superfetazioni e per la riqualificazione complessiva degli edifici in conformità al contesto ambientale. È consentita su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro o di ristrutturazione di tipo A, ed è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali ai sensi dell'art. 24, comma 4, lett. a) della L.R. 56/77.

6

■.5

Le opere ammesse con intervento di **ristrutturazione edilizia di tipo B limitata** sono le seguenti:

- a) gli interventi ammessi nella ristrutturazione edilizia di tipo A;
- b) la possibilità di aggregare all'edificio principale e ridestinare agli usi consentiti dal PRG i preesistenti volumi a destinazione accessoria interni alla sagoma del fabbricato medesimo, anche con il tamponamento perimetrale dei vani aperti e con la realizzazione di nuovi orizzontamenti, purché non vengano modificate le quote di imposta e di colmo delle coperture, se non di quanto strettamente necessario per la coibentazione e l'adeguamento strutturale (al massimo cm 20,00). Sui fabbricati di antica costruzione è sempre fatto obbligo, salvo diverse disposizioni particolari, di conservare e riproporre gli elementi tipologici, i materiali costruttivi visibili dall'esterno e gli schemi forometrici caratterizzanti la veste originaria degli edifici e i connotati architettonici tradizionali.

6

■.6

Sono interventi di **ristrutturazione edilizia di tipo B** quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, il recupero abitativo di vani compresi nella sagoma del fabbricato e la modifica della medesima, in senso planimetrico e altimetrico, nei limiti di seguito precisati e nel rispetto di eventuali prescrizioni particolari. Pur non avendo finalità prettamente conservative, tali interventi, specie negli ambiti di antica formazione devono sempre costituire occasione per l'eliminazione delle superfetazioni e per la riqualificazione complessiva degli edifici in conformità al contesto ambientale.

6

■.7

**La ristrutturazione di tipo B** è consentita su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro o di ristrutturazione di tipo A o BL, ed è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali ai sensi dell'art. 24, comma 4, lett. a) della L.R. 56/77.

6

■.8

Le opere ammesse con intervento di **ristrutturazione di tipo B** sono le seguenti:

- a) gli interventi ammessi nella ristrutturazione edilizia di tipo A e BL;
- b) la possibilità di innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture anche con modifica di sagoma delle medesime, purché la differenza di quota al colmo non superi m 1,50 (salvo limiti più restrittivi stabiliti dal PRG per alcuni edifici) e siano rispettate le pendenze caratterizzanti la tipologia costruttiva tradizionale, al fine di recuperare maggiori luci nette interpianto o di riutilizzare i sottotetti a fini abitativi, fatti salvi i disposti della L.R. 21/98; ogni singolo ca-

so sarà oggetto di specifica valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale e della C.E. in relazione alla necessità di evitare un generale livellamento delle linee di colmo e di gronda delle coperture; tale intervento può essere effettuato in deroga a If e H mantenendo le distanze preesistenti da fabbricati adiacenti, confini e strade, pur nel rispetto delle distanze dai fabbricati confrontanti e del numero massimo dei piani stabilito nelle varie aree dalle NdA; in casi di particolare criticità per esigue distanze tra fabbricati e/o altre penalizzazioni della confrontanza (scarso soleggiamento, ecc.), la sopraelevazione è condizionata, caso per caso, al parere favorevole dell'U.T.C. e della C.E. e ad accordo scritto fra le proprietà confrontanti;

- c) la possibilità, solo ove espressamente ammessa e disciplinata dal PRG, di allargare la manica edilizia dei fabbricati lineari (grossatura di manica); tale intervento è comunque subordinato al rispetto della distanza minima di m 10,00 da pareti di fabbricati confrontanti, riducibile a m 6,00 tra pareti entrambe non finestrate;
- d) la possibilità di operare modeste riplasmazioni planovolumetriche degli edifici, senza incrementarne l'ingombro volumetrico complessivo (se non per quanto consentito dalle precedenti lettere b) e c), al fine di migliorarne i requisiti prestazionali e di inserimento ambientale.

## **7** Ampliamento igienico-funzionale

### **7** ■.1

Sono interventi di ampliamento igienico-funzionale le opere edilizie che aumentano la consistenza volumetrica e superficiale dell'edificio per migliorarne e ammodernarne le caratteristiche prestazionali e, talora, per adeguarlo a specifici standard normativi.

### **7** ■.2

L'ampliamento igienico-funzionale è soggetto al rilascio di permesso di costruire ed è ammesso su tutti gli edifici (ad eccezione di quelli vincolati a restauro e risanamento conservativo e di quelli per i quali sia prevista la "grossatura di manica" di cui al precedente comma), nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dalle Norme Specifiche di Area.

### **7** ■.3

È subordinato alle seguenti prescrizioni:

- a) È un incremento percentuale di superficie utile concedibile "una tantum", ai sensi dell'art. 7 lett. z) delle presenti NdA., al lordo di altri ampliamenti eventualmente già effettuati dopo la data di adozione del presente PRG;
- b) Per gli edifici residenziali, la base dimensionale per il calcolo dell'ampliamento è costituita dalla sola superficie utile residenziale o assimilata esistente alla data di adozione del presente PRG, con esclusione delle superfici recuperate alla destinazione abitativa successivamente a tale data;
- c) Per gli edifici a destinazioni diverse dalla residenza (purché ammesse dalle norme specifiche di area), la base dimensionale per il calcolo dell'ampliamento è costituita da tutte le superfici utili (anche di locali accessori) esistenti alla data di adozione del presente PRG;
- d) Devono essere rispettate le distanze da fabbricati (art.11), confini (art.12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art.13).

## **8** Integrazione pertinenziale

### **8** ■.1

Si definisce intervento di integrazione pertinenziale la realizzazione, nello stretto ambito della pertinenza (NdA, art. 7, lett. v) dell'edificio principale (residenziale, terziario, produttivo), di strutture accessorie come definite all'art. 16 NdA.

### **8** ■.2

L'integrazione pertinenziale è ammessa su tutti gli immobili (ad eccezione di quelli assoggettati ad alcuni vincoli), nei limiti dimensionali e secondo i criteri stabiliti dall'art. 16 e dalle Norme

Specifiche di Area ed è soggetta a denuncia di inizio attività quando le quantità edilizie realizzando, sommate a quelle eventualmente già realizzate dall'adozione del presente PRG, non eccedano il 20% del volume, della superficie utile e della superficie coperta dell'edificio principale, mentre necessita di permesso di costruire nei casi di maggiore entità.

8

■.3

Se consentita dalle prescrizioni delle Norme Specifiche è ammessa anche in deroga ai parametri edificatori di ciascuna area e, in tal caso, l'intervento è attuabile "una tantum", dall'adozione del presente PRG, fino alla concorrenza del limite quantitativo consentito per ciascun tipo di struttura accessoria.

9

### **Demolizione senza ricostruzione**

9

■.1

Sono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli che in tutto o in parte annullano le preesistenze, destinando a usi non edificatori il sedime libero risultante dalla demolizione.

9

■.2

La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli vincolati da disposizioni di tutela o assoggettati al solo intervento di ristrutturazione edilizia di tipo A, se non per quanto riguarda le superfetazioni, ed è soggetta a denuncia di inizio attività.

9

■.3

Le aree rese libere da interventi di demolizione senza ricostruzione devono essere decorosamente sistemate in raccordo con il contesto edilizio e ambientale.

10

### **Demolizione con ricostruzione vincolata**

10

■.1

Sono interventi di demolizione con ricostruzione vincolata, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva fedele riedificazione del fabbricato demolito con eventuali lievi ampliamenti e modificazioni, se ammissibili in base alle varie norme di area.

10

■.2

La demolizione con ricostruzione è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001; le norme specifiche di area stabiliscono inoltre i casi in cui sia necessario il permesso di costruire, precisando se lo stesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.

10

■.3

È ammessa nei casi di seguito riportati, fatte salve le limitazioni dei vincoli territoriali e le prescrizioni particolari delle norme specifiche di area:

- a) sugli edifici compresi nelle zone CS per i quali sia espressamente prevista dalle tavole di Piano e per quelli privi di pregio architettonico e documentario, dei quali, sulla base di una perizia asseverata redatta da un professionista abilitato, venga documentata la sopravvenuta instabilità statica e le condizioni di rischio per la pubblica incolumità;
- b) sugli edifici esterni alle zone CS privi di pregio architettonico e documentario, nei casi di instabilità di cui alla precedente lett. a) e nei casi in cui tali edifici possano essere sostituiti da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale;
- c) nell'ambito di S.U.E., purché la demolizione con ricostruzione sia supportata da adeguate motivazioni di riqualificazione ambientale e urbanistica.

In tutti i casi la demolizione deve essere limitata all'indispensabile ed eseguita con la massima cautela, onde evitare lesioni ai fabbricati vicini.

La ricostruzione deve costituire occasione di riqualificazione complessiva del fabbricato, sia per un miglior inserimento nel tessuto edilizio, sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali.

## **11 Sostituzione edilizia**

### **11 ■.1**

Sono interventi di sostituzione edilizia, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva libera riedificazione, nell'ambito del lotto di intervento, delle cubature del fabbricato demolito con le modifiche consentite dalle varie norme di area.

### **11 ■.2**

La sostituzione edilizia è soggetta al rilascio di permesso di costruire, o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, del DPR 380/01; le norme specifiche di area stabiliscono se il permesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.

### **11 ■.3**

È ammessa nei casi di seguito riportati, fatte salve le limitazioni dei vincoli territoriali e le prescrizioni particolari delle norme specifiche di area:

- a) negli insediamenti di antica formazione (CS) per gli edifici espressamente individuati dalla cartografia di PRG e nell'ambito di Piani di Recupero perimettrati dal Consiglio Comunale e comprensivi di fabbricati non conformi al tessuto urbanistico, per i quali si renda necessario un complessivo riordino volumetrico;
- b) in tutte le altre zone per edifici privi di pregio architettonico, che possano essere sostituiti da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale.

## **12 Demolizione e/o sostituzione edilizia di fabbricati minori**

### **12 ■.1**

Sono tali gli interventi con cui vengono eliminati o riedificati (anche in posizione diversa ma a parità di consistenza dimensionale) i fabbricati accessori discrepanti rispetto al contesto edilizio e ambientale dei quali sia tuttavia documentata la legittima esistenza.

### **12 ■.2**

L'intervento è soggetto al rilascio di permesso di costruire, o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, lett. b) del DPR 380/01 ed è attuabile in deroga a indici e parametri (ma nel rispetto delle distanze da confini, fabbricati e strade) sia ove specificamente previsto nelle tavole di PRG per i centri storici, sia in tutti i casi in cui sia ammesso dalle norme specifiche di area. In occasione di interventi di ristrutturazione sugli edifici principali, qualora i fabbricati minori ad essi pertinenziali risultino particolarmente disadorni e deturpanti, il Comune ne può imporre la sostituzione o l'adeguamento tipologico-formale.

### **12 ■.3**

Nei contesti di antica formazione gli interventi devono ottemperare agli indirizzi architettonico-tipologici dell'elaborato B.4. Nelle altre aree urbane e su edifici privi di pregio architettonico, l'intervento deve essere comunque occasione di miglior inserimento paesaggistico-ambientale del nuovo fabbricato.

## **13 Ampliamento con incremento di carico insediativo**

### **13 ■.1**

Sono tali le opere edilizie che aumentano la consistenza volumetrica e superficiale dell'edificio,

con la creazione di nuovi vani abitabili eccedenti il semplice adeguamento igienico-funzionale, o anche nuove unità abitative, utilizzando indici di ampliamento appositamente previsti dalle norme specifiche di area, o gli indici edificatori stabiliti per ciascuna zona urbanistica.

### 13 ■.2

L'ampliamento con incremento di carico insediativo è soggetto al rilascio di permesso di costruire (semplice o convenzionato) o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3, del DPR 380/01; ed è ammesso su tutti gli edifici delle zone urbanistiche dotate di indici edificatori fondiari o territoriali, nel rispetto dei medesimi, o nei casi particolari previsti dalle norme specifiche di area.

### 13 ■.3

È subordinato al rispetto delle distanze da fabbricati (art. 11), confini (art. 12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art. 13).

## 14 Cambio di destinazione d'uso

### 14 ■.1

Sono tali quegli interventi volti a sostituire, all'interno di una unità immobiliare o di un edificio, una attività, appartenente a una categoria, con un'altra, appartenente a una classe o a una sottoclasse diversa tra quelle indicate dal PRG.

### 14 ■.2

Tale intervento può essere effettuato su tutti gli edifici compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna zona urbanistica e può presentare casistiche diverse, anche sotto il profilo abilitativo:

- a) il cambio di destinazione d'uso tra una classe e l'altra (di quelle elencate all'art. 6) effettuato contestualmente all'esecuzione di opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria è sempre soggetto al rilascio di permesso di costruire;
- b) il cambio di destinazione d'uso tra una sottoclasse e l'altra (nell'ambito di una delle classi elencate all'art. 6), effettuato contestualmente all'esecuzione di opere soggette a denuncia di inizio attività, è assentibile con il medesimo titolo, mentre necessita di permesso di costruire, se ad esso sono soggette le opere edilizie contestuali;
- c) il cambio di destinazione d'uso, tra classi o sottoclassi, effettuato senza esecuzione contestuale di opere edilizie, per cubature non eccedenti mc 700 non è soggetto ad alcun titolo abilitativo, se non per i casi previsti dal Titolo III delle presenti norme in relazione all'apertura di esercizi commerciali;
- d) il cambio di destinazione d'uso effettuato senza esecuzione contestuale di opere edilizie per cubature superiori a mc 700 è soggetto a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, a seconda che avvenga tra classi diverse o tra sottoclassi di una medesima classe;
- e) il riutilizzo a fini abitativi o similari di fabbricati rustici o accessori costituisce intervento edilizio a sé stante e non può in nessun caso essere configurato come cambio di destinazione d'uso ai sensi del presente comma.

### 14 ■.3

I mutamenti di destinazione d'uso, ad eccezione di quelli contemplati alla lettera c) del paragrafo precedente, sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione in misura pari alla differenza positiva tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione in atto; una differenza negativa non dà diritto a rimborsi da parte del Comune, ma solo a eventuali compensazioni nell'ambito dello stesso intervento, e solo per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione.

## **15** **Recupero abitativo di rustici e accessori**

### **15** **■.1**

Sono tali gli interventi con cui i rustici e i volumi accessori, come più avanti definiti, possono essere riutilizzati a fini abitativi o comunque per le destinazioni contemplate nella sottoclasse "r1", anche con la contestuale esecuzione degli interventi edilizi previsti per ciascuna zona urbanistica e, negli ambiti di antica formazione (CS), per ciascun edificio.

### **15** **■.2**

Ai fini della presente norma si definiscono rustici le superfici coperte a carattere permanente, chiuse da tamponamenti perimetrali o anche aperte su uno o più lati, realizzate in data antecedente al 1° settembre 1967 (o che comunque, se ristrutturati o ampliati successivamente a tale data, abbiano mantenuto le originarie caratteristiche tipologico-edilizie) e utilizzate a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza e delle altre attività contemplate dalla sottoclasse "r1".

### **15** **■.3**

Il recupero abitativo di rustici e accessori, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001, è soggetto a denuncia di inizio attività o a permesso di costruire, nei quali possono essere compresi contestualmente anche altri interventi, ove ammissibili, tra quelli contemplati dal presente articolo, ed è attuabile nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- a) i rustici e gli accessori devono essere serviti dalle opere di urbanizzazione come definite all'art. 4 comma 2 delle NdA; qualora non fosse possibile il collegamento alla fognatura e/o all'acquedotto comunale dovranno essere adottate soluzioni alternative approvate dalle competenti autorità sanitarie;
- b) devono essere rispettate tutte le norme igieniche vigenti e le disposizioni del REC, con particolare riferimento all'art. 32 e all'obbligo di non snaturare i caratteri originari di fabbricati testimoniali della tradizione costruttiva locale, adottando altresì adeguate soluzioni progettuali ed esecutive per migliorare l'inserimento ambientale di edifici accessori non conformi al contesto;
- c) devono essere osservate le distanze da fabbricati (art.11), confini (art.12), strade e altre infrastrutture o elementi territoriali vincolati (art.13); in ogni caso le pareti finestrate e gli affacci dei rustici oggetto di recupero devono distare almeno m 10,00 da edifici confrontanti di altra proprietà e m 6,00 da edifici confrontanti della medesima proprietà o di proprietà assenziente;
- d) è escluso il recupero di autorimesse e di fabbricati accessori edificati in deroga agli indici di PRG e dei capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato;
- e) devono essere individuate le superfici a parcheggio privato ai sensi dell'art. 10 delle NdA e dismesse o assoggettate le aree a parcheggio pubblico in base alle prescrizioni dettate dalle norme specifiche per le singole zone.

## **16** **Nuova costruzione**

### **16** **■.1**

Sono interventi di nuova costruzione quelli che comportano l'edificazione di nuovi edifici, da realizzare secondo le prescrizioni fissate dal PRG per ogni area.

### **16** **■.2**

La nuova costruzione è soggetta al rilascio permesso di costruire, o a denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art.22, comma 3, del DPR 380/01, ed è subordinata ai disposti dell'art.4 delle NdA; le norme specifiche stabiliscono, a seconda dei casi, se il permesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.

## **17** Ristrutturazione urbanistica

### **17** ■.1

Sono tali tutti gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, con motivato ma libero ricorso alla sostituzione edilizia, o addirittura con la modificazione del disegno dei lotti e della rete stradale.

### **17** ■.2

La ristrutturazione urbanistica è finalizzata al riordino ambientale e funzionale di porzioni degradate del tessuto urbano o di alcuni nuclei periferici fortemente compromessi da edificazioni recenti di forte impatto paesaggistico ed è sempre soggetta a strumento urbanistico esecutivo, in ambiti perimetrati dal Consiglio Comunale, che può anche dettare, caso per caso, specifici criteri progettuali.

## **18** Nuovo impianto urbanistico

### **18** ■.1

Sono tali gli interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate e non urbanizzate o comunque carenti sotto il profilo infrastrutturale, con la realizzazione di nuovi edifici, manufatti e opere di urbanizzazione, al fine di consentire l'insediamento di abitanti, ovvero l'installazione e il funzionamento di attività produttive e commerciali.

### **18** ■.2

Gli interventi di nuovo impianto sono sempre soggetti a strumento urbanistico esecutivo.

art. 16

## STRUTTURE EDILIZIE PERTINENZIALI

---

### 1

Si definiscono strutture edilizie pertinenziali i **fabbricati accessori** annessi, pur se non aderenti, a edifici principali a destinazione residenziale, terziaria o produttiva come descritti nei commi seguenti. Le quantità edificabili sono stabilite per ogni area nelle Norme Specifiche, e sono comunque fatte salve le limitazioni imposte da vincoli superiori.

### 2

Le strutture edilizie pertinenziali non possono essere utilizzate per **destinazioni d'uso** diverse da quelle per cui ne è stata permessa l'edificazione, inoltre, quelle realizzate in deroga ai parametri edificatori, ai sensi delle norme specifiche di area, sono di uso esclusivo e pertinenziale dell'unità abitativa o produttiva nel cui ambito sono collocate e non possono essere né cedute, né affittate, né comunque utilizzate disgiuntamente da essa.

### 3

Tutte le strutture regolate dal presente articolo devono integrarsi adeguatamente nel **contesto edilizio e ambientale** della pertinenza alla quale appartengono, anche ai fini del posizionamento, che deve essere il più defilato possibile, onde limitarne la visibilità dagli spazi pubblici; tipologie edilizie, materiali e linee compositive devono sempre rispettare le norme qualitative del REC (art. 32); in particolare si richiamano le seguenti prescrizioni:

- a) in **aree residenziali e agricole** è escluso l'impiego di box in lamiera, di prefabbricati in c.a. e di strutture a copertura piana, se non nei casi di fabbricati costruiti in aderenza all'edificio principale e che possano essere utilizzati come terrazzi, appositamente pavimentati. Per quanto riguarda i materiali di rivestimento, sono ammessi l'intonaco tinteggiato, il mattone tipo a mano, la pietra, e il legno, mentre il manto di copertura deve essere coerente con quello dell'edificio principale.
- b) in **aree per attività produttive** o nell'ambito pertinenziale di insediamenti artigianali sono ammesse tipologie costruttive affini a quelle dei fabbricati principali.
- c) le prescrizioni del presente comma possono essere derogate solo a fronte di apprezzabili **motivazioni progettuali** mirate a conseguire un migliore prodotto edilizio.

### 4

#### Fabbricati interrati

#### 4

##### ■.1

Sono tali i fabbricati il cui solaio di copertura abbia la quota di estradosso non superiore a quella media del terreno naturale circostante, misurata sul perimetro del fabbricato medesimo, e la cui superficie laterale sia per almeno 3/5 contro terra.

#### 4

##### ■.2

I fabbricati interrati, ai sensi dell'art. 18 del REC, sono esclusi dal computo della superficie utile lorda (e quindi del volume) quando sono destinati a locali tecnici, autorimesse con relative aree di manovra, cantine o depositi al servizio della residenza con relativi disimpegni; per tali destinazioni possono essere realizzati in tutte le aree, fermo restando il rispetto delle normative sulla prevenzione incendi, dei vincoli ambientali, delle prescrizioni idraulico-geologiche e delle se-

guenti distanze:

- a) da fabbricati di altra proprietà (entro e fuori terra), m 1,50, derogabile con assenso della proprietà confinante;
- b) da confini, m 1,50, derogabile con assenso della proprietà confinante;
- c) da strade, in misura pari alla profondità dei locali interrati misurata dal piano della strada al piano di calpestio interrato e comunque con un minimo di m 3,00, salva l'applicabilità delle deroghe previste all'art.13, punto 2.4, per i fabbricati fuori terra nelle aree di antica formazione.

4

#### ■.3

Possono essere ubicati al di sotto di edifici fuori terra o essere del tutto indipendenti da essi, ma devono comunque integrarsi nel contesto dei cortili o dei giardini, con adeguata pavimentazione dell'estradosso o con la sua ricopertura di terreno vegetale inerbito.

4

#### ■.4

Quando siano destinati ad autorimessa, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/1989, possono essere realizzati con DIA, nella misura massima di mq 1 di Superficie utile netta per ogni mc 10 di Volume dell'edificio al quale devono essere legati da vincolo pertinenziale; tale operatività può anche eccedere i limiti dimensionali di PRG, ma è comunque soggetta al rispetto di eventuali limitazioni geologiche.

4

#### ■.5

La costruzione di fabbricati interrati è in particolare subordinata al rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- 1) sia predisposto a cura del richiedente specifico studio geologico tecnico che attesti la fattibilità dell'intervento, la sua compatibilità con le limitazioni vigenti nel sito (definite dalla Carta di Sintesi e dalle relative prescrizioni) e l'assenza di effetti penalizzanti per l'assetto idrogeologico locale e per la sicurezza geologica e strutturale degli insediamenti circostanti l'area di intervento;
- 2) sia garantito il corretto inserimento di tali fabbricati nella morfologia del luogo, assecondando le pendenze del terreno e realizzando preferibilmente le rampe e gli accessi sul lato a valle dell'edificio, senza compromettere la fattibilità di analoghi interventi nelle proprietà confinanti;
- 3) la sistemazione dell'estradosso dei fabbricati sia compatibile con le caratteristiche ambientali e costruttive dell'edificio circostante, con esclusione delle coperture semplicemente impermeabilizzate, privilegiando invece quelle inerbite e raccordate con le superfici libere pertinenti degli edifici (tetto giardino).

5

### Bassi fabbricati

5

#### ■.1

Sono tali le costruzioni fuori terra chiuse per oltre il 50% della loro superficie laterale per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:

- a) altezza alla linea di gronda più bassa o all'estradosso della copertura piana:
  - non superiore a m 3,00,
- b) altezza massima al punto più alto del tetto
  - per tetti a due o più falde non superiore a m 4,00
  - per tetti a una falda (preferibilmente in aderenza a fabbricati, o a confini di proprietà) non superiore a m 4,50.

5

#### ■.2

I bassi fabbricati possono essere utilizzati unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature e ricovero di animali da cortile e devono essere costruiti nel rispetto degli indici edificatori e del rapporto di copertura; tranne che per le quantità ammesse in deroga a tali parametri dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come

definiti all'art. 15.

#### 5 ■.3

La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e prescrizioni idraulico-geologiche e le seguenti distanze:

- a) rispetto ai fabbricati sono ammesse distanze inferiori a quelle dell'art. 11 nell'ambito della medesima proprietà o con assenso dei frontisti, fino alla misura minima di m 5,00 da pareti finestrate, e di metri 3,00 da pareti non finestrate, ferma restando la possibilità di costruzione in aderenza;
- b) dalle strade e dagli spazi pubblici i bassi fabbricati di altezza fino a m 3,00 devono osservare una distanza pari a quella prevista nelle varie aree per le recinzioni, mentre quelli di altezza superiore a m 3,00 devono rispettare le distanze previste per i normali fabbricati, derogabili solo in caso di allineamenti preesistenti a minore distanza e fatte comunque salve le disposizioni dell'art. 52, 8°c. del REC, nel caso di accessi carrai da strada pubblica;
- c) dai confini di proprietà private sono ammesse distanze inferiori a quelle stabilite dall'art. 12 solo in presenza di assenso dei confinanti o nel caso di costruzione in aderenza.

### 6 Tettoie a servizio di edifici residenziali

#### 6 ■.1

Sono tali, nell'ambito pertinenziale di edifici residenziali o assimilati, le costruzioni fuori terra aperte per oltre il 50% della loro superficie laterale per cui siano verificate le seguenti caratteristiche:

- a) altezza alla linea di gronda più bassa o all'estradosso della copertura piana
  - non superiore a m 3,00,
- b) altezza massima al punto più alto del tetto
  - per tetti a due o più falde non superiore a m 4,00
  - per tetti a una falda (preferibilmente in aderenza a fabbricati, o a confini di proprietà) non superiore a m 4,50

#### 6 ■.2

Le tettoie a servizio di edifici residenziali possono essere utilizzate unicamente come autorimesse, depositi di materiali e attrezzature (purché non siano di impatto visivo deturpante) e ricovero di animali da cortile (purché sia rispettata la distanza minima di m 10,00 da strade e confini) e devono essere costruite nel rispetto del rapporto di copertura, tranne che per le quantità ammesse in deroga a tale parametro dalle norme specifiche di area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'art. 15.

#### 6 ■.3

La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e prescrizioni idraulico-geologiche e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma 5.

### 7 Tettoie a servizio di attività produttive

#### 7 ■.1

Sono tali, nell'ambito pertinenziale di aziende artigianali o industriali, le strutture coperte prive di tamponamenti laterali fissi, di altezza non superiore a m 5,00 misurata dalla quota del terreno naturale al punto più alto della linea di gronda.

#### 7 ■.2

Le tettoie a servizio di attività produttive sono utilizzabili unicamente come strutture di protezione di merci, attrezzature e impianti, e devono essere costruite nel rispetto del rapporto di copertura, tranne che per le quantità ammesse in deroga a tale parametro dalle norme specifiche di

area, nell'ambito di interventi di integrazione pertinenziale, come definiti all'art. 15.

#### 7 ■.3

La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e prescrizioni idraulico-geologiche e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma 5.

### 8 Serre domestiche

#### 8 ■.1

Sono tali le costruzioni fuori terra e di altezza non superiore a m 3,00, misurata dalla quota del terreno naturale al punto più alto della copertura, costituite da strutture di tipo precario, con prevalenza di tamponamenti trasparenti o traslucidi.

#### 8 ■.2

Le serre possono essere utilizzate unicamente al ricovero di piante e fiori o alla produzione di ortaggi per autoconsumo e sono realizzabili in tutte le aree, in deroga ai parametri edilizi, nella misura massima di mq 25,00 per ogni unità abitativa dotata di giardino di proprietà esclusiva, anche se non strettamente adiacente all'edificio principale.

#### 8 ■.3

La loro costruzione deve rispettare i limiti imposti da vincoli ambientali e prescrizioni idraulico-geologiche e le medesime distanze previste per i bassi fabbricati di cui al comma 5.

### 9 Strutture aperte e manufatti per l'arredo dei giardini

Sono tali, a titolo esemplificativo, le piscine aperte, i campi da tennis, i pergolati, i gazebi amovibili, i capanni per il ricovero degli attrezzi da giardino di superficie inferiore a mq 8 (purché non adiacenti ad altri fabbricati) e tutti i manufatti comunemente impiegati nell'arredo dei giardini, quali fontane, fioriere, barbecue e forni da pane per uso domestico: non sono posti limiti alla realizzazione di queste attrezzature, tutte attuabili con comunicazione di inizio attività, purché siano adeguatamente armonizzate e proporzionate al contesto pertinenziale, e non siano utilizzate né utilizzabili disgiuntamente dall'edificio principale.

art. 17**DEPOSITI DI MATERIALI ALL'APERTO E SERBATOI**

---

**1**

Il deposito all'aperto di **materiali non inquinanti**, come prodotti finiti in cassoni, semilavorati per l'edilizia, materie prime e rottami, è consentito unicamente nelle aree produttive; nella loro localizzazione si deve tenere conto dell'impatto sul paesaggio, ubicandoli preferibilmente in aree non in fregio alle strade; nel caso di materiali che per loro natura non siano stoccabili in modo decoroso e ordinato, come carrozze di autoveicoli e scarti di varie lavorazioni, è fatto obbligo di occultarne la visibilità con schermature alberate, reti di sostegno di rampicanti di idonea altezza o simili.

**2**

In area agricola non sono consentiti depositi di materiali non connessi con l'attività agricola. E' unicamente consentito, a titolo temporaneo, l'accatastamento di **legname tranciato** e di **terreno vegetale** (con esclusione di altri materiali inerti), previa autorizzazione comunale. Gli accumuli di cui alla presente norma devono comunque rispettare le distanze da strade, fabbricati e confini previste per gli edifici.

**3**

I **piccoli depositi di legname** legati al consumo domestico sono ammessi nell'ambito pertinenziale delle residenze, senza necessitare di titoli autorizzativi.

**4**

L'installazione fuori terra di **serbatoi per gas combustibile** e simili è ammessa unicamente in aree destinate ad attività produttive, purché tali attrezzature siano debitamente schermate da cortine di vegetazione.

art. 18

---

**STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO DI CARBURANTI**

---

**1**

L'apertura di **nuovi impianti** per la distribuzione del carburante per autotrazione deve avvenire nel rispetto dei criteri di cui alla D.G.R. n. 35-9132 del 7.7.2008. Gli **impianti già esistenti** possono potenziare le proprie strutture all'interno delle aree individuate cartograficamente dal PRGC nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.

**2**

Nell'ambito delle aree destinate agli impianti è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature con le seguenti **destinazioni specifiche**:

- bar, rivendita di giornali, tabacchi e prodotti normalmente commercializzati presso le stazioni di servizio, con superficie di vendita fino a mq 150 e Sul fino a mq 200;
- autofficina per piccole riparazioni e vendita ricambi con Sul fino a 250 mq;
- depositi di lubrificanti e di materiale di consumo per autoveicoli, per una superficie massima di mq 50;
- attrezzature per il lavaggio e la pulizia dei veicoli, nel rispetto di Rc 30%;
- uffici per la gestione dell'impianto con Sul fino a mq 50
- abitazione del titolare o del custode per una Sul massima di mq 150.

**3**

Nell'ambito dell'area dell'impianto deve essere individuata una superficie minima di **parcheggio privato** a uso pubblico pari al 10% dell'area complessiva e comunque non inferiore a 1 posto macchina (pari a mq 26), per ogni mq 10 di superficie utile lorda a destinazione commerciale e di ristorazione (comprensiva dei servizi connessi); le aree a parcheggio devono essere collocate in prossimità alle attrezzature commerciali, in modo da essere agevolmente accessibili e da non costituire intralcio alla circolazione interna all'area dell'impianto.

art. 19**DEROGHE**

---

**1**

Sono ammesse deroghe alle presenti Norme, nel caso di **interventi pubblici** e di uso pubblico, rispetto alle distanze prescritte dai confini, alle altezze e alle tipologie edilizie, ex art. 14, D.P.R. 380/2001.

**2**

È altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle **aree agricole** unicamente per interventi pubblici e di uso pubblico relativi a impianti tecnologici e infrastrutturali.

**3**

I **poteri di deroga** di cui ai precedenti commi sono esercitati con deliberazione del Consiglio Comunale.

art. 20

---

**NORME IN CONTRASTO E NORME TRANSITORIE**

---

**1**

Tutte **le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sono sostituite** da quanto stabilito dal presente PRG, fatte salve le disposizioni delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia e le eccezioni previste dai successivi commi.

**2**

Sono **confermati gli Strumenti Urbanistici Esecutivi già approvati prima della data di adozione della presente Revisione Generale, tuttora vigenti**: le previsioni in essi contenute e il quadro normativo di riferimento mantengono la loro efficacia per tutto l'arco di validità dello SUE, anche per la eventuale redazione di Varianti che non incrementino le quantità edilizie previste e che risultino unicamente di carattere distributivo ed organizzativo all'interno del perimetro del S.U.E., salva la possibilità di effettuare trasferimenti di cubatura secondo i disposti dell'articolo 8 comma 7 e delle norme specifiche di area e ferme restando eventuali limitazioni stabilite dalle prescrizioni idraulico-geologiche.

**3**

Eventuali **future disposizioni introdotte da leggi nazionali o regionali**, o da piani di livello superiore, avranno efficacia prevalente rispetto a quelle del PRG e degli SUE, ancorché già operanti.

# TITOLO II

## NORME SPECIFICHE DI AREA

### **nota:**

*Nel presente Titolo II sono riportate in forma schematica le disposizioni normative relative alle singole classi di zonizzazione urbanistica.*

*Tali disposizioni, che costituiscono parte integrante e sostanziale delle Norme di Attuazione del PRG, non possono considerarsi esaustive del quadro regolamentare relativo a ciascuna area, ma devono sempre essere lette coordinatamente a tutti gli altri documenti normativi interni al Piano e a quelli ad esso correlati o sovraordinati, con particolare riferimento a:*

- *Titolo I delle NdA : Norme Generali*
- *Titolo III delle NdA : Norme Paesaggistico-ambientali*
- *Titolo IV delle NdA : Disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa*
- *Titolo V delle NdA : Disciplina delle attività di somministrazione di alimenti e bevande*
- *Carta di sintesi alla scala di Piano e relativa legenda*
- *Regolamento Edilizio Comunale*





## CENTRO STORICO

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Ambito centrale e di più antica formazione del paese, comprendente il nucleo insediativo originario del ricetto (individuato come di interesse storico-architettonico ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77) e un circostante tessuto urbanistico discontinuo e di mediocre valore, sostanzialmente privo di emergenze di interesse storico-artistico o documentario e con non pochi edifici snaturati da interventi inappropriati.

### FINALITÀ DEL PRG

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio, con particolare attenzione all'impianto originario, ai valori architettonici delle facciate e degli elementi connotanti gli spazi pubblici più significativi.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- residenziale (r1, r4, r5)
- commerciale (c1)
- turistico-ricettiva (t1, t2)
- direzionale (d)
- socio-assistenziale (h1)
- servizio pubblico (s, f).

### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

#### **sugli edifici per i quali l'elab. D.4 prevede il restauro con intervento diretto**

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo.

#### **sugli edifici per i quali l'elab. D.4 prevede la ristrutturazione edilizia di tipo A con intervento diretto**

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A <sup>(1)</sup>
- integrazione pertinenziale <sup>(2)</sup>
- cambio di destinazione d'uso.

#### **sugli edifici per i quali l'elab. D.4 prevede la ristrutturazione edilizia di tipo BL con intervento diretto**

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A e BL
- integrazione pertinenziale <sup>(2)</sup>
- cambio di destinazione d'uso.

**sugli edifici per i quali l'elab. D.4 prevede la ristrutturazione edilizia di tipo B  
con intervento diretto**

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A, BL e B <sup>(3)</sup>
- ampliamento igienico-funzionale <sup>(4)</sup>
- integrazione pertinenziale <sup>(2)</sup>
- cambio di destinazione d'uso
- recupero abitativo di rustici e fabbricati accessori

**con permesso convenzionato**

- demolizione con ricostruzione vincolata <sup>(5)</sup>.

**sugli edifici classificati come minori per i quali l'elab. D.4 prevede la sostituzione edilizia  
con intervento diretto**

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione edilizia di tipo A
- demolizione senza ricostruzione.

**con permesso convenzionato**

- sostituzione edilizia <sup>(7)</sup>;

**sugli edifici non classificati come minori per i quali l'elab. D.4 prevede la sostituz. edilizia  
con intervento diretto**

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione edilizia di tipo A e BL
- integrazione pertinenziale <sup>(2)</sup>;
- demolizione senza ricostruzione.

**con permesso convenzionato**

- ristrutturazione edilizia di tipo B <sup>(3)</sup> <sup>(6)</sup>
- ampliamento igienico-funzionale <sup>(4)</sup>;
- cambio di destinazione d'uso <sup>(6)</sup>;
- sostituzione edilizia <sup>(8)</sup>

**NOTE**

- (1) Ai vani rustici o sottotetto interni alla sagoma dei fabbricati sottoposti a ristrutturazione di tipo A è applicabile la ristrutturazione di tipo BL finalizzata esclusivamente al loro recupero in funzione abitativa o terziaria compatibile (se ammesso dalle disposizioni vigenti in materia), senza alterazione della sagoma e delle tipologie edilizie.
- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali nella misura massima di 30 mq per ogni unità abitativa comunque nel rispetto di  $R_c = 25\%$  riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture aperte e manufatti per l'arredo dei giardini. Tali interventi devono essere limitati esclusivamente ai casi di dimostrata impossibilità di riutilizzo di strutture pertinenziali esistenti e di volumi ex agricoli inutilizzati; in ogni caso i fabbricati accessori di nuova costruzione (comprese eventuali rampe di accesso agli interrati) devono essere collocati preferibilmente in posizione defilata e non visibile dagli spazi pubblici, a meno che, con opportuni elaborati progettuali, non ne sia dimostrato il corretto accostamento compositivo con l'edificio principale.
- (3) Con l'eventuale sopraelevazione del tetto (sempre fatti salvi i disposti del punto 6.8 b dell'art. 15 delle presenti norme) non possono essere superati i 3 piani fuori terra; l'intervento deve sempre costituire occasione per la complessiva riqualificazione dell'edificio.
- (4) Concedibile una tantum per ogni unità abitativa o terziaria fino al 20% della Sul esistente, con un massimo di 40 mq e un minimo comunque consentito di 25 mq, salvo maggiori quantità specificamente disciplinate dalle prescrizioni particolari per singoli edifici o in sede

di PdR, secondo precisi criteri compositivi e attuativi (eventuale permesso convenzionato); in generale gli ampliamenti sono ammissibili solo per esigenze igieniche non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto; in coerenza con l'impianto edilizio di base, devono privilegiare ove possibile grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; sono inoltre escluse le chiusure totali o parziali dei loggiati/ballatoi esistenti e delle scale coperte quando siano elementi tipologici caratterizzanti l'edificio.

- (5) Ammissibile solo nei casi di instabilità statica dell'edificio documentata con perizia asseverata. La ricostruzione può contemplare anche eventuali modifiche della sagoma originaria, purché siano limitate alle possibilità di ampliamento previste dalle precedenti note <sup>(3)</sup> e <sup>(4)</sup>. Per i contenuti della convenzione si veda la successiva nota <sup>(6)</sup>.
- (6) La convenzione deve disciplinare puntualmente, oltre al reperimento o alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici come stabilito alla voce "Standard urbanistici", anche gli aspetti formali dell'intervento, al fine di garantire la riqualificazione complessiva del fabbricato, sia per un miglior inserimento nel tessuto edilizio sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali.
- (7) Gli edifici minori non possono essere computati come volumetrie abitative o assimilabili: possono essere ricostruiti con incrementi di superficie del 20%, anche integrati negli edifici principali, ferme restando la destinazione accessoria e una migliore armonizzazione con il contesto, che devono essere disciplinate in convenzione.
- (8) Attuabile solo al fine di ridefinire composizione e collocazione dei fabbricati garantendone un più organico inserimento nel tessuto urbanistico ed una corretta organizzazione funzionale, in base ai criteri specificati nelle Prescrizioni Particolari del presente articolo. Per i contenuti della convenzione si veda la precedente nota <sup>(6)</sup>.

## INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

### **con intervento diretto, permesso convenzionato e strumento esecutivo**

- If = esistente
- Rc = esistente
- H = esistente

Fatti salvi gli incrementi ammessi per ristrutturazione, ampliamento, integrazione pertinenziale e sostituzione edilizia.

## STANDARD URBANISTICI

### **con intervento diretto**

Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per quelle commerciali si richiamano i disposti del titolo IV delle presenti NdA, mentre, per le altre destinazioni terziarie, gli standard sono monetizzati in ragione dell'80% della Sul di nuovo insediamento o di ampliamento.

### **con permesso convenzionato e strumento esecutivo**

In ambito di SUE e permesso di costruire convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali e terziarie, salvo maggiori quantità di parcheggio richieste per le medie strutture di vendita e i pubblici esercizi ai sensi dei titoli IV e V delle presenti norme.

Le aree non vengono dismesse se sono inferiori a mq 30 (un posto auto) o se è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali. Per quanto specificamente si riferisce al fabbisogno di parcheggi degli esercizi commerciali al dettaglio e degli esercizi di somministrazione, si rimanda ai Titoli IV e V delle presenti norme.

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### ■ sostenibilità ambientale degli interventi

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti norme.

### ■ viabilità

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità e degli spazi pubblici. Vanno comunque salvaguardati i tratti della trama viaria storica di rilevanza paesistica e architettonica.

Al fine di ovviare a esigenze di sicurezza, funzionalità e decoro della viabilità urbana, il Comune può acquisire e demolire eventuali fabbricati fatiscenti e privi di pregio documentario, provvedendo ad ampliare le sedi stradali o a realizzare spazi di sosta convenientemente arredati.

### ■ orti urbani

La Tavola D.4 individua due aree utilizzate fin da epoca remota come orti urbani. Su tali terreni è consentita esclusivamente l'attività di coltivazione di ortaggi, frutta e fiori. Per il ricovero degli attrezzi necessari alla conduzione dell'orto è ammessa la posa di piccoli capanni e tettoie in legno di superficie coperta non superiore a mq 8 per ciascun appezzamento: la tipologia di tali manufatti può essere prescrittivamente definita dal Consiglio Comunale con propria deliberazione, unitamente ad altri aspetti rilevanti ai fini del decoro ambientale. È in ogni caso vietato allevare e/o custodire animali all'interno dell'orto, depositare materiali non attinenti alla coltivazione dello stesso (legnami, inerti, e rifiuti di qualsiasi genere, ad eccezione di quelli organici nelle apposite compostiere), realizzare recinzioni oscuranti e comunque di altezza superiore a m 1,50, accendere fuochi, tenere riserve d'acqua senza coperchio, usare sostanze (antiparassitarie, erbicide, ecc.) pericolose per la salute, posare pavimentazioni di qualsiasi tipo.

### ■ facciate da sottoporre a restauro

La Tav. D.4 individua alcune facciate che, per caratteristiche d'insieme e per singoli aspetti o elementi documentari della tradizione costruttiva locale, meritano di essere salvaguardate nella loro integrità o eventualmente recuperate al pristino decoro con interventi conservativi e di restauro, a prescindere dal tipo di intervento edilizio previsto per l'edificio al quale appartengono. Il restauro della facciata deve essere obbligatoriamente eseguito in occasione di interventi estesi all'intero edificio e il progetto delle opere deve definire puntualmente le metodologie di intervento adottate, che devono sempre privilegiare la conservazione degli elementi costruttivi originali, e comunque prevedere l'impiego di materiali, tecniche e tipologie congruenti con i caratteri peculiari dell'edificio e del contesto ambientale di riferimento. Qualora la proprietà su cui viene eseguito l'intervento non coincida con l'intero edificio, deve comunque provvedersi al restauro della relativa porzione di facciata. Tali facciate non devono subire modifiche di altezza e di impianto compositivo, neppure in occasione di eventuali modifiche del tipo di intervento ai sensi dell'art. 17, comma 8° della L.R. 56/77.

### ■ facciate da sottoporre a revisione compositiva

La Tav. D.4 individua alcune facciate che, a seguito di interventi inappropriati e non coerenti con i caratteri originari degli edifici, hanno subito alterazioni morfologiche tali da risultare incompatibili con il contesto. In occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria ed estesi all'intero edificio o a sue porzioni significative, è fatto obbligo di provvedere al relativo riordino della facciata.

### ■ tutela dei valori edilizi e tipologico-formali costituenti matrice ambientale

L'Elab. B.2.2 (sez. 2) del PRG analizza e classifica le peculiarità tipologico formali del patrimonio edilizio di antica formazione, evidenziando (con riferimento esemplificativo ad alcuni edifici significativi) i valori meritevoli di conservazione e riproposizione. In occasione di qualsiasi intervento edilizio su fabbricati esistenti di antica formazione (anche se non censiti dall'Elab. B.2.2) i progetti devono rilevare la presenza di tali elementi di pregio e proporre soluzioni che garantiscano la loro conservazione e valorizzazione, pur in presenza di eventuali trasformazioni dell'organismo edilizio. È comunque vietata la demolizione anche parziale degli elementi di

pregio, se non nei casi di instabilità statica documentata con perizia asseverata, nel qual caso dovranno essere fedelmente ricostruiti.

Il Comune, in coerenza con i criteri sopra enunciati e su parere della Commissione Edilizia, può imporre modifiche progettuali finalizzate alla tutela dei valori dell'architettura tradizionale, sia prescrivendo espressamente la conservazione di specifici elementi, sia condizionando la realizzazione di ristrutturazioni e nuovi corpi edilizi (anche ampliamenti e strutture pertinenziali) alla ricerca di soluzioni compositive che ne garantiscano l'adeguata integrazione nel contesto.

#### ■ fronti edilizi traslabili con grossatura di manica

Sui fabbricati di impianto planimetrico lineare individuati con specifiche Deliberazioni del Consiglio Comunale, è ammesso l'allargamento della manica edilizia (se compatibile con le norme in materia di distanza tra fabbricati e nel rispetto dei diritti di terzi) anche pervenendo a percentuali di ampliamento superiori al 20%, ma comunque senza mai superare la larghezza massima totale di m 14,00. Tale grossatura di manica, subordinata al rispetto della distanza minima di m 10,00 tra pareti finestrate, deve essere eseguita da terra a tetto, inderogabilmente per tutta l'estensione longitudinale della proprietà: qualora ciò non sia possibile (ad esempio per il negato assenso dei confinanti laterali) non sono in nessun caso consentiti ampliamenti parziali della manica edilizia e pertanto l'intervento non può essere eseguito.

Il fronte edilizio "traslato" a seguito della grossatura di manica deve essere ricostruito nel rispetto dei caratteri tipologici originari dell'edificio, provvedendo tuttavia all'eliminazione di eventuali elementi impropri o deturpanti.

#### ■ edifici soggetti a specifiche prescrizioni di intervento

Per l'edificio contrassegnato con il n.ro ① è consentito un ampliamento per complessivi mq 60 di Sul, sviluppato su 2 pft, in prolungamento stereometrico della manica esistente, secondo quanto indicato nella Tav. D.4. È prescritto il mantenimento dei caratteri tipologici tradizionali e sono fatti salvi i diritti di terzi.

#### ■ modifiche ex. art. 17 comma 8, L.R. n 56/77.

Con modifiche ex. art. 17 comma 8°, L.R. n. 56/77, è possibile:

- assoggettare a P.d.R. di cui agli Artt. 41bis e 43 della L.R. 56/77 gli ambiti di intervento comprensivi di fabbricati non conformi al tessuto urbanistico per i quali si renda necessario un complessivo riordino compositivo e volumetrico, disciplinando eventuali interventi di sostituzione edilizia, purché tali ambiti non siano limitati a singole unità abitative o a porzioni di complessi edilizi unitari, ma siano estesi all'intero immobile (comprensivo di edifici principali, accessori e relative aree di pertinenza), anche se frazionato in diverse proprietà, e purché le demolizioni non interessino edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04, né parti di edifici per le quali nel PRG sia espressamente prevista la conservazione.
- modificare gli interventi edilizi previsti nella tavola D4 (ad esclusione di quelli di restauro e risanamento conservativo e di quelli di conservazione delle facciate), qualora venga documentata la necessità di trasformazioni dell'organismo edilizio o integrazioni pertinenziali non contemplate dalla regolamentazione di PRG e sia contemporaneamente accertata la completa assenza di elementi costruttivi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione o anche qualora il Comune ritenga necessario definire ulteriori e più dettagliate prescrizioni operative, per una migliore integrazione ambientale degli interventi sul patrimonio edilizio di antica formazione.

In ogni caso, e per qualsiasi edificio, la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento.

#### ■ prescrizioni idraulico-geologiche

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.

# RE

art. 22

## AREE RESIDENZIALI ESAURITE

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree edificate sature a prevalente destinazione residenziale, nelle quali coesistono gli insediamenti di debole impianto urbanistico di formazione meno recente e quelli realizzati o realizzandi in attuazione del PRG vigente, caratterizzati da un'edificazione intensiva, di tipologia plurifamiliare o uni-bifamiliare su lottizzazione di piccolo taglio.

### FINALITÀ DEL PRG

Conferma delle quote edilizie realizzate o previste dai PEC già approvati e adeguamento funzionale degli edifici esistenti, anche attraverso contenuti ampliamenti; completamento e integrazione dei sistemi infrastrutturali e dei servizi pubblici.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- residenziale (r1, r4, r5)
- commerciale (c1, c2)
- turistico-ricettiva (t1, t2, t3)
- direzionale (d)
- socio assistenziale (h1)
- servizio pubblico (s, f)

### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

#### con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A, BL e B <sup>(1)</sup>
- recupero abitativo di rustici
- ampliamento igienico-funzionale <sup>(2)</sup>
- integrazione pertinenziale <sup>(3)</sup>
- demolizione senza ricostruzione
- cambio di destinazione d'uso <sup>(4)</sup>
- sostituzione edilizia <sup>(5)</sup>
- nuova costruzione <sup>(6)</sup>

#### con permesso convenzionato

- cambio di destinazione d'uso <sup>(4)</sup>
- ampliamento con incremento di carico insediativo <sup>(7)</sup>

#### NOTE

(1) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra e l'altezza massima di m 10,00.

(2) Per edifici uni-bifamiliari fino al 30% della Sul esistente per ogni unità abitativa o terziaria, con un minimo comunque concesso di 30 mq; per edifici plurifamiliari fino a un massimo di

30 mq per ogni unità, purché sulla base di un progetto esteso a tutto il fabbricato; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati e terrazzi sono ammessi nel rispetto di Rc;

- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
  - fabbricati interrati, unicamente ove consentiti dalle prescrizioni idraulico-geologiche;
  - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di  $R_c = 30\%$ ;
  - tettoie e bassi fabbricati in deroga a Rc fino a mq 30 di Sc per ogni unità abitativa;
  - serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.
- (4) Con strumento diretto sono ammessi cambi di destinazione d'uso in funzione residenziale o finalizzati ad aumentare la Sul di attività terziarie esistenti; mentre quando vengano realizzate nuove attività terziarie è obbligatorio il ricorso a permesso convenzionato, con reperimento delle relative aree per parcheggi di uso pubblico nei termini specificati alla voce "standard urbanistici".
- (5) Gli interventi di ricostruzione o sostituzione edilizia non possono comportare entità volumetriche superiori a quelle preesistenti, fatte salve le possibilità di incremento ammesse per gli interventi di adeguamento igienico funzionale e di integrazione pertinenziale. Inoltre tali interventi devono comunque sempre determinare la realizzazione di un prodotto edilizio che concorra alla riqualificazione formale ed ambientale del contesto di riferimento.
- (6) La nuova costruzione è ammissibile esclusivamente in attuazione di PEC già approvati. Sono fatte salve le prescrizioni particolari per l'area RE17.
- (7) L'ampliamento eccedente le percentuali di incremento volumetrico ammesse per l'adeguamento funzionale (nota 2) può essere effettuato solo con il trasferimento di cubatura da aree residenziali o con l'apporto dei diritti edificatori perequativi e compensativi, a condizione che sul lotto non venga superato l' $I_f = 1,0$  mc/mq.

## INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

- $I_f$  = esistente, fatti salvi gli ampliamenti ammessi ed eventuali ristrutturazioni urbanistiche
- $R_c$  = 35%
- $H$  = m 7,50 (m 10,00 per eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica)

## STANDARD URBANISTICI

### con intervento diretto

Per gli interventi attuati con permesso di costruire semplice non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.

Per quanto specificamente si riferisce al fabbisogno di parcheggi degli esercizi commerciali al dettaglio e degli esercizi di somministrazione, si rimanda ai Titoli IV e V delle presenti norme.

### con permesso convenzionato

È richiesta la missione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività commerciali e terziarie.

Le aree possono essere monetizzate se sono inferiori a mq 30 (un posto auto) o se è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in posizione agevolmente accessibile dalla strada, ma comunque solo qualora entro la distanza stradale di 100 m esista un'area a parcheggio agevolmente fruibile e sufficientemente capiente da soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze pregresse.

### con strumento esecutivo

Devono essere sempre dismesse almeno le aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 15 mq per abitante insediato o del 50% della Sul per le attività terziarie, restandole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada.

Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività terziarie, possono essere monetizzate.

È consentita, esclusivamente nel caso di impossibilità o di oggettiva difficoltà da parte del Comune di acquisire le aree necessarie, l'integrale monetizzazione degli standard relativi alle quote edificatorie trasferite da altre aree RE, in conformità ai disposti dell'art. 21 c. 4bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

### **■ sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti norme.

### **■ interventi di ristrutturazione urbanistica**

Il Consiglio Comunale, con proprie deliberazioni assunte anche su proposta di attuatori privati, può perimetrare ambiti territoriali da riqualificare con interventi di ristrutturazione urbanistica mediante piani attuativi di iniziativa pubblica o convenzionati di iniziativa privata. Le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni particolari concernenti i criteri progettuali e attuativi dell'area, con riferimento al suo inserimento nel contesto urbanistico e ambientale, all'impianto insediativo, alle dotazioni infrastrutturali e alle tipologie edilizie. I nuovi insediamenti possono essere dimensionati in ragione di  $I_t = 0,6 \text{ mc/mq}$ , elevabile fino a  $1,0 \text{ mc/mq}$  con trasferimenti di capacità edificatoria o prevedendo la ricostruzione delle consistenze edilizie preesistenti, anche con l'eventuale incremento di un piano fuori terra, comunque nel limite di  $H_{\text{max}} = m 10,00$ .

### **■ completamenti e adeguamenti infrastrutturali**

L'ammissibilità degli interventi edificatori è subordinata alla verifica della adeguatezza e funzionalità delle infrastrutture, con particolare riguardo a viabilità, acquedotto e fognatura (bianca e nera). Il Comune può pertanto condizionare il rilascio dei titoli abilitativi all'esecuzione dei necessari adeguamenti infrastrutturali, anche con riferimento alle esigenze del contesto insediativo.

### **■ completamento attuativo dei PEC già approvati**

Ai sensi dell'articolo 20 comma 2 sono fatti salvi i PEC già approvati alla data di adozione preliminare del PRG ed è pertanto consentito completarne l'attuazione.

### **■ prescrizioni specifiche per le singole aree**

area RE17: ai sensi della DCC n. 10 del 28/04/2016 l'area è dotata di 230 mc di capacità edificatoria e può ricevere fino a ulteriori 270 mc trasferiti dall'ambito RC18b1. L'area è attuabile con intervento diretto.

### **■ prescrizioni idraulico-geologiche**

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.



## AREE RESIDENZIALI DI RIORDINO E INTEGRAZIONE

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree prevalentemente edificate a destinazione residenziale con residue possibilità di completamento, nelle quali coesistono gli insediamenti di debole impianto urbanistico di formazione meno recente e quelli realizzati con maggiori dotazioni infrastrutturali, in attuazione del PRG vigente.

### FINALITÀ DEL PRG

Conferma delle quote edilizie realizzate e adeguamento funzionale degli edifici esistenti, anche attraverso il loro eventuale ampliamento non oltre la concorrenza della densità edilizia di zona; possibilità di realizzare ulteriori singole unità abitative all'interno dei residui lotti liberi interstiziali o a saturazione di densità edilizie non completamente utilizzate, soprattutto al fine di contenere gli sviluppi residenziali marginali all'abitato e di agevolare la permanenza dei nuovi nuclei familiari accanto a quelli d'origine.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- residenziale (r1, r4, r5)
- commerciale (c1, c2)
- turistico-ricettiva (t1, t2, t3)
- direzionale (d)
- socio assistenziale (h1)
- servizio pubblico (s, f)

### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

#### con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A, BL e B <sup>(1)</sup>
- recupero abitativo di rustici
- ampliamento igienico-funzionale <sup>(2)</sup>
- integrazione pertinenziale <sup>(3)</sup>
- demolizione senza ricostruzione
- sostituzione edilizia
- cambio di destinazione d'uso <sup>(4)</sup>
- ampliamento con incremento di carico insediativo <sup>(5)</sup>
- nuova costruzione <sup>(6)</sup>

#### con permesso convenzionato

- cambio di destinazione d'uso <sup>(4)</sup>
- ampliamento con incremento di carico insediativo <sup>(5)</sup>
- nuova costruzione <sup>(6)</sup>

**NOTE**

- (1) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra e l'altezza massima di m 10,00.
- (2) Per edifici uni-bifamiliari fino al 30% della Sul esistente per ogni unità abitativa o terziaria, con un minimo comunque concesso di 30 mq; per edifici plurifamiliari fino a un massimo di 30 mq per ogni unità, purché sulla base di un progetto esteso a tutto il fabbricato; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati e terrazzi sono ammessi nel rispetto di Rc.
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinentziali:
  - fabbricati interrati, unicamente ove consentiti dalle prescrizione idraulico-geologiche;
  - tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di  $Rc = 30\%$ ;
  - tettoie e bassi fabbricati in deroga a Rc fino a mq 30 di Sc per ogni unità abitativa;
  - serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.
- (4) Con intervento diretto sono ammessi cambi di destinazione d'uso in funzione residenziale o finalizzati ad aumentare la Sul di attività terziarie esistenti; mentre quando vengano realizzate nuove attività terziarie è obbligatorio il ricorso a permesso convenzionato, con reperimento delle relative aree per parcheggi di uso pubblico nei termini specificati alla voce "standard urbanistici".
- (5) Con intervento diretto sono ammessi ampliamenti, nei limiti della densità e degli altri parametri di zona, anche per la creazione di una ulteriore unità abitativa, mentre quando vengano realizzate due o più unità abitative o assimilabili è obbligatorio il ricorso a permesso convenzionato, con reperimento delle relative aree per servizi nei termini specificati alla voce "standard urbanistici".
- (6) Nuove unità abitative indipendenti, nei limiti della densità e degli altri parametri di zona, sono realizzabili unicamente:
  - nell'ambito pertinenziale degli edifici esistenti;
  - su lotti risultanti liberi alla data di adozione preliminare della presente variante;
  - in caso di frazionamento dal quale risulti rispettato l'indice fondiario stabilito dal piano sia per l'edificio esistente sul suo lotto di pertinenza, sia per quello edificabile sul lotto residuo.
 Il ricorso a permesso convenzionato è obbligatorio per la ulteriore creazione di due o più unità abitative o assimilabili (anche se realizzate in tempi successivi).  
 La convenzione deve disciplinare sia i necessari collegamenti e gli eventuali adeguamenti infrastrutturali (anche per quanto riguarda la viabilità di accesso e distribuzione), sia il reperimento delle aree per servizi nei termini specificati alla voce "standard urbanistici".

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

- $I_f = 0,6 \text{ mc/mq}$  (applicabile come  $I_t$  in interventi convenzionati ed elevabile fino a  $1,0 \text{ mc/mq}$  con trasferimenti di cubatura e di diritti edificatori perequativi e compensativi)
- $R_c = 35\%$
- $H = m 7,50$  (m 10,00 per eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica)

**STANDARD URBANISTICI****con intervento diretto**

Per gli interventi attuati con permesso di costruire semplice non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.

Per quanto specificamente si riferisce al fabbisogno di parcheggi degli esercizi commerciali al dettaglio e degli esercizi di somministrazione, si rimanda ai Titoli IV e V delle presenti norme.

**con permesso convenzionato**

È richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 15 mq per abitante insediato o dell'80% della Sul per le

attività commerciali e terziarie.

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

### **■ sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti norme.

### **■ interventi di ristrutturazione urbanistica**

Il Consiglio Comunale, con proprie deliberazioni assunte anche su proposta di attuatori privati, può perimetrare ambiti territoriali da riqualificare con interventi di ristrutturazione urbanistica mediante piani attuativi di iniziativa pubblica o convenzionati di iniziativa privata. Le deliberazioni di cui sopra devono essere corredate da disposizioni particolari concernenti i criteri progettuali e attuativi dell'area, con riferimento al suo inserimento nel contesto urbanistico e ambientale, all'impianto insediativo, alle dotazioni infrastrutturali e alle tipologie edilizie. I nuovi insediamenti possono essere dimensionati in ragione di  $I_t = 0,6 \text{ mc/mq}$ , elevabile fino a  $1,0 \text{ mc/mq}$  con trasferimenti di capacità edificatoria o prevedendo la ricostruzione delle consistenze edilizie preesistenti, anche con l'eventuale incremento di un piano fuori terra, comunque nel limite di  $H_{\text{max}} = \text{m } 10,00$ .

### **■ completamenti e adeguamenti infrastrutturali**

L'ammissibilità degli interventi edificatori è subordinata alla verifica della adeguatezza e funzionalità delle infrastrutture, con particolare riguardo a viabilità, acquedotto e fognatura (bianca e nera). Il Comune può pertanto condizionare il rilascio dei titoli abilitativi all'esecuzione dei necessari adeguamenti infrastrutturali, anche con riferimento alle esigenze del contesto insediativo.

### **■ prescrizioni idraulico-geologiche**

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.



## AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Porzioni di territorio inedificate interstiziali o strettamente attigue al tessuto edilizio esistente, già urbanizzate o comunque agevolmente allacciabili alle OO.UU., la cui utilizzazione edificatoria non comporta alcun costo di soglia o, in alcuni casi, consente la contestuale realizzazione di completamenti e adeguamenti infrastrutturali.

### FINALITÀ DEL PRG

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale con completamento e adeguamento della dotazione infrastrutturale, specie per quanto riguarda la viabilità e i parcheggi pubblici. Integrazione e completamento dei tessuti edilizi esistenti a bassa densità edilizia.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- residenziale (r1, r4, r5)
- commerciale (c1, c2)
- turistico-ricettiva (t1, t2, t3)
- direzionale (d)
- socio assistenziale (h1)
- servizio pubblico (s, f).

### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

#### **con intervento diretto, permesso convenzionato e strumento esecutivo**

- nuova costruzione <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup>
- integrazione pertinenziale <sup>(3)</sup>

#### **NOTE**

- (1) Secondo le indicazioni cartografiche e le prescrizioni particolari formulate per ogni singola area, sono attuabili con intervento diretto i lotti di minori dimensioni, già urbanizzati e integrati nel tessuto esistente, mentre sono soggetti a permesso convenzionato quelli di maggiori dimensioni, per i quali si rende necessaria la realizzazione di ulteriori integrazioni infrastrutturali, con particolare riferimento alla viabilità di accesso e agli spazi di sosta. qualora la realizzazione degli interventi comporti maggiori complessità organizzative il Comune può sempre assoggettare l'attuazione a Piano Esecutivo Convenzionato, definendone il perimetro con ricorso alle procedure dell'art. 17, cc. 8 e 9 della L.R. 56/77.
- (2) Sugli edifici realizzati, in caso di sfruttamento parziale della capacità edificatoria ammessa, sono successivamente applicabili tutti gli interventi di trasformazione ed eventuale ampliamento, nei limiti degli indici e dei parametri stabiliti dal presente articolo per le singole aree, fermo restando che le quote di standard devono essere interamente reperite, sulla base della capacità edificatoria massima dell'area, in occasione del primo intervento edificatorio.
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:

- fabbricati interrati, unicamente ove consentiti dalle prescrizioni idraulico-geologiche;
- tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di  $R_c = 30\%$ ;
- tettoie e bassi fabbricati in deroga a  $R_c$  fino a mq 30 di  $S_c$  per ogni unità abitativa;
- serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini;

## INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

### con intervento diretto

- $I_f = 0,50$  mc/mq (**RC6, RC8, RC9, RC10, RC16, RC17**)  
(elevabile fino a 0,75 mc/mq con trasferimenti di cubatura e di diritti edificatori perequativi e compensativi)
- $R_c = 35\%$
- $H = m 7,50$

### con permesso convenzionato

- $I_t = 0,40$  mc/mq (**RC1, RC2, RC4, RC12, RC14**)  
(elevabile fino a 0,60 mc/mq con trasferimenti di cubatura e di diritti edificatori perequativi e compensativi)
- $I_t = 0,50$  mc/mq (**RC5, RC7, RC15**)  
(elevabile fino a 0,75 mc/mq con trasferimenti di cubatura e di diritti edificatori perequativi e compensativi)
- $R_c = 35\%$
- $H = m 7,50$

### con strumento esecutivo

- $I_t = 0,40$  mc/mq (**RC3, RC11, RC13, RC18**)  
(elevabile fino a 0,60 mc/mq con trasferimenti di cubatura e di diritti edificatori perequativi e compensativi)
- $R_c = 35\%$
- $H = m 7,50$

## STANDARD URBANISTICI

### con intervento diretto

Devono essere monetizzate le aree per servizi pubblici in ragione di 25 mq per abitante insediabile.

### con permesso convenzionato e strumento esecutivo

Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PRG. Nei casi in cui il PRG non individui i servizi è comunque richiesta, negli ambiti soggetti a permesso convenzionato o a SUE, la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) almeno delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 15 mq per abitante insediato o del 50% della  $S_{ul}$  per le attività terziarie, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 100% della  $S_{ul}$  per le attività terziarie, possono essere monetizzate.

È fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute. Ulteriori o diverse disposizioni particolari sono riportate nella sezione seguente del presente articolo con riferimento alle singole aree.

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### ■ **inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi**

Nella progettazione urbanistica ed edilizia dei nuovi insediamenti ne deve essere perseguito il corretto inserimento paesaggistico; pertanto le forme compositive, il posizionamento sul terreno, i materiali e le coperture devono risultare coerenti tra loro e con l'intorno edificato senza deter-

minare ulteriori impatti; in particolare, devono essere evitati modelli ripetitivi a tipologia isolata e si devono privilegiare le caratteristiche costruttive ed i materiali della tradizione costruttiva locale; l'Amministrazione comunale, fin dalla predisposizione dei SUE o dei PCC, ha facoltà di stabilire specifiche condizioni all'orientamento degli edifici, alle loro forme aggregative e, in genere, a quanto possa concorrere al raggiungimento dei suddetti obiettivi.

Si intendono in ogni caso richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti norme.

#### ■ **progettazione alla scala microurbana**

Con riferimento ai disposti dell'art. 3, commi 7 e 8, le indicazioni cartografiche relative a viabilità di accesso e servizi, pertinenti a lotti attuabili con interventi convenzionati, sono modificabili in caso di necessario adattamento all'esatta posizione dei confini catastali o per la dimostrata esigenza di migliore inserimento degli edifici in progetto che garantisca in ogni caso superfici pubbliche di buona fruibilità e di dimensione adeguata, evitando in ogni caso il frazionamento delle stesse.

La quota di superficie relativa al verde, da dismettere e/o assoggettare ad uso pubblico, deve risultare inserita nelle aree di sosta e parcheggio con funzione di arredo urbano, al fine di concorrere alla qualità ambientale delle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti.

In sede di progettazione attuativa (PCC o SUE) deve comunque essere garantito, per ciascun edificio, almeno un accesso veicolare diretto da strada pubblica o privata.

#### ■ **progettazione edilizia**

Nella progettazione edilizia dei nuovi edifici deve essere perseguito il corretto inserimento tipologico ed ambientale; pertanto le forme compositive, il posizionamento sul terreno, i materiali e le coperture devono complessivamente risultare coerenti tra loro e con l'intorno edificato, non determinare ulteriore impatto ambientale e concorrere alla riqualificazione formale dei tessuti edilizi esistenti; in particolare, in caso di prossimità a contesti di vecchia formazione o ad edifici di pregio tipologico e documentario, l'Amministrazione comunale ha facoltà di stabilire specifiche condizioni all'orientamento degli edifici, alle loro forme aggregative e, in genere, a quanto possa concorrere al raggiungimento dei suddetti obiettivi, anche con riferimento alle tipologie costituenti matrice ambientale indicate nell'elab. B.2.2.

#### ■ **regime di proprietà delle aree per infrastrutture pubbliche**

In tutte le aree di cui sopra devono essere dismessi i sedimi di viabilità pubblica, mentre, a discrezione del Comune, può essere previsto l'assoggettamento a uso pubblico delle aree per servizi, con onere manutentivo a carico degli attuatori.

#### ■ **prescrizioni specifiche per le singole aree**

area RC1: l'intervento è soggetto a PCC la cui convenzione deve prevedere la realizzazione e assoggettamento ad uso pubblico del parcheggio P1 indicato in cartografia adeguatamente integrato da quote di verde di arredo, nonché la realizzazione e cessione al comune dell'ampliamento stradale in progetto pertinente al lotto di intervento, secondo le indicazioni cartografiche; il parcheggio non può avere superficie complessiva inferiore a 150 mq;

area RC2: l'intervento è soggetto a PCC la cui convenzione deve prevedere la realizzazione e assoggettamento ad uso pubblico del parcheggio P2 indicato in cartografia adeguatamente integrato da quote di verde di arredo, nonché la realizzazione e cessione al comune del tratto di viabilità in progetto pertinente al lotto di intervento, secondo le indicazioni cartografiche; il parcheggio non può avere superficie complessiva inferiore a 335 mq;

area RC3: l'intervento è soggetto a SUE la cui convenzione deve prevedere la realizzazione e assoggettamento ad uso pubblico del parcheggio P5 indicato in cartografia, con una superficie minima di 1.000 mq e dell'area a verde pubblico V2 (superficie minima 650 mq).

area RC4: l'intervento è soggetto a PCC la cui convenzione deve prevedere la realizzazione e cessione al comune del parcheggio P8 indicato in cartografia, con una superficie minima di 1.100 mq, nonché la realizzazione e cessione al comune del tratto di viabilità in progetto pertinente al lotto di intervento. L'area VP3 è inedificabile e non concorre al calcolo della capacità edificatoria.

**area RC5:** l'intervento è soggetto a PCC la cui convenzione deve prevedere la cessione del sedime viario previsto all'interno dell'ambito, la realizzazione e assoggettamento ad uso pubblico del parcheggio P9 indicato in cartografia, con una superficie minima di 850 mq; tale parcheggio deve essere corredato da adeguate quote di verde di arredo.

**area RC6:** è ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione degli standard in ragione di 25 mq per abitante insediabile; si richiamano i disposti dell'art. 13, c. 3, p.to 3 e dell'art. 50, c.4 per quanto riguarda le distanze dal corso d'acqua e la tutela ambientale degli ambiti di pertinenza.

**area RC7:** l'intervento è soggetto a PCC unitario. La convenzione deve prevedere che il parcheggio P27, già dismesso in occasione di precedente intervento edificatorio (in area RI27), concorra a soddisfare lo standard. Eventuali fabbisogni residui devono essere soddisfatti con la monetizzazione delle aree per servizi. L'ingresso all'area deve avvenire dalla derivazione esistente da Via Valperga.

**area RC8:** è ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione degli standard in ragione di 25 mq per abitante insediabile; si richiamano i disposti dell'art. 13, c. 3, p.to 3 e dell'art. 50, c.4 per quanto riguarda le distanze dal corso d'acqua e la tutela ambientale degli ambiti di pertinenza.

**area RC9:** è ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione degli standard in ragione di 25 mq per abitante insediabile.

**area RC10:** è ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione degli standard in ragione di 25 mq per abitante insediabile. Non è consentito l'accesso carraio da Via Circonvallazione.

**area RC11:** l'intervento è soggetto a SUE la cui convenzione deve prevedere la realizzazione e assoggettamento ad uso pubblico del parcheggio P16 indicato in cartografia, con una superficie minima di 750 mq; tale parcheggio deve essere corredato da adeguate quote di verde di arredo. Si richiamano i disposti dell'art. 13, c. 3, p.to 3 e dell'art. 50, c.4 per quanto riguarda le distanze dal corso d'acqua e la tutela ambientale degli ambiti di pertinenza.

**area RC12:** l'intervento è soggetto a PCC la cui convenzione deve prevedere la realizzazione e assoggettamento ad uso pubblico del parcheggio P18 indicato in cartografia adeguatamente integrato da quote di verde di arredo, nonché la cessione al comune del sedime di ampliamento stradale in progetto pertinente al lotto di intervento, secondo le indicazioni cartografiche; il parcheggio non può avere superficie complessiva inferiore a 380 mq;

**area RC13:** l'intervento è soggetto a SUE la cui convenzione deve prevedere la realizzazione e assoggettamento ad uso pubblico del parcheggio P19 indicato in cartografia, con una superficie minima di 1.100 mq; tale parcheggio deve essere corredato da adeguate quote di verde di arredo. Si richiamano i disposti dell'art. 13, c. 3, p.to 3 e dell'art. 50, c.4 per quanto riguarda le distanze dal corso d'acqua e la tutela ambientale degli ambiti di pertinenza.

**area RC14:** l'intervento è soggetto a PCC la cui convenzione deve prevedere la realizzazione e assoggettamento ad uso pubblico del parcheggio P25 indicato in cartografia, con una superficie minima di 400 mq.

**area RC15:** l'intervento è soggetto a PCC la cui convenzione deve prevedere la realizzazione e assoggettamento ad uso pubblico dei parcheggi P38 e P41 indicati in cartografia, con una superficie minima complessiva di 700 mq; tali parcheggi devono essere corredati da adeguate quote di verde di arredo. Non è consentito l'accesso carraio da Via Circonvallazione.

**area RC16:** è ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione degli standard in ragione di 25 mq per abitante insediabile.

**area RC17:** è ammessa l'edificazione con intervento diretto, subordinatamente alla monetizzazione degli standard in ragione di 25 mq per abitante insediabile. Non è consentita l'apertura di ulteriori accessi carrai su Via Circonvallazione, oltre a quelli eventualmente già autorizzati a uso civile.

area RC18a/b1: l'intervento è soggetto a SUE unitario, la cui convenzione deve prevedere la cessione al comune del parcheggio P53 e dell'area a verde pubblico V11 indicati in cartografia, con una superficie minima rispettivamente di 615 mq e 3.840 mq e la realizzazione del filare alberato con annessa pista ciclabile in fregio a Via Stefano Bruda passante per le aree RC18a, P53, C11, P54, VP27 e V13. Lungo il confine con l'area PI7 deve essere realizzata una cortina arborea e arbustiva. Ai sensi della DCC n. 10 del 28/04/2016 l'area RC18b1 può trasferire fino a 270 mc di capacità edificatoria all'area RE17.

area RC18b2: ai sensi della DCC n. 10 del 28/04/2016 l'area è priva di capacità edificatoria.

■ **prescrizioni idraulico-geologiche**

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi sulle singole aree si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'elaborato 4: "*Schede aree in Variante*", redatto a corredo degli studi geologici, nonché le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.



## AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio comprendenti aree libere inedificate ai margini del tessuto residenziale esistente e limitrofe ad aree già urbanizzate, la cui utilizzazione edificatoria comporta la realizzazione o l'adeguamento di opere infrastrutturali.

### FINALITÀ DEL PRG

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale. Completamento dell'armatura urbana con costi di soglia limitati e riqualificazione urbana dei tessuti radi periferici.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- residenziale (r1, r4, r5)
- commerciale (c1, c2)
- turistico-ricettiva (t1, t2, t3)
- direzionale (d)
- socio assistenziale (h1)
- servizio pubblico (s, f)

### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

#### con strumento urbanistico esecutivo

- nuovo impianto urbanistico <sup>(1) (2)</sup>
- integrazione pertinenziale <sup>(3)</sup>

#### NOTE

- (1) Il PRGC prevede la predisposizione di SUE unitari estesi a tutta la superficie delle singole zone perimetrate in cartografia. Tuttavia nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli intenti edificatori delle proprietà comprese in ogni ambito unitario, è ammessa l'attuazione suddivisa per successivi stralci sempre soggetti a SUE, di estensione urbanisticamente significativa e tra loro proporzionati, purché tale modalità esecutiva non pregiudichi la funzionalità complessiva dell'intera area e purché il Comune assolva al compito di coordinamento previsto dall'art. 3 commi 5 e 13 del titolo I° delle presenti norme. L'attuazione parziale dell'ambito per stralci successivi deve comunque seguire un'unica direttrice di sviluppo infrastrutturale, realizzata progressivamente e stabilita dal comune con apposito atto deliberativo in occasione della prima fase di attuazione.
- (2) Sugli edifici realizzati, in caso di sfruttamento parziale della capacità edificatoria ammessa, sono successivamente applicabili tutti gli interventi di trasformazione ed eventuale ampliamento, nei limiti degli indici e dei parametri del presente articolo, fermo restando che le quote di standard devono essere interamente reperite, sulla base della capacità edificatoria massima dell'area, in occasione del primo intervento edificatorio.
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinentziali:

- fabbricati interrati, unicamente ove consentiti dalle prescrizioni idraulico-geologiche geologiche;
- tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di  $R_c = 30\%$ ;
- tettoie e bassi fabbricati in deroga a  $R_c$  fino a mq 30 di  $S_c$  per ogni unità abitativa;
- serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.

## INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

### con strumento urbanistico esecutivo

- $I_t = 0,40$  mc/mq  
(elevabile fino a  $0,60$  mc/mq con trasferimenti di cubatura e di diritti edificatori perequativi e compensativi)
- $R_c = 35\%$ ;
- $H = m$  7,50

## STANDARD URBANISTICI

### con intervento diretto

Per gli interventi attuati con intervento diretto, successivamente al nuovo impianto, non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.

### con strumento urbanistico esecutivo

Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PRG. Nei casi in cui il PRG non individui i servizi è comunque richiesta, negli ambiti soggetti a permesso convenzionato o a SUE, la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) almeno delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 15 mq per abitante insediato o del 50% della  $S_{ul}$  per le attività terziarie, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 100% della  $S_{ul}$  per le attività terziarie, possono essere monetizzate.

È fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute. Ulteriori disposizioni particolari sono riportate nella sezione seguente del presente articolo con riferimento alle singole aree.

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### ■ **inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi**

Nella progettazione urbanistica ed edilizia dei nuovi insediamenti ne deve essere perseguito il corretto inserimento paesaggistico; pertanto le forme compositive, il posizionamento sul terreno, i materiali e le coperture devono risultare coerenti tra loro e con l'intorno edificato senza determinare ulteriori impatti; in particolare, devono essere evitati modelli ripetitivi a tipologia isolata e si devono privilegiare le caratteristiche costruttive ed i materiali della tradizione costruttiva locale; l'Amministrazione comunale, fin dalla predisposizione dei SUE, ha facoltà di stabilire specifiche condizioni all'orientamento degli edifici, alle loro forme aggregative e, in genere, a quanto possa concorrere al raggiungimento dei suddetti obiettivi. Si intendono in ogni caso richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti norme.

### ■ **regime di proprietà delle aree per infrastrutture pubbliche**

In tutte le aree di cui sopra devono essere dismessi i sedimi di viabilità pubblica, mentre, a discrezione del Comune, può essere previsto l'assoggettamento a uso pubblico delle aree per servizi, con onere manutentivo a carico degli attuatori.

### ■ **prescrizioni specifiche per le singole aree soggette a P.E.C.**

#### **area RN1**

Il S.U.E. esteso all'intera area, deve prevedere la realizzazione e assoggettamento ad uso pubblico del parcheggio indicato in cartografia adeguatamente integrato da quote di verde di arre-

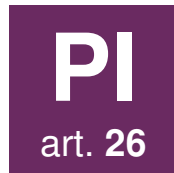
do, nonché la realizzazione e cessione al comune dei tratti di viabilità in progetto (sezione minima m 6 per la carreggiata veicolare), con annessi filari alberati e percorsi ciclopeditoni, indicati in cartografia di PRG. Il parcheggio non può avere superficie complessiva inferiore a 790 mq.

#### **area RN2**

Il S.U.E. esteso all'intera area, deve prevedere la realizzazione e assoggettamento ad uso pubblico dei parcheggi e dell'area a verde pubblico indicati in cartografia, con una superficie minima rispettivamente di 500 mq e 1.300 mq. Inoltre sull'area di intervento è prevista la realizzazione e cessione al comune dei tratti di viabilità in progetto, (sezione minima m 6 per la carreggiata veicolare), con annessi filari alberati e percorsi ciclopeditoni.

#### **■ prescrizioni idraulico-geologiche**

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi sulle singole aree si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'elaborato 4: *"Schede aree in Variante"*, redatto a corredo degli studi geologici, nonché le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.



## INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AMBITI IMPROPRI

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Insedimenti produttivi di carattere industriale e artigianale di non recente edificazione, situati in ambiti territoriali ritenuti impropri o per eccessiva contiguità ad insediamenti residenziali o perché penalizzati da criticità di natura geologica o idrogeologica.

### FINALITÀ DEL PRG

Mantenimento e adeguamento funzionale delle strutture esistenti, con limitati incrementi di superficie coperta. Incentivo alla riconversione delle aree e recupero dei siti dismessi a destinazioni compatibili con il contesto di inserimento e finalizzate alla sua riqualificazione ambientale e funzionale.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

**per il mantenimento ~~della destinazione produttiva dell'attività esistente (eccetto l'area PI 4 – cfr. Prescrizioni Particolari)~~**

- residenziale (r2 limitatamente alle unità abitative esistenti)
- produttiva (p2, p3 e p5, p4 con esclusione di depositi di materiali potenzialmente inquinanti)
- commerciale (c1 limitatamente agli spacci aziendali, c2)
- servizio pubblico (s, f)

**per il recupero urbanistico dell'area** (eccetto ~~le aree PI 4 e~~ PI 7 – cfr. Prescrizioni Particolari)

- residenziale (r1, r2, r4, r5)
- commerciale (c1, c2)
- direzionale (d)
- servizio pubblico (s, f)

### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

**con intervento diretto o convenzionato** ~~(eccetto l'area PI 4 – cfr. Prescrizioni Particolari)~~

- manutenzione ordinaria <sup>(1)</sup> e straordinaria
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A
- integrazione pertinenziale <sup>(2)</sup>.
- ampliamento igienico funzionale <sup>(3)</sup>

**con strumento urbanistico esecutivo** (eccetto ~~le aree PI 4 e~~ PI 7 – cfr. Prescrizioni Particolari)

- demolizione con ricostruzione <sup>(4)</sup>
- ristrutturazione urbanistica <sup>(4)</sup>

### NOTE

(1) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti della Circ. Min. LL.PP. 16.11.1977, n. 1918, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione comunale di imporre la rimozione o l'adeguamento delle opere che risultassero in contrasto con i parametri di PRG o con i criteri di qualità ambientale di cui all'art. 32 del REC.

- (2) È ammessa esclusivamente la realizzazione di tettoie aperte al servizio delle attività produttive esistenti, purché motivate da documentate esigenze di magazzinaggio, non destinate a ospitare attività lavorative e in misura non superiore al 10% della superficie dell'area.
- (3) È consentito l'ampliamento una tantum pari al 20% della Sc, fino a un massimo di 200 mq e con un minimo sempre ammesso di 50 mq, in deroga a Uf e Rc, al solo fine di adempiere a specifiche prescrizioni in materia di igiene, sicurezza e ambiente, non diversamente ottemperabili.
- (4) Tutti gli interventi di carattere innovativo legati al recupero urbanistico delle aree (ad esclusione ~~delle aree PI 4 e dell'area~~ PI 7) sono soggetti a SUE unitario di iniziativa pubblica o privata, da predisporre secondo gli orientamenti progettuali stabiliti dalle seguenti prescrizioni particolari.

## INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

### per il mantenimento della destinazione produttiva dell'attività esistente

- Uf = esistente
- Rc = esistente + 10% solo per tettoie aperte connesse all'attività produttiva
- H = maggiore fra esistente e m 7,50

### per il recupero urbanistico dell'area

I parametri urbanistico edilizi e gli indirizzi progettuali sono stabiliti nelle seguenti prescrizioni particolari.

## STANDARD URBANISTICI

### per il mantenimento della destinazione produttiva dell'attività esistente

Non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.

### per il recupero urbanistico dell'area

Gli standard **sono** dovuti ~~per legge dimensionati~~, in funzione delle destinazioni d'uso insediate secondo i disposti dell'art. 21 della LR 56/77, ~~devono essere reperiti interamente nell'area di intervento senza monetizzazioni.~~

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### ■ **sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti norme.

### ■ **mutamento di attività produttiva**

In caso di cessazione delle attività produttive esistenti non è ammesso ~~ad alcun titolo~~ l'insediamento di nuove attività ~~del settore produttivo, anche se non~~ moleste e inquinanti.

### ■ **pertinenze residenziali**

Non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative di custodia. Per quelle esistenti è consentito l'ampliamento fino al 30% della Sul residenziale esistente, con un minimo comunque consentito di 30 mq.

### ■ **barriere verdi di mitigazione paesaggistica ed ambientale**

Al fine di tutelare il decoro degli ambiti urbani, il Comune può subordinare l'abilitazione di ampliamenti e tettoie all'attuazione di modesti interventi di mitigazione degli impatti visivi, soprattutto di quelli percepibili dalla viabilità pubblica principale e relativi a strutture edilizie o impiantistiche deturpanti e a depositi di materiale all'aperto.

In particolare, ove possibile, devono essere realizzate barriere verdi con funzione di filtro visuale, sia mediante filari di alberi di essenza e dimensioni adeguate alla funzione di mascheramento, sia mediante rilevati lineari di terra completati da siepi e cespugli. È altresì ammessa la realizzazione di strutture artificiali di varia tipologia destinate all'impianto di apparati vegetali rampicanti, sempre con funzione di mascheramento.

### ■ recupero urbanistico delle singole aree

Gli interventi di demolizione e ricostruzione o di totale ricomposizione urbanistica sono soggetti a SUE di iniziativa pubblica o privata, da predisporre secondo le seguenti direttive:

- in caso di ristrutturazione urbanistica con riconversione dell'area a destinazione residenziale deve essere preventivamente verificato lo stato qualitativo dell'ambito e le eventuali necessità di bonifica, secondo quanto espresso dalla normativa vigente (art. 242 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.);
- il progetto urbanistico deve tendere all'inserimento di destinazioni, edifici ed infrastrutture che riqualifichino l'area e gli ambiti circostanti;
- le destinazioni d'uso devono rispondere ad esigenze insediative reali e documentate, sia locali che di carattere esogeno, ma anche determinare una riqualificazione urbanistica e funzionale delle aree contermini; pertanto la destinazione residenziale deve essere preferibilmente integrata da adeguate quote di terziario e commerciale, funzionali a garantire un minimo di offerta per la zona circostante;
- la progettazione urbanistica ed edilizia dei nuovi insediamenti deve perseguire il corretto inserimento paesaggistico; pertanto le forme compositive, il posizionamento sul terreno, i materiali e le coperture devono risultare coerenti tra loro e con l'intorno edificato senza determinare ulteriori impatti; in particolare, devono essere evitati modelli ripetitivi a tipologia isolata e si devono privilegiare le caratteristiche costruttive ed i materiali della tradizione costruttiva locale; l'Amministrazione comunale, fin dalla predisposizione dei SUE, ha facoltà di stabilire specifiche condizioni all'orientamento degli edifici, alle loro forme aggregative e, in genere, a quanto possa concorrere al raggiungimento dei suddetti obiettivi;
- le forme compositive ed aggregative dei nuovi edifici, le tipologie, i materiali e gli elementi costruttivi, devono nel loro complesso garantire una reale riqualificazione edilizia ed ambientale dell'ambito di intervento, evitando la realizzazione di corpi volumetrici unitari e di modelli ripetitivi a tipologia isolata;
- l'intervento di ristrutturazione urbanistica deve sempre comprendere tutte le sistemazioni infrastrutturali necessarie alla funzionalità dell'area ed ai suoi collegamenti (viabilità ed infrastrutture a rete) ma anche riferirsi all'adeguamento e miglioramento dell'assetto infrastrutturale delle aree contermini;
- gli indici territoriali assegnati alle singole aree sono elevabili fino a 1,0 mc/mq con trasferimenti di cubatura e di diritti edificatori perequativi e compensativi.

Per le singole aree si dettano le seguenti prescrizioni specifiche.

#### PI 1

It = 0,6 mc/mq

Rc = 35%

H = 7,50 m

Le aree per servizi pubblici, destinate prevalentemente a parcheggio, devono essere localizzate all'estremità nord del lotto, con accesso dalla traversa di Via Valperga.

Lungo la SP 13 deve essere realizzato un filare alberato con pista ciclabile secondo la sezione tipo definita all'art. 42.

#### PI 2

It = 0,8 mc/mq

Rc = 45%

H = 7,50 m

Le aree per servizi pubblici, destinate prevalentemente a verde attrezzato, devono essere localizzate lungo il Rio San Rocco.

#### PI 3

It = 1,0 mc/mq

Rc = 50%

H = 7,50 m

Le aree per servizi pubblici, destinate prevalentemente a parcheggio, devono essere localizzate lungo la Roggia del Mulino, con accesso dalla Via Salato, che, per il tratto in fregio all'area PI 3, deve essere ampliata alla sezione di m 7,50, realizzando un raccordo curvilineo di raggio 10 m con Via Valperga.

#### PI 4

All'area, ~~destinata alla~~ in caso di demolizione senza ricostruzione del fabbricato esistente, sono assegnati diritti edificatori a destinazione residenziale e assimilabile in misura pari a 3,0 mc/mq, che vengono maturati dai proprietari con la cessione gratuita del sedime, da destinare a parcheggio pubblico. Tale volumetria è trasferibile in aree RE, RI, RC e RN, sulle quali può incrementare per non più del 50% la capacità edificatoria loro assegnata dalle rispettive norme spe-

cifiche, con il limite massimo di  $It = 1,0 \text{ mc/mq}$ .

**PI 5**

$It = 0,7 \text{ mc/mq}$

$Rc = 40\%$

$H = 7,50 \text{ m}$

Le aree per servizi pubblici, destinate prevalentemente a parcheggio, devono essere localizzate in fregio alla traversa di Via Fermi.

**PI 6**

$It = 0,7 \text{ mc/mq}$

$Rc = 40\%$

$H = 7,50 \text{ m}$

Le aree per servizi pubblici, destinate prevalentemente a parcheggio, devono essere localizzate in fregio alla traversa di Via Circonvallazione che, per il tratto compreso nell'area PI 6, deve essere ampliata fino alla sezione di  $m \ 7,50$ . Lungo la Via Circonvallazione, sul sedime di proprietà della Provincia (e subordinatamente all'autorizzazione della medesima) deve essere realizzata la pista ciclabile con filare alberato secondo la sezione tipo definita all'art. 42.

**PI 7**

L'area ricade per la maggior parte in classe IIIb4 della carta di sintesi e pertanto, non essendo ammesso l'incremento di carico antropico, ne è preclusa una ristrutturazione urbanistica concernente previsioni insediative. D'altro canto, considerata la rilevante consistenza del compendio immobiliare e l'attuale mancanza di prospettive di trasferimento dell'attività produttiva, non è neppure possibile gestire eventuali ipotesi rilocalizzative entro l'orizzonte previsionale del PRG.

**■ prescrizioni idraulico-geologiche**

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi sulle singole aree si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'elaborato 4: "*Schede aree in Variante*", redatto a corredo degli studi geologici, nonché le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.



## AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO E COMPLETAMENTO

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio comprendenti insediamenti produttivi e artigianali esistenti in ambiti e strutture ritenute idonee all'attività produttiva, suscettibili di operazioni di riordino e completamento.

### FINALITÀ DEL PRG

Mantenimento delle attività esistenti con possibilità di completamento ed eventuale inserimento di nuove unità produttive.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- produttiva (p)
- commerciale (c1 limitatamente agli spacci aziendali, c2)
- direzionale (d)
- residenziale di custodia (r2, r4)
- servizio pubblico (s, f).

### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

#### con intervento diretto

- manutenzione ordinaria <sup>(1)</sup> e straordinaria
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B
- ampliamento igienico funzionale <sup>(2)</sup>
- integrazione pertinenziale <sup>(3)</sup>
- ampliamento <sup>(4)</sup>
- nuova costruzione <sup>(4)</sup>
- demolizione senza ricostruzione e con ricostruzione vincolata
- sostituzione edilizia
- cambio di destinazione d'uso.

#### NOTE

- (1) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti della Circ. Min. LL.PP. 16.11.1977, n. 1918, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione comunale di imporre la rimozione o l'adeguamento delle opere che risultassero in contrasto con i parametri di PRG o con i criteri di qualità ambientale di cui all'art. 32 del REC.
- (2) È consentito l'ampliamento una tantum pari al 10% della Sc, fino a un massimo di 200 mq e con un minimo sempre ammesso di 50 mq, in deroga a Uf e Rc, al solo fine di adempiere a specifiche prescrizioni in materia di igiene, sicurezza e ambiente, non diversamente ottemperabili.
- (3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie al servizio di attività produttive nel rispetto di Rc=70%, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- (4) Ammesso nel rispetto di Ut e Rc, anche per l'insediamento di nuove attività.

## INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

### con intervento diretto

- $U_f = 1 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 60\%$
- $H = m \text{ } 15,00$  misurati dalla linea di spiccato al punto più alto del fabbricato, esclusi camini, torrini e apparecchi tecnologici emergenti oltre tale limite.

## STANDARD URBANISTICI

### con intervento diretto

Per l'attuazione degli interventi previsti dai PEC già approvati è richiesta la dismissione delle aree per servizi individuate nei medesimi. Per gli ulteriori fabbricati (non previsti dai PEC) realizzati in applicazione delle presenti norme è dovuta la monetizzazione degli standard in ragione del 10% della superficie fondiaria impegnata dall'intervento e del 100% della Sul a destinazione commerciale per gli spacci aziendali.

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### ■ **sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti norme e le "Linee Guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate" adottate con DGR n.30-11858 del 28 luglio 2009.

### ■ **area PR 2**

L'area comprende la porzione non edificata dell'ambito di PEC approvato con DCC n. 15 del 13/03/2003; il completamento edificatorio, ove comportante interventi di riorganizzazione urbanizzativa, è attuabile con Permesso di Costruire Convenzionato, la cui convenzione deve prevedere:

- la retrocessione alla proprietà privata del sedime viario a suo tempo ceduto in attuazione del PEC;
- la realizzazione e dismissione, in permuta del sedime di cui sopra, della nuova viabilità indicata in cartografia, corredata di tutti i sottoservizi e impianti;
- il soddisfacimento degli standard mediante dismissione o assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi indicate in cartografia e monetizzazione delle eventuali quote residue;
- la realizzazione di un sottopassaggio di attraversamento della nuova viabilità pubblica, per il collegamento con l'unità produttiva aziendale esistente in area PR4;

Si dettano inoltre le seguenti prescrizioni:

- gli arretramenti degli accessi carrai possono essere inferiori rispetto a quelli prescritti dal REC, a condizione che i flussi di transito dei mezzi pesanti siano regolati dall'azienda in modo da garantire adeguate condizioni di sicurezza alla circolazione sulla viabilità pubblica;
- gli interventi edificatori che non richiedano la modifica dell'assetto infrastrutturale esistente e non eccedano il dimensionamento previsto dal PEC sono suscettibili di abilitazione diretta, senza necessità di convenzionamento;

### ■ **area PR 16**

In occasione di interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia devono essere previste opere di schermatura visiva e acustica nei confronti degli insediamenti rurali localizzati sul limitrofo Comune di Rivara. Tali interventi devono essere realizzati secondo le specifiche di cui all'articolo 49 delle presenti N.d.A..

### ■ **area PR 20**

È destinata esclusivamente allo sviluppo di un'azienda esistente in territorio di Front. Non è consentito l'insediamento di nuove autonome attività economiche.

### ■ **pertinenze residenziali**

Le nuove unità abitative di custodia, realizzate fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul per ogni insediamento produttivo di almeno mq 500 di Sul, devono essere integrate nelle strut-

ture e nei volumi degli impianti produttivi, al fine di evitare insediamenti residenziali/produttivi di tipo misto.

È ammesso anche l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di mq 150 di Sul, per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno mq 500. Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG.

#### ■ impianti e strutture eccedenti l'altezza massima

La realizzazione di impianti e strutture di altezza superiore a 15 m può essere consentita solo a fronte di documentate motivazioni tecniche che giustifichino l'impossibilità di contenerle nei limiti di tale misura e solo a condizione che siano adottate tutte le misure atte a contenerne l'impatto visivo, anche con ricorso alle mitigazioni di cui al punto successivo delle presenti prescrizioni particolari.

La decisione è assunta sulla base del parere formulato dalla Commissione edilizia e della Commissione Locale per il Paesaggio.

#### ■ barriere verdi di mitigazione paesaggistica ed ambientale

Il PRG persegue su tutto il territorio comunale la compatibilità paesaggistica degli insediamenti con eventuale riambientazione di quelli esistenti. Pertanto tutti gli interventi edilizi eseguiti nelle aree PR devono concorrere alla mitigazione degli impatti visivi, soprattutto di quelli percepibili dalla viabilità pubblica principale.

In particolare, in occasione di interventi eccedenti la ristrutturazione A, deve essere predisposta la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale.

Tali barriere possono essere realizzate sia mediante filare di alberi di essenza e dimensioni adeguate alla funzione di mascheramento da ottenere verso il percorso viario, sia mediante rilevati lineari di terra completati da siepi e cespugli. È altresì ammessa la realizzazione di strutture artificiali di varia tipologia destinate all'impianto di apparati vegetali rampicanti, sempre con funzione di mascheramento.

In sede di progetto definitivo delle volumetrie edilizie deve essere valutata l'opportunità di prevedere soluzioni quali tetti e pareti verdi, al fine di migliorare l'integrazione paesaggistica dei complessi produttivi e favorire al contempo importanti funzioni ambientali e bioclimatiche.

#### ■ siti oggetto di bonifica [B]

Sono individuati due siti contaminati nell'ambito degli stabilimenti "Metallurgica Siderforge" in Via Rolando Perino (cod reg. 01-00513; cod. prov. TO-00033) e "SARM" in Strada Provinciale 13, presso Front (cod reg. 01-01241; cod. prov. TO-00202); a tali siti si applicano i disposti della Parte IV, titolo V del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

#### ■ prescrizioni idraulico-geologiche

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi sulle singole aree si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'elaborato 4: "Schede aree in Variante", redatto a corredo degli studi geologici, nonché le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.

**PN****art. 28**

## **AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO**

### **DESCRIZIONE DELL'AREA**

Parti del territorio libere da insediamenti ma contigue ad impianti industriali o artigianali esistenti, poste in ambiti territoriali ritenuti idonei all'inserimento di nuove attività produttive, sia per compatibilità delle caratteristiche idrogeologiche del sito, sia per l'esistenza di buone strutture viarie di accesso o per la loro facile realizzazione.

### **FINALITÀ DEL PRG**

Conferma delle previsioni insediative del PRG previgente, per il completamento urbanistico del polo produttivo esistente al confine con Favria e Oglianico, esente da limitazioni idrogeologiche e da vincoli ambientali o legati alla fertilità del suolo agricolo.

### **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

- produttiva (p)
- commerciale (c1 limitatamente agli spacci aziendali, c2)
- direzionale (d)
- residenziale di custodia (r2, r4)
- servizio pubblico (s, f).

### **INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

#### **con permesso convenzionato**

- nuova costruzione e nuovo impianto urbanistico <sup>(1)</sup>.

#### **NOTE**

- (1) Le singole aree sono soggette a P.C.C. unitari estesi agli interi ambiti perimetrati, secondo le indicazioni cartografiche e come più in dettaglio specificato nelle prescrizioni particolari. Sui singoli lotti, dopo l'avvenuta realizzazione degli interventi abilitati con permesso convenzionato, sono applicabili le norme delle aree PR.

### **INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

#### **con permesso convenzionato**

- $U_t = 1 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 60\%$
- $H = \text{m } 15,00$  misurati dalla linea di spiccatto al punto più alto del fabbricato

### **STANDARD URBANISTICI**

#### **con permesso convenzionato**

Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi afferenti gli insediamenti produttivi in misura del 20% dell'intera superficie territoriale, da destinare a parcheggi pubblici, servizi aziendali ed aree verdi attrezzate.

Quelle per parcheggio pubblico o di uso pubblico, calcolate nella misura minima del 10% della

St, devono essere reperite in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada.

Per le destinazioni commerciali al dettaglio, relative a eventuali spacci aziendali, deve essere reperita una superficie a parcheggio pubblico pari al 100% della Sul.

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

### **■ sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti norme e le "Linee Guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate" adottate con DGR n.30-11858 del 28 luglio 2009.

### **■ pertinenze residenziali**

Le nuove unità abitative di custodia, realizzate fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul per ogni insediamento produttivo di almeno 500 mq di Sul, devono essere integrate nelle strutture e nei volumi degli impianti produttivi, al fine di evitare insediamenti residenziali/produttivi di tipo misto. E' consentita la realizzazione di un'unità residenziale di custodia indipendente solo se afferente almeno a tre diverse attività produttive di Sul complessivamente non inferiore a 1.500 mq.

### **■ barriere verdi di mitigazione**

Il PRGC persegue su tutto il territorio comunale la compatibilità paesaggistica degli insediamenti. Pertanto tutti gli interventi edilizi eseguiti nelle aree PN devono concorrere alla mitigazione degli impatti visivi, soprattutto di quelli percepibili dalla viabilità pubblica principale.

In sede di valutazione degli interventi edilizi proposti l'Amministrazione comunale può richiedere, nei casi ritenuti di possibile criticità ambientale, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale. Tali barriere possono essere realizzate sia mediante filari di alberi di essenza e dimensioni adeguate alla funzione di mascheramento da ottenere verso il percorso viario, sia mediante rilevati lineari di terra completati da siepi e cespugli. È altresì ammessa la realizzazione di strutture artificiali di varia tipologia destinate all'impianto di apparati vegetali rampicanti, sempre con funzione di mascheramento.

In sede di progetto definitivo delle volumetrie edilizie deve essere valutata l'opportunità di prevedere soluzioni quali tetti e pareti verdi, al fine di migliorare l'integrazione paesaggistica dei complessi produttivi e favorire al contempo importanti funzioni ambientali e bioclimatiche.

### **■ tipologie costruttive e caratteri compositivi dei nuovi edifici**

In relazione alla dimensione degli ambiti previsti, della loro collocazione sul territorio in zone aperte e visibili dalla viabilità principale ed in coerenza con gli obiettivi di qualità ambientale e paesaggistica affermati nella "Verifica di compatibilità ambientale" che correda il PRGC, è necessario che i nuovi insediamenti presentino caratteristiche dimensionali, formali e compositive tali da attenuare gli impatti visivi complessivamente percepibili nel paesaggio locale. Pertanto i progetti esecutivi e le convenzioni attuative devono prevedere tutte le misure necessarie al raggiungimento di tali obiettivi.

### **■ prescrizioni specifiche per le singole aree**

#### **Area PN 1:**

La convenzione deve prevedere la realizzazione della viabilità (di sezione pari a m 6,50) lungo il lato ovest dell'area, fermi restando eventuali condizionamenti derivanti dalla presenza del Rio. Le aree per servizi devono essere reperite nella posizione indicata dalla cartografia di PRG. Eventuali lievi modifiche localizzative non possono comunque riguardare la fascia a verde alberato prevista sul lato ovest dell'area.

#### **Area PN 2:**

L'area è assoggettata a Permesso di Costruire Convenzionato. La convenzione deve prevedere la realizzazione delle aree per servizi nella posizione indicata dalla cartografia di PRG, o in alternativa la loro monetizzazione. Eventuali lievi modifiche localizzative devono comunque garantirne la piena fruibilità.

**Area PN 3:**

La convenzione deve prevedere la realizzazione della viabilità (di sezione pari a m 6,50) lungo il lato ovest dell'area e di quella prevista lungo il lato nord. Le aree per servizi devono essere reperite nella posizione indicata dalla cartografia di PRG. Eventuali lievi modifiche localizzative devono comunque salvaguardare la realizzazione di una fascia a verde alberato sul lato ovest dell'area.

**■ prescrizioni idraulico-geologiche**

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi sulle singole aree si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'elaborato 4: *"Schede aree in Variante"*, redatto a corredo degli studi geologici, nonché le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.



## AREA PRODUTTIVA STAMPAGGIO A CALDO

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Area ubicata al confine con Favria, in contiguità con le aree produttive del medesimo Comune e con esse inserita in un unico PIP tuttora in fase di attuazione.

### FINALITÀ DEL PRG

Insedimento di attività produttive del settore dello stampaggio a caldo e di impianti ritenuti compatibili dal Consorzio per gli Insediamenti Produttivi del Canavese, ente gestore dell'area.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

#### **- lotti privati:**

attività produttive del settore dello stampaggio a caldo e assimilabili, servizi tecnici ed amministrativi, depositi e magazzini, abitazione per titolare o custode in misura non superiore a mq 150 per ogni unità locale produttiva, opere di urbanizzazione

#### **- aree pubbliche:**

percorsi pedonali, veicolari e ciclabili, parcheggi pubblici o di uso pubblico, aree a verde naturale ed arborato, aree a verde attrezzato, attività ristorative e ricettive, attività di servizio per l'impresa, opere di urbanizzazione

Sono escluse localizzazioni di impianti per il trattamento dei rifiuti sia urbani che industriali.

### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

#### **con intervento diretto**

Tutti quelli previsti dall'art. 15 delle NdA, fino alla nuova costruzione.

### INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

#### **Fabbricati produttivi:**

|                                             |                                                                                        |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| indice di utilizzazione fondiaria iniziale: | 0,5 mq/mq                                                                              |
| rapporto di copertura iniziale:             | 40%                                                                                    |
| indici di ampliamento:                      |                                                                                        |
| - indice di utilizzazione finale            | 0,60 mq/mq                                                                             |
| - rapporto di copertura finale              | 50%                                                                                    |
| altezza fabbricati                          | 12,00 m, esclusi vol. tecnici, salve le eccezioni di cui alle prescrizioni particolari |
| distanza dai confini del comparto           | 7,50 m                                                                                 |
| distanza dai confini lotti interni          | 1/2 h più alto, con min. 5,00                                                          |
| distanza da viabilità di PIP                | m 10,00 da ciglio strada                                                               |
| distanza da S.P. n. 13                      | m 30,00 da ciglio strada                                                               |

#### **Edifici a servizi per attività ristorative, ricettive, ricreative e per servizi all'impresa:**

|                      |          |
|----------------------|----------|
| - Sul max ammessa    | mq 2.000 |
| - altezza fabbricato | m 10,50  |

- distanza dai confini esterni m 10,00
- distanza da viabilità di PIP m 10,00 da ciglio strada
- distanza da SP n. 13: m 30,00 da ciglio strada

## STANDARD URBANISTICI

Non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per quanto non puntualmente indicato al presente articolo si richiamano integralmente come applicabili le norme del PIP approvato, anche in deroga alle prescrizioni delle presenti NdA e del REC, per quanto riguarda la dotazione di servizi pubblici, il posizionamento e la tipologia delle recinzioni, l'utilizzo delle aree private e altre similari disposizioni.

Le norme sulla tipologia dei fabbricati, di cui all'art 7.4 delle NdA del PIP, devono intendersi integrate con le prescrizioni sull'inserimento ambientale delle costruzioni di cui all'art 32 del REC.

### ■ sostenibilità ambientale degli interventi

Si intendono comunque richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti norme.

### ■ altezze

A fronte di documentate esigenze connesse alle caratteristiche dimensionali e al funzionamento degli impianti produttivi è consentito realizzare fabbricati di altezza fino a m 20,00, misurati dal piano del terreno sistemato; l'installazione di volumi tecnici che superino tale altezza è ammessa solo qualora sia dimostrata l'impraticabilità di soluzioni alternative;

### ■ utilizzazione della superficie libera

Le superfici fondiarie libere potranno essere destinate a verde e a parcheggio privato e a stoccaggio del materiale di produzione e del prodotto finito.

Le superfici a parcheggio e a verde dovranno rispettare i seguenti parametri:

- superficie a P privato (comprese aree di manovra) = 20 mq/100 mq di Sul
- superficie a verde privato = 5mq/100 mq di Sul

Tutta la superficie libera utilizzata per lo stoccaggio del materiale, la movimentazione delle merci, spazi di manovra e parcheggio, dovrà essere pavimentata.

### ■ integrazione del PIP nelle presenti norme

Le norme del PIP, in quanto pienamente recepite dal PRG in riferimento all'area IS, mantengono la loro efficacia nello Strumento Urbanistico Generale anche oltre il termine di decadenza dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

### ■ prescrizioni idraulico-geologiche

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'elaborato 4: "Schede aree in Variante", redatto a corredo degli studi geologici, nonché le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.



## AREE TERZIARIE DI RIORDINO E INTEGRAZIONE

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree comprendenti edifici a prevalente destinazione terziaria a carattere commerciale e ricettivo-ricreativo, compresi all'interno dell'ambito urbano.

### FINALITÀ DEL PRG

Conferma delle attività già esistenti, con possibilità di ampliamento. Opportunità insediativa per nuove attività compatibili. Qualificazione e adeguamento infrastrutturale dell'ambito compreso in addensamento A5, in attuazione del Progetto Unitario di Coordinamento (PUC) approvato dal Comune.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- commerciale (c1, c2)
- turistico-ricettiva (t1, t2, t3)
- direzionale (d)
- ricreativa (l)
- socio assistenziale (h1, h2) limitatamente alle aree TI2 e TI5
- artigianato di servizio (p1)
- residenziale di custodia (r2, r4)
- servizio pubblico (s, f).

### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

#### con intervento diretto

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B
- ampliamento igienico funzionale <sup>(1)</sup>
- integrazione pertinenziale <sup>(2)</sup>
- demolizione senza ricostruzione e con ricostruzione vincolata

#### con permesso convenzionato

- ampliamento <sup>(3)</sup>
- nuova costruzione <sup>(3)</sup>
- sostituzione edilizia
- cambio di destinazione d'uso.

#### NOTE

- (1) È consentito l'ampliamento una tantum pari al 20% della Sul, fino a un massimo di 100 mq e con un minimo sempre ammesso di 50 mq, in deroga a Ut e Rc, al solo fine di adempiere a specifiche prescrizioni in materia di igiene, sicurezza e ambiente, non diversamente ottemperabili e comunque senza aumento della superficie di vendita o di somministrazione.
- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie al servizio di attività

- produttive nel rispetto di  $R_c=50\%$ , strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- (3) Ammesso nel rispetto di  $U_t$  e  $R_c$ , anche per l'insediamento di nuove attività. Le convenzioni devono disciplinare la realizzazione delle aree per servizi e del filare alberato, con relativa pista ciclabile o marciapiede, secondo le indicazioni della cartografia di piano e dell'art. 42.

## INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

### con intervento diretto

- $H = m 7,50$

### con permesso convenzionato

- $U_t = 0,25 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 40\%$
- $H = m 7,50$

## STANDARD URBANISTICI

### con permesso convenzionato

Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi in ragione del 100% della Sul realizzata o per la quale sia effettuato il cambio di destinazione d'uso, salvo maggiori standard richiesti dalle prescrizioni dei titoli IV e V delle presenti norme.

Eventuali monetizzazioni degli standard sono ammissibili soltanto con deliberazione della giunta comunale a fronte della documentata impossibilità di reperire i servizi pubblici all'interno dell'ambito di intervento e subordinatamente alla possibilità di acquisire aree adeguatamente dimensionate e collocate in ragionevole prossimità.

Per quanto riguarda le attività esistenti e previste all'interno dell'addensamento A5, si richiamano le indicazioni del relativo PUC.

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per le attività commerciali al dettaglio e per gli esercizi di somministrazione, si rimanda ai disposti dei titoli IV e V delle presenti norme.

### ■ **sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti norme.

### ■ **pertinenze residenziali**

Per ogni attività economica è consentita la realizzazione di unità abitative di custodia fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, compresa in quella massima edificabile.

È ammesso anche l'ampliamento delle abitazioni esistenti, fino alla concorrenza massima di mq 200 di Sul per ciascuna.

### ■ **prescrizioni idraulico-geologiche**

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi sulle singole aree si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'elaborato 4: "*Schede aree in Variante*", redatto a corredo degli studi geologici, nonché le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.



## AREA TERZIARIA DI NUOVO IMPIANTO

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Area a specifica destinazione commerciale individuata nella programmazione del Comune come localizzazione urbano-periferica (L2).

### FINALITÀ DEL PRG

Attuazione dell'insediamento commerciale, e delle previsioni infrastrutturali ad esso afferenti, in coerenza con le previsioni del Progetto unitario di Coordinamento (PUC).

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- commerciale (c1, c2)
- turistico-ricettiva (t1, t2, t3)
- direzionale (d)
- ricreativa (l)
- artigianato di servizio (p1)
- residenziale di custodia (r2, r4)
- servizio pubblico (s, f).

### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

#### con strumento urbanistico esecutivo

- nuova costruzione e nuovo impianto urbanistico <sup>(1)</sup>.

#### NOTE

(1) L'intero ambito è soggetto a PEC unitario o suddivisibile in comparti coerentemente con l'impianto complessivo definito dal PUC.

### INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

#### con strumento urbanistico esecutivo

- $U_t = 0,5 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 50\%$
- $H = m \text{ } 12,00$  misurati dalla linea di spiccato al punto più alto del fabbricato

### STANDARD URBANISTICI

#### con strumento urbanistico esecutivo

Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi richieste per attività insediate, in ottemperanza ai disposti dei Titoli IV e V delle presenti norme, alle indicazioni del PUC e alle eventuali prescrizioni dettate in sede di conferenza dei servizi per l'autorizzazione delle attività commerciali.

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

L'area corrisponde alla Localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata L2, così come individuata cartograficamente nel documento dei "criteri commerciali" ex DCR 59-10831 del 24 marzo 2006 approvati dal Comune.

L'attuazione dell'ambito (sia in termini di rilascio di permessi di costruire che di autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita) è subordinata all'approvazione, da parte dell'Amministrazione comunale, del relativo Progetto Unitario di Coordinamento (PUC) e deve rifarsi alle indicazioni progettuali contenute nel medesimo con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- esigenze infrastrutturali;
- organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi;
- posizionamento e dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento dei posti auto e delle aree a standard;
- elementi di mitigazione/compensazione necessari per rendere compatibile dal punto di vista ambientale l'ambito;
- modalità e tempistica per la realizzazione delle opere previste.

Il PUC può essere attuato anche per parti, con strumenti urbanistici esecutivi (SUE), purché siano garantite continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

### **■ sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti norme.

### **■ pertinenze residenziali**

Per ogni attività economica di Sul pari ad almeno 500 mq è consentita la realizzazione di unità abitative di custodia fino alla concorrenza di 150 mq di Sul, compresa in quella massima edificabile.

### **■ prescrizioni idraulico-geologiche**

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'elaborato 4: "Schede aree in Variante", redatto a corredo degli studi geologici, nonché le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.



## AREE PERTINENZIALI AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Spazi ineditati e ineditabili (in quanto prevalentemente ricompresi in classe IIIA della carta di sintesi) fisicamente e funzionalmente pertinenti ad insediamenti produttivi esistenti.

### FINALITÀ DEL PRG

Riqualificazione ambientale e regolamentazione gestionale delle aree, con particolare riguardo alla minimizzazione del rischio idraulico-geologico, alla mitigazione degli impatti visivi e al rapporto ecologico con la fascia boschiva periferuale, per le aree ubicate in fregio al Torrente Viana.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Cfr. le Prescrizioni Particolari

### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Cfr. le Prescrizioni Particolari

### INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Le aree PP eventualmente ricomprese nel perimetro di interventi convenzionati non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria e non possono essere diversamente posizionate all'interno dell'area di intervento (tranne che nei casi in cui ricadano in classe geologica I o II).

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Sono aree ineditabili e non vengono conteggiate nel computo della superficie fondiaria o territoriale delle aree produttive di cui sono pertinenza, per l'applicazione degli indici di edificabilità. Possono essere utilizzate come spazi per la sosta e la manovra degli automezzi, ma anche per l'ordinato stoccaggio dei materiali, salvo il divieto di accumularvi rottami a cielo aperto e sostanze che possano costituire potenziale pericolo inquinante per l'ambito fluviale.

Devono essere adeguatamente sistemate a verde, con particolare riguardo alla realizzazione di cortine arboree arbustive lungo il margine esterno; eventuali pavimentazioni, ove strettamente necessarie per la manovra degli automezzi o lo stoccaggio dei materiali, devono comunque garantire la capacità di drenaggio del suolo.

Eventuali modificazioni del piano di campagna sono realizzabili a condizione che non determinino ostacolo alla capacità di deflusso del Torrente Viana; in sede di rilascio dei titoli abilitativi, contestualmente alla predisposizione della Relazione Paesaggistica ai sensi dall'art.146 del D.Lgs. n. 42/04, deve essere verificato che non sussistano elementi di conflitto con le dinamiche fluviali, relativa ad aspetti idraulici ed ecologici. L'amministrazione può richiedere la predisposizione di misure di mitigazione quali ad esempio l'inclinazione e l'inerbimento delle sponde delle massicciate.

Lungo il perimetro esterno prospiciente il Torrente Viana, secondo le previsioni cartografiche di

PRGC e le eventuali ulteriori disposizioni dettate dal Comune in sede esecutiva, devono essere previste schermature vegetali da realizzarsi secondo le specifiche di cui al comma 1 dell'articolo 50 delle presenti N.d.A..

La sistemazione dell'area di pertinenza dei fabbricati industriali costituisce elemento progettuale e attuativo obbligatorio. Esso viene autorizzato dal Comune attraverso un apposito elaborato progettuale, in scala non inferiore a 1:200 per i permessi di costruire e 1:500 per gli Strumenti Urbanistici Esecutivi, facente parte integrante degli elaborati oggetto del permesso di costruire e/o della convenzione. Il progetto di sistemazione delle aree esterne, che deve essere orientato all'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica al fine di contenere al massimo gli impatti sull'ecosistema fluviale, deve indicare la destinazione delle aree, i materiali impiegati, l'ubicazione e il nome scientifico delle piante (alberi e arbusti).

Si intendono comunque richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti norme.



## AREE A VERDE PRIVATO

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio prevalentemente inedificate interne o limitrofe al tessuto urbano, connotate da caratteristiche di pertinenzialità con l'edificato e dalle prevalenti destinazioni a giardino, orto, frutteto, prato, che le distinguono dalle aree agricole vere e proprie.

Diversamente dalle più esterne aree agricole di valore ambientale, tali ambiti assumono funzione connettiva e di ricomposizione urbanistica degli insediamenti esistenti, in particolare per quelli di recente formazione.

### FINALITÀ DEL PRG

Salvaguardia del verde pertinenziale. Ricomposizione e ricucitura degli insediamenti radi mediante il riconoscimento urbanistico dei relativi spazi verdi pertinenziali legati alle funzioni d'uso residenziali.

Tali spazi sono comunque individuati senza alcuna prefigurazione di espansione insediativa futura, sia sotto il profilo della progettazione urbanistica sia per quanto attiene la presunzione di eventuali diritti acquisiti dalle relative proprietà.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- residenziali (r4 limitatamente alle strutture pertinenziali di edifici esistenti).

### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

#### con intervento diretto

- sostituzione di fabbricati minori
- integrazione pertinenziale <sup>(1)</sup>

#### NOTE

(1) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione di delle seguenti integrazioni pertinenziali:

- fabbricati interrati ove consentiti dalle prescrizioni geologiche,
- bassi fabbricati e tettoie nel rispetto di  $R_c = 10\%$ ;
- serre e strutture aperte per l'arredo dei giardini.

I bassi fabbricati e le tettoie devono essere edificati avendo riguardo alle finalità del presente articolo, limitando allo stretto indispensabile la riduzione di aree inerbite, nonché migliorando l'integrazione del costruito nella cornice delle sue pertinenze verdi: il posizionamento, le tipologie costruttive, i materiali devono minimizzarne l'impatto sulle aree verdi; in particolare nella realizzazione dei fabbricati interrati deve essere garantito l'inerbimento dell'estradosso e devono essere ridotte al minimo indispensabile le dimensioni della rampa e la larghezza del fronte di ingresso.

Anche gli interventi di ristrutturazione e ricostruzione degli edifici esistenti devono essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di cui sopra.

## INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Le aree VP eventualmente ricomprese nel perimetro di interventi convenzionati non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria ma possono essere diversamente posizionate all'interno dell'area di intervento (tranne che nei casi di loro coincidenza con la classe geologica IIIA) ferma restando la loro estensione superficiale e nel rispetto di ogni ulteriore vincolo di arretramento topograficamente e normativamente definito dal PRG. La soluzione alternativa deve comunque sempre garantire il corretto rapporto delle stesse con l'edificato circostante, evitando soprattutto l'eccessiva frammentazione delle aree verdi all'interno dell'area di intervento.

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'area VP 1 può essere adibita a parcheggio privato, a condizione che non sia pavimentata con manti impermeabili e non abbia accessi diretti su Via Valperga, dalla quale deve essere separata con una siepe continua.

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti norme.

### ■ prescrizioni idraulico-geologiche

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.



## AREE VERDI DI PERTINENZA AMBIENTALE DEL CENTRO ABITATO

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Zone di territorio limitrofe al centro abitato prevalentemente inedificate e quasi esclusivamente costituite da prati, costituenti la naturale cornice verde degli insediamenti urbani.

### FINALITÀ DEL PRG

Tutela di tali spazi verdi sia da incongrue espansioni dell'edificato residenziale, sia da eventuali strutture agricole produttive impattanti ed eccessivamente contigue ai margini delle zone edificate, al fine di mantenere, intorno ai centri abitati, ampie porzioni libere di territorio agricolo inedificato con funzione di cornice ambientale.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Per le aree libere è ammessa unicamente la conduzione dei fondi agricoli privilegiando la coltura a prato. Per gli edifici esistenti sono confermate le destinazioni d'uso in atto nel rispetto delle prescrizioni particolari.

### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

#### **con intervento diretto**

Non è consentita la costruzione di nuovi insediamenti di qualsiasi tipo, né l'attuazione di interventi edilizi o di trasformazione del suolo eccedenti quelli di seguito previsti per gli edifici già esistenti.

Sui soli edifici esistenti e nell'ambito delle loro pertinenze sono ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A, BL e B <sup>(1)</sup>
- recupero abitativo di rustici
- ampliamento igienico-funzionale <sup>(2)</sup>
- integrazione pertinenziale <sup>(3)</sup>
- demolizione senza ricostruzione

#### **NOTE**

(1) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra e l'altezza massima di m 10,00.

(2) Fino al 30% della Sul esistente per ogni unità abitativa o terziaria, con un minimo comunque concesso di 30 mq; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati e terrazzi sono ammessi nel rispetto di  $R_c = 30\%$  riferito all'ambito pertinenziale;

(3) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:

- fabbricati interrati, unicamente ove consentiti dalle prescrizione idraulico-geologiche;
- tettoie e bassi fabbricati nel rispetto di  $R_c = 30\%$ ;
- tettoie e bassi fabbricati in deroga a  $R_c$  fino a mq 30 di  $Sc$  per ogni unità abitativa;
- serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.

## INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Le cubature derivanti dall'applicazione degli indici stabiliti dal comma 12 dell'art. 25 della LR. 56/77 in relazione alle colture in atto, sono trasferibili in tutte le aree agricole edificabili della stessa proprietà comprese nel territorio comunale ed in quello dei comuni limitrofi, ai sensi del comma 17 dell' art. 25 della LR. 56/77.

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

È facoltà dell'Amministrazione comunale regolare le colture ammesse ed impedire eventualmente il deposito continuativo di materiali agricoli derivanti dalla coltivazione dei fondi.

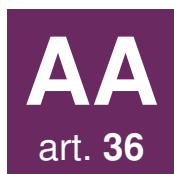
Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti norme, con particolare riferimento alle prescrizioni di cui all'articolo 51bis.

### ■ prescrizioni idraulico-geologiche

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.



**AREE VERDI DI QUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA**



## AREE AGRICOLE DI CORNICE AMBIENTALE

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Porzioni di territorio agricolo comprese tra i tessuti edificati, le loro pertinenze verdi ed ambientali, e le aree di aperta campagna o il corridoio ecologico del Torrente Viana; rivestono come le VA analoga funzione paesaggistica e di tutela ambientale, ma sono compatibili con l'insediamento di nuove abitazioni rurali e di edifici produttivi per l'agricoltura.

### FINALITÀ DEL PRG

Contenimento e controllo tipologico degli insediamenti agricoli e delle relative strutture accessorie, specie nelle porzioni di territorio libero, comprese tra il centro abitato e le zone boscate ripariali, orientando gli interventi sia di nuovo impianto sia di recupero dei fabbricati esistenti mediante precisi criteri tipologici e di buon inserimento ambientale.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Tutte quelle ammesse nelle aree AN.

### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

#### con intervento diretto e permesso convenzionato

Tutti quelli ammessi nelle aree AN.

### INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Quelli previsti per le aree AN.

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Si richiamano ove pertinenti le prescrizioni specifiche dettate per le aree AN.

Inoltre gli eventuali interventi di ristrutturazione totale di fabbricati esistenti o gli interventi di nuovo inserimento, sia per residenza rurale che per strutture agricole produttive, devono risultare coerenti con le seguenti direttive e disposizioni:

- tutti gli interventi devono garantire un corretto ed armonico inserimento dei nuovi manufatti nell'ambiente agricolo circostante e nei più ampi contesti territoriali in cui sono inserite le aree di intervento, avendo come riferimento principale il rispetto delle tipologie, dei materiali e delle forme compositive tipiche della tradizione costruttiva locale;
- con particolare riferimento alla costruzione di fabbricati produttivi ed accessori per la funzione agricola, l'Amministrazione comunale può imporre anche limiti dimensionali e di altezza al fine di evitare impatti eccessivi sul paesaggio periurbano; allo stesso fine per tali strutture dovranno essere poste in atto tutte le possibili cautele costruttive, scegliendo materiali, tipologie e colori utili alla mitigazione delle dimensioni e delle forme necessarie allo svolgimento dell'attività agricola produttiva;
- analoghe cautele tecniche devono essere utilizzate in caso di recupero abitativo di fabbricati

- ex rurali;
- l'Amministrazione comunale, in sede di rilascio dei permessi di costruire, può stabilire condizioni specifiche per le sistemazioni delle aree di pertinenza dei fabbricati, per le viabilità di accesso e per il verde presente nei dintorni dell'intervento, con eventuale salvaguardia di presenze arboree di pregio;
  - nei casi più complessi o comunque necessitanti di organizzazione funzionale specifica su parere dell'UTC o della CE, l'intervento può essere subordinato a permesso convenzionato.

#### ■ **sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti norme, con particolare riferimento alle prescrizioni di cui all'articolo 51bis.

#### ■ **edifici soggetti a specifiche prescrizioni di intervento**

Per l'edificio contrassegnato con il n.ro ❶ si considera acquisita la volumetria corrispondente alla sagoma della struttura esistente, ai fini del suo riutilizzo residenziale o agricolo e dell'applicazione degli interventi edilizi disciplinati dal presente articolo. È prescritto il mantenimento dei caratteri tipologici tradizionali e sono fatti salvi i diritti di terzi.

#### ■ **prescrizioni idraulico-geologiche**

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.



## AREE BOSCATI DI PERTINENZA FLUVIALE

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Sono costituite dagli ambiti territoriali di pertinenza del torrente Viana, comprensivi dell'alveo torrentizio, delle sue zone di divagazione idraulica e delle aree contigue coperte da vegetazione boschiva ripariale.

### FINALITÀ DEL PRG

Il PRG le delimita cartograficamente come territori perifluviali da recuperare all'uso naturalistico e ricreativo, assegnandovi anche finalità di rispetto dei corsi d'acqua principali e connotazione ambientale e paesaggistica, in quanto aree boscate, oltre che per gran parte comprese nella fascia dei 150 m dalla sponda del torrente.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- agricola (limitatamente al mantenimento degli usi culturali in atto, ove presenti).

### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

#### con intervento diretto

Sono ambiti destinati alla eventuale collocazione di opere di difesa spondale e di regimazione idraulica stabilite dalle autorità competenti in materia; pertanto in esse è vietata qualunque modificazione dell'assetto naturale del suolo, anche se a scopo agricolo, fatte salve quelle previste dalla legislazione e dalla pianificazione sovraordinate, inerenti le citate opere di difesa, gli interventi di manutenzione idraulica ed idrogeologica, le opere di presa delle acque e quelle connesse al loro utilizzo. Si richiamano espressamente in proposito:

- i criteri e gli indirizzi degli articoli 14 (manutenzione idraulica e idrogeologica), 15 (riqualificazione ambientale e rinaturazione), 16 (sistemazione e difesa del suolo) e 17 (agricoltura e gestione forestale) delle NTA del P.A.I.;
- i contenuti degli articoli 18 e 33 del PTA (Piano di Tutela della Acque) in merito agli obiettivi di qualità ambientale stabiliti e alla disciplina degli interventi ammessi entro la fascia di 10 metri dal ciglio di sponda del corso d'acqua, per i corpi idrici classificati come di rilevante interesse ambientale.

### INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Le aree di pertinenza fluviale possono essere utilizzate per la determinazione delle quantità volumetriche realizzabili nelle aree agricole normali (calcolate secondo i disposti dell'art. 25 della LR 56/77), limitatamente alle particelle per le quali sia documentabile un effettivo utilizzo culturale in atto alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli ambiti AF sono compatibili con eventuali percorsi destinati allo sport ed alle attività del tempo libero anche se non espressamente individuati nelle cartografie di piano; l'individuazione di

tali percorsi e delle relative attività deve comunque essere oggetto di specifica variante al PRG, con procedura adeguata all'entità delle previsioni stesse.

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti norme, con particolare riferimento alle prescrizioni di cui all'articolo 51bis.



## AREE AGRICOLE NORMALI

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree attualmente utilizzate ai fini agricoli, con i relativi insediamenti aziendali.

### FINALITÀ DEL PRG

Valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale rappresentato dal territorio agricolo; ammodernamento e potenziamento delle aziende agricole, recupero, riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio diffuso, compatibilmente con le limitazioni geologiche.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- agricola (a1, a2, a3, a4, a5, a6, a7, a8)
- residenziale rurale (r3)
- residenziale (r1, r4, r5) limitatamente a edifici a destinazione non agricola
- turistico-ricettiva (t1, t2) limitatamente a edifici a destinazione non agricola
- servizio pubblico (s, f).

Non è ammesso l'insediamento di allevamenti di tipo industriale.

### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

#### con intervento diretto

Tutti quelli previsti dall'art. 15, con riferimento alle differenziazioni applicative di cui alle Prescrizioni Particolari del presente articolo.

<sup>(1)</sup> Sugli edifici a destinazione **non agricola** sono ammessi i seguenti tipi di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B <sup>(2)</sup>
- demolizione con ricostruzione vincolata <sup>(3)</sup>
- ampliamento igienico-funzionale <sup>(4)</sup>
- integrazione pertinenziale <sup>(5)</sup>
- demolizione senza ricostruzione
- sostituzione di fabbricati minori
- cambio di destinazione d'uso
- recupero abitativo di rustici

#### con permesso convenzionato

Sugli edifici a destinazione **non agricola** sono ammessi interventi di

- sostituzione edilizia <sup>(6)</sup>

### NOTE

(1) Tutti gli interventi edilizi devono concorrere al miglioramento complessivo dell'inserimento ambientale dell'edificio; in particolare, ristrutturazione edilizia di tipo B, ampliamento igienico-funzionale, cambio di destinazione d'uso e recupero abitativo di rustici devono obbligatoria-

mente contemplare, a tal fine, la rielaborazione complessiva dei caratteri formali dell'intero edificio al quale si riferiscono o almeno l'attuazione di interventi esterni (ad. es. cortine albe-rate), per la mitigazione degli impatti ambientali. I volumi rustici non più utilizzati per attività agricola sono interamente recuperabili ad uso abitativo permanente a condizione che la loro posizione non contrasti con le limitazioni geologiche e che presentino caratteristiche dimensionali e strutturali adeguate a tale recupero.

- (2) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra.
- (3) Ammissibile solo in caso di documentata compromissione strutturale
- (4) Ammesso fino al 20% della Sul residenziale o ricettiva esistente, con un minimo comunque consentito di mq 30.
- (5) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite di mq 60 per ogni unità abitativa (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali nella misura massima di mq 25 per ogni unità abitativa comunque nel rispetto di  $R_c = 20\%$  riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- (6) In linea generale non sono ammesse significative traslazioni degli edifici, rispetto al loro attuale posizionamento, salvo che il Comune non le giudichi indispensabili per migliorare l'assetto geologico locale, l'inserimento nel contesto ambientale e per garantire migliore accessibilità. La convenzione deve disciplinare puntualmente gli aspetti formali della ricostruzione, che deve sempre costituire occasione di riqualificazione complessiva dell'intera area di intervento e conseguire elevati livelli di qualità architettonica con il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali.

## INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

- If (relativo esclusivamente alle residenze rurali) = in base all'art. 25 commi 12, 13, 15, 16, 18, 19 della L.R. 56/77.
- $R_c$  (relativo a tutti gli edifici dell'azienda agricola) = 30% della superficie fondiaria del lotto di reale pertinenza dell'insediamento aziendale
- $H = m\ 7,50$

Si vedano inoltre le Prescrizioni Particolari.

## STANDARD URBANISTICI

Per le destinazioni agricole e residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per l'eventuale insediamento di attività di vendita al dettaglio o di esercizi di somministrazione si richiamano i disposti dei titoli IV e V delle presenti norme.

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### ■ sostenibilità ambientale degli interventi

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti norme, con particolare riferimento alle prescrizioni di cui all'articolo 51bis.

### ■ permessi di costruire in area agricola

I permessi di costruire in area agricola, per la costruzione di residenze e accessori rurali, sono rilasciabili esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, comma 3, L.R. 56/77.

### ■ residenze agricole

Per le aziende agricole di nuovo impianto, ai fini della definizione del Volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche non contigui, sempre che la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 50% della intera superficie utilizzata. Il vincolo sui terreni afferenti la cubatura deve essere registrato nelle forme di legge, pena la decadenza del permesso di costruire. La cubatura massima

a destinazione residenziale per ogni azienda non può superare complessivamente (sommando volumi esistenti e di nuova costruzione) mc 1.500.

Tutte le residenze rurali di nuova costruzione, ivi comprese quelle realizzate in ampliamento di edifici esistenti, devono essere realizzate con particolare riguardo al corretto inserimento nel paesaggio agricolo, privilegiando l'impianto tipologico lineare e le caratteristiche costruttive dei tradizionali fabbricati rurali a cortina semplice.

#### ■ bassi fabbricati e tettoie non pertinenziali

Al di fuori delle aree pertinenziali, e per la sola destinazione di deposito materiali ed attrezzi agricoli, è ammessa con permesso di costruire l'edificazione di bassi fabbricati nel limite di 30 mq di Sul, concessi una tantum, a soggetti anche non in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, 3° comma della L.R. 56/77, per ogni appezzamento coltivato di proprietà unitaria di superficie non inferiore a 1.000 mq, con divieto di adibire la costruzione a qualsivoglia uso diverso da quello ammesso nella presente norma, e purché sul fondo della medesima proprietà non esistano altri bassi fabbricati o tettoie.

#### ■ distanze

- Costruzioni a servizio delle attività produttive agricole:
  - fienili, depositi, ricoveri per macchinari, attrezzi e animali domestici per autoconsumo e simili: m 25,00 da altre aree di PRG
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (stalle e concimaie) relativi a bovini, equini e capi minori non destinati all'autoconsumo:
  - nell'ambito di aziende agricole già esistenti: m 50,00 dalle altre aree di PRG e da edifici civili di terzi in area agricola
  - nell'ambito di nuove aziende agricole: m 100,00 dalle altre aree di PRG e da edifici civili di terzi in area agricola
  - m 15,00 dalla residenza rurale del conduttore
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo relativi a suini e avicunicoli:
  - m 300,00 dalle altre aree di PRG
  - m 100,00 da edifici residenziali in area agricola
  - m 15,00 dalla residenza rurale del conduttore.

#### ■ impianti di raccolta e trasformazione prodotti agricoli

Gli impianti di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli sono consentiti esclusivamente nelle aree accatastate come "incolti produttivi", per le singole aziende che abbiano classe di superficie superiore a 10 ha, e i cui terreni ricadano per almeno il 60% nel Comune, o per aziende associate che raggiungano complessivamente la dimensione anzidetta. Il Comune, su parere della Commissione Edilizia, può negare il permesso di costruire quando l'interferenza delle opere in progetto con il paesaggio non risulti adeguatamente mitigata.

#### ■ riutilizzo di strutture ex-rurali

Sugli edifici rurali non più necessari alle esigenze delle aziende agricole sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 15 delle NdA fino alla ristrutturazione di tipo B (ed eventuale demolizione con ricostruzione nei limiti di seguito precisati) con cambio di destinazione d'uso, in funzione residenziale (r1) o turistico-ricettiva (t1, t2), purché tali fabbricati

- siano stati realizzati in data antecedente al 1° settembre 1967 e, se ristrutturati o ampliati successivamente a tale data, abbiano mantenuto le originarie caratteristiche tipologico-edilizie;
- siano stati precedentemente utilizzati come residenza agricola, o, se destinati ad altri usi (come fienili, travate, sottotetti, depositi, stalle), abbiano caratteristiche dimensionali, tipologiche e strutturali adeguate alla nuova destinazione d'uso e posizionamento tale da consentire il rispetto dei diritti di terzi con particolare riferimento alle distanze tra edifici e tra pareti finestrate;
- vengano collegati (a totale carico dei proprietari) alle reti infrastrutturali comunali, con particolare riguardo alla fognatura, o vengano comunque dotati di attrezzature autonome per il corretto smaltimento delle acque reflue adeguate alle vigenti disposizioni in materia;
- siano resi pienamente conformi (soprattutto se trattasi di strutture che abbiano subito nel tempo significative alterazioni formali non coerenti con l'ambiente rurale) alle disposizioni sull'inserimento ambientale delle costruzioni di cui all'art. 32 del REC.

I fabbricati che non soddisfano i requisiti del punto precedente (con particolare riguardo agli edi-

fici in struttura prefabbricata di tipo industriale il cui riutilizzo residenziale è tassativamente escluso) e comunque tutti quelli costruiti dopo l'entrata in salvaguardia del presente Strumento Urbanistico, possono essere destinati unicamente a usi compatibili con l'ambiente agricolo (come depositi di attrezzature e materiali non inquinanti) o per attività artigianali di trasformazione di prodotti agricoli; in tal caso il permesso di costruire deve essere convenzionato e deve comprendere un atto di impegno alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici, in ragione del 30% della Sul per cui viene chiesto il cambio di destinazione d'uso; deve essere inoltre garantito il reperimento dei parcheggi privati in misura minima pari al 30% della Sul, e comunque di dimensioni adeguate alle reali esigenze dell'utenza dell'attività insediata.

L'Amministrazione comunale, quando lo ritenga opportuno in riferimento alla localizzazione degli interventi, ha inoltre facoltà di richiedere la realizzazione di isole ecologiche funzionali alla razionalizzazione del sistema di smaltimento dei rifiuti solidi-urbani, eventualmente corredate da mascherature di tipo vegetale (siepi, alberate, etc.).

#### ■ edifici soggetti a specifiche prescrizioni di intervento

Per l'edificio contrassegnato con il n.ro ② è consentito un ampliamento a destinazione ricettiva, per complessivi mq 400 di Sul, sviluppato su 2 pft, posizionato indicativamente secondo l'impronta planimetrica definita nella cartografia di PRG. È prescritto il mantenimento dei caratteri tipologici tradizionali e sono fatti salvi i diritti di terzi.

#### ■ azienda florovivaistica in Via Stefano Bruda (SP 13)

Nell'ambito dell'area occupata dall'azienda florovivaistica esistente in Via Stefano Bruda, individuata nella cartografia di PRG con perimetrazione e riferimento al presente articolo, è consentita, oltre a tutti gli usi ammessi per l'area AN, anche l'attività di commercio al dettaglio, nei limiti stabiliti dai criteri comunali di programmazione commerciale e subordinatamente alla stipula di una convenzione con il Comune nella quale devono essere garantite, da parte dell'attuatore:

- la disponibilità di superfici a parcheggio privato in misura minima pari a 40 posti auto,
- la monetizzazione delle aree per servizi pubblici in ragione del 100% della Sul commerciale,
- la sistemazione, previa autorizzazione provinciale, dell'ingresso carraio sulla SP 13,
- la definizione vincolante dell'offerta commerciale, che, oltre ai prodotti provenienti dalla coltivazione aziendale, può comprendere anche altre merceologie correlate, quali, ad esempio: prodotti biologici, articoli per il giardinaggio, per la casa, per gli animali domestici, ecc.

#### ■ ambito pertinenziale ad attività di maneggio

All'interno dell'area ubicata al confine nord del territorio comunale, individuata nella cartografia di PRG con perimetrazione e riferimento al presente articolo, è consentita, anche a soggetti non in possesso del titolo di imprenditore agricolo, la realizzazione di un galoppatoio a uso del maneggio esistente sul Comune di Rivara ("Circolo Ippico Cascina Bertini"), nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- rilascio di nulla-osta dal Comune di Rivara formalizzato con apposito atto deliberativo,
- osservanza delle prescrizioni tipologiche formali definite dal REC per le costruzioni agricole,
- costituzione di impegno trascritto ai registri immobiliari, concernente l'obbligo di rimozione con ripristino del sito agricolo qualora venisse meno la destinazione d'uso autorizzata.

#### ■ produzione energetica da fonte rinnovabile

Sono ammesse le infrastrutture tecniche destinate alla produzione e distribuzione di energia elettrica anche da fonte rinnovabile autorizzate con il procedimento delle Conferenze dei Servizi ex D.Lgs 387/2003".

#### ■ prescrizioni idraulico-geologiche

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.



## AREE PER ATTIVITÀ SPORTIVO – RICREATIVE PRIVATE

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Area a specifica destinazione per attività connesse all'uso del tempo libero (campo volo).

### FINALITÀ DEL PRG

Utilizzazione dell'area per attività sportivo-ricreative, addestrative e logistiche connesse all'aviazione leggera da diporto e per il servizio di soccorso e protezione civile.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

- ricreativa (l) e commerciale (c1), nei termini e con i limiti specificati nelle prescrizioni particolari.
- servizio pubblico (s, f).

### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

#### con intervento diretto

- sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B con possibilità di ampliamento igienico-funzionale <sup>(1)</sup>
- su tutta l'area è possibile realizzare integrazioni pertinenziali <sup>(2)</sup>

#### con permesso convenzionato

- sostituzione edilizia <sup>(3)</sup>
- ampliamento e nuova costruzione <sup>(3)</sup>

#### NOTE

- (1) L'ampliamento è ammesso per sole esigenze di adeguamento igienico e funzionale fino a un massimo di mq 50 di Sul.
- (2) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione delle seguenti integrazioni pertinenziali:
  - tettoie e bassi fabbricati fino a mq 100 di Sc;
  - serre, strutture aperte e manufatti per l'arredo di orti e giardini.
- (3) Con permesso convenzionato è possibile ridistribuire sull'area le consistenze edilizie esistenti e realizzare nuove strutture per ulteriori mq 1.500 di Sc, da destinare al ricovero dei velivoli e all'ampliamento dei servizi accessori del campo volo (officina di manutenzione, uffici e locali per l'ospitalità degli utenti); la convenzione deve disciplinare, oltre al corretto inserimento ambientale dei fabbricati e alle modalità di esercizio dell'aviosuperficie (tipologie di velivoli ammessi, orari di utilizzo, misure di sicurezza, ecc.), anche la disponibilità a organizzare e gestire in accordo con il comune iniziative e manifestazioni di pubblico interesse e a offrire il supporto logistico a operazioni di protezione civile.

### INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

- H = non superiore a quella massima dei fabbricati esistenti

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- l'area viene destinata all'uso del tempo libero per attività amatoriali di volo turistico e scuola di volo per elicotteri e aerei leggeri, da turismo e deltaplano a motore.
- L'attività commerciale c1 è ammessa limitatamente alla somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo V.
- Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti norme.
- Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.



## AREE PER SERVIZI PUBBLICI

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree edificate o libere in cui sono localizzate o è prevista la localizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico, classificabili ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77.

### FINALITÀ DEL PRG

Conferma delle attrezzature esistenti e individuazione di nuove aree per soddisfacimento degli standard di legge.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Servizi pubblici, come individuati dalla cartografia di PRG: istruzione e attrezzature di interesse comune, spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggio pubblico, attrezzature al servizio degli impianti produttivi.

### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Per gli edifici e relative pertinenze ubicati in Centro Storico si richiamano gli interventi ammessi dalla Tav. D.4; sugli edifici esterni al centro storico e sulle aree libere sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 15.

### INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art. 19 NdA

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### ■ sostenibilità ambientale degli interventi

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti norme.

#### ■ destinazione specifica

Per le aree di nuova formazione l'individuazione della destinazione specifica ha titolo indicativo; in luogo dell'attrezzatura individuata può essere prevista un'altra attrezzatura, senza che ciò costituisca variante al PRG, in applicazione dei disposti dell'art. 17, comma 8°, lett. g) della L.R. 56/77, purché complessivamente sull'intero territorio comunale vengano rispettate le quantità previste all'art. 21 della L.R. 56/77.

#### ■ soggetti attuatori

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

L'attuazione da parte di privati, anche non connessa a interventi edificatori contestuali, è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

**■ cessione delle aree da parte di attuatori privati**

Le modalità di cessione o assoggettamento delle aree per servizi pubblici vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77, qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta convenzionata; nell'ambito delle convenzioni può essere previsto il concorso del Comune in procedure espropriative finalizzate ad una più completa e funzionale attuazione di opere infrastrutturali di pubblica utilità.

Ai fini quantitativi e localizzativi, le previsioni relative alle aree per servizi pubblici, se individuate cartograficamente dal PRG, hanno carattere prescrittivo, pur con le eccezioni previste dall'art. 3 commi 6 e 7 delle presenti NdA.

**■ modalità attuative**

Nei casi più complessi sotto il profilo organizzativo o di riqualificazione ambientale e funzionale, il comune subordina gli interventi a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica.

**■ opere di mitigazione e inserimento paesaggistico**

Gli interventi di attuazione delle aree devono essere occasione, ove necessario e soprattutto per quanto concerne gli ambiti localizzati ai margini dei tessuti edificati, di interventi che salvaguardino e valorizzino le visuali del paesaggio circostante; eventuali impianti arborei devono essere realizzati in continuità con le fasce vegetali esistenti, e utilizzando essenze autoctone.

Le superfici di pavimentazione devono essere realizzate in modo da non alterare i rapporti materici e cromatici con gli ambiti di cornice paesaggistica; in particolare si raccomanda l'utilizzo di materiali e soluzioni costruttive che contengano gli aumenti dei livelli di impermeabilizzazione del terreno. Si rimanda espressamente, per quanto attinente, a quanto prescritto dal titolo III delle presenti N.d.A.

**■ prescrizioni idraulico-geologiche**

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'elaborato 4: "Schede aree in Variante", redatto a corredo degli studi geologici, nonché le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.



## AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree occupate da strutture edilizie e impianti di interesse generale esistenti.

### FINALITA' DEL PRG

Conferma della localizzazione delle attrezzature esistenti con possibile adeguamento funzionale potenziamento dei servizi esistenti.

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Servizi pubblici generali, come individuati dalla cartografia di PRG: pozzo di captazione idropotabile Noce Bellini (G1), pozzo di captazione idropotabile Ramperga (G2), cimitero (G3), antenne telefoniche (G4), depuratore acque reflue (G5).

### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

Tutti quelli previsti dall'art. 15 e necessari al funzionamento o eventualmente al potenziamento delle infrastrutture, nei limiti stabiliti dalle prescrizioni particolari.

### INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

Eventuali edifici devono rispettare l'altezza massima di m 10, misurata dalla linea di spiccato al punto più alto del fabbricato. Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art. 19 delle NdA, fermo restando il rispetto delle prescrizioni particolari del presente articolo.

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### ■ **sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti norme.

#### ■ **soggetti attuatori**

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

L'attuazione da parte di privati è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

#### ■ **opere di mitigazione paesaggistica**

In coerenza con le necessità funzionali dei singoli impianti e con la loro localizzazione, devono essere messe in atto le misure di mascheratura e mitigazione paesaggistica necessarie alla tutela delle visuali panoramiche.

#### ■ **prescrizioni idraulico-geologiche**

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.

### ■ reti infrastrutturali

In tutto il territorio comunale, Subordinatamente all'assenso dell'Amministrazione, è consentita la realizzazione di condotte e di infrastrutture tecniche necessarie al trasporto di fluidi, alla produzione e all'erogazione di energia elettrica o alla trasmissione di informazioni, nel rispetto delle normative specifiche dei diversi settori. Nel caso di vincoli di qualsivoglia natura, la realizzazione è subordinata al nullaosta dell'ente preposto alla gestione del vincolo; in particolare, nelle zone soggette a vincolo idrogeologico e all'interno delle fasce di rispetto dai corsi d'acqua, si applicano le disposizioni dell'art. 31 della L.R. 56/77.

È specifica delle zone SG la destinazione d'uso "edifici destinati a centrale di produzione di energia elettrica, a completamento delle infrastrutture connesse".

art. 42**SEDIMI PER VIABILITÀ PUBBLICA****DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree destinate a infrastrutture stradali per viabilità veicolare e ciclo-pedonale esistenti o previste.

**FINALITÀ DEL PRG**

Miglioramento prestazionale della viabilità esistente e realizzazione di quella prevista, con particolare attenzione sia alla sicurezza e scorrevolezza della circolazione veicolare e ciclopedonale, sia alla compatibilità ambientale delle infrastrutture stradali.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Viabilità e attrezzature connesse.

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI**

Tutti quelli connessi con la realizzazione, l'utilizzo e la gestione delle infrastrutture stradali.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI****■ sostenibilità ambientale degli interventi**

Si intendono richiamate, per quanto attinenti, le disposizioni di cui al titolo III delle presenti norme.

**■ soggetti attuatori**

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

Nel caso di attuazione da parte di privati, il permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

**■ cessione dei sedimi stradali**

Le previsioni relative alla viabilità, se individuate cartograficamente dal PRG negli ambiti sottoposti a SUE e PCC, hanno carattere prescrittivo (pur con le eccezioni previste dall'art. 3 commi 7 e 8 delle presenti NdA) e vincolano gli attuatori degli interventi convenzionati alla dismissione gratuita dei relativi sedimi.

**■ tracciati e sezioni stradali di PRG e loro modifica**

I tracciati stradali di nuova previsione o per i quali sono previsti allargamenti e rettifiche sono rilevabili dalla cartografia di PRG: in fase attuativa l'Amministrazione Comunale, con le procedure di cui all'art. 17, commi 8 e 9, L.R. 56/77, può effettuare modifiche del tracciato nell'ambito delle fasce di rispetto del medesimo.

Le sezioni stradali di progetto sono specificate in termini dimensionali e funzionali negli schemi grafici in calce al presente articolo, con riferimento alle Vie Circonvallazione, Bruda, e Valperga evidenziate nel riquadro planimetrico; al fine di agevolare l'attuazione e migliorare la funzionalità delle sistemazioni stradali in progetto, l'Amministrazione Comunale può apportare parziali modifiche con le procedure di cui all'art. 17, commi 8 e 9, L.R. 56/77.

**■ bretella SP 13 – SSP 460**

Il tracciato è inserito in PRG secondo il progetto predisposto dalla Provincia di Torino, con l'aggiunta di una rotatoria all'intersezione con la bretella di collegamento alla Via XXV Aprile. Le specifiche attuative dell'infrastruttura saranno definite dai competenti Servizi provinciali in sede di progettazione esecutiva, anche tenendo conto del parere formulato dal Servizio VIA della Provincia medesima, con determinazione dirigenziale n. 19-590172/2007.

**■ viabilità interna ad ambiti ad attuazione convenzionata**

Le strade pubbliche interne a SUE e PCC, ove non già previste dal PRG, devono essere larghe almeno m 7,50 (compreso il marciapiede). Strade di sezione inferiore devono restare private ed essere separate con cancelli o sbarre da vie e spazi pubblici. Tutte le strade pubbliche o di uso pubblico a fondo cieco devono terminare con una piazzola di dimensioni tali da permettere l'iscrizione di un cerchio di m 15,00 di diametro. Gli oneri e la responsabilità della manutenzione della viabilità spettano al soggetto proprietario, pubblico o privato.

**■ strade private**

La realizzazione di strade private e consortili è ammessa in qualsiasi area urbanistica subordinatamente alle seguenti prescrizioni:

- deve essere il più possibile assecondata la morfologia del suolo, limitando allo stretto indispensabile sia gli scavi e i riporti, sia eventuali opere di sostegno sottoscarpa e controripa;
- devono essere accuratamente progettate e realizzate le opere di raccolta e scolo delle acque superficiali e quelle di mitigazione dell'impatto paesaggistico;
- nelle aree agricole è vietata la pavimentazione con manti impermeabili e la larghezza delle strade deve essere limitata a quanto strettamente indispensabile per il transito dei mezzi agricoli, a prescindere dai disposti dell'art. 57 del REC, che devono intendersi applicabili esclusivamente alle strade a servizio degli insediamenti urbani;
- il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di un impegno, da parte dell'attuatore, a consentire la fruizione pubblica della strada come percorso pedonale e ciclo-turistico, garantendo altresì l'accessibilità ai mezzi motorizzati autorizzati dal Comune.

**■ manutenzione e valorizzazione di sentieri e strade bianche**

Tutti i sentieri e le strade bianche esistenti sul territorio comunale assumono il ruolo di sistema viario ciclo-pedonale da recuperare, ripristinare ed attrezzare con carattere unitario secondo il disegno d'insieme originario (con particolare riguardo alle centuriazioni ancora leggibili nella parte meridionale del territorio, al confine con Favria) e utilizzando i materiali tipici del luogo, in analogia con le tradizioni storiche locali, in funzione di presidio territoriale, di difesa del suolo e di fruizione turistico-culturale.

Ancorché non individuati cartograficamente dal PRG, sentieri e strade bianche sono riconosciuti come sedimi viari di uso pubblico e in quanto tali possono essere attrezzati e utilizzati come percorsi turistici di pubblica fruizione (pedonali, ciclabili, ippici), sulla base di progetti approvati dal Comune. Gli interventi di manutenzione e sistemazione di sentieri e mulattiere (anche comportanti la realizzazione di manufatti (ad es. muretti in pietra a secco, palificate e staccionate in legno, elementi segnaletici) possono anche essere eseguiti come opere di urbanizzazione nell'ambito di ristrutturazioni e recuperi abitativi del patrimonio edilizio extraurbano.

**■ gestione delle acque meteoriche**

Tutte le strade di nuova costruzione devono essere dotate di idoneo e funzionale sistema per la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge. Per la pavimentazione dei marciapiedi è prescritto l'impiego di elementi posati a giunto aperto su fondo drenante.

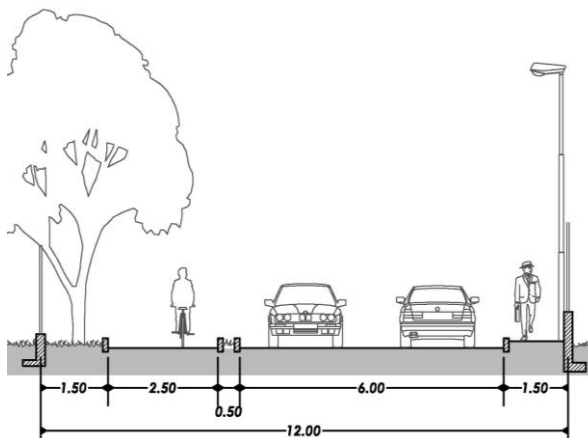
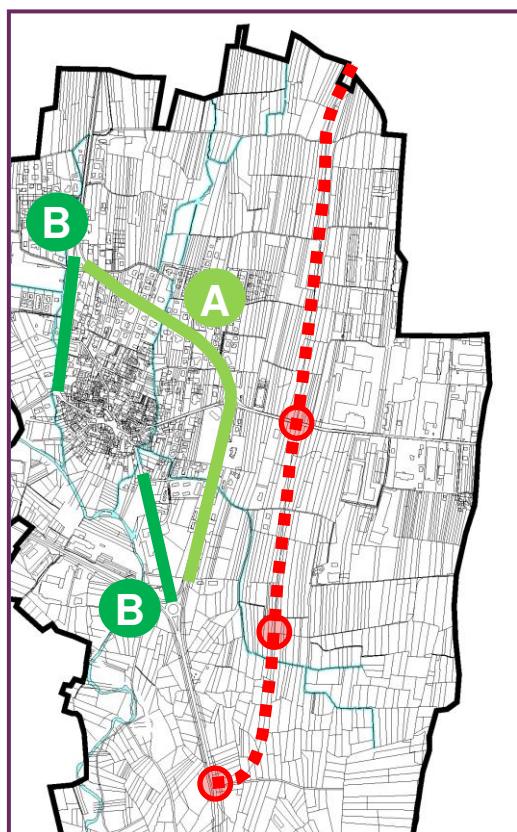
**■ mitigazione dell'effetto barriera nei confronti dei flussi faunistici**

In attuazione dei criteri e degli orientamenti progettuali stabiliti dal Rapporto Ambientale, in sede di progettazione delle infrastrutture viarie devono essere indicati tipologie, numero e posizionamento delle opere di mitigazione (attive e/o passive) degli impatti della continuità della struttura lineare sui flussi faunistici; le opere devono essere conformi a quelle descritte nel Rapporto Ambientale del PRG e agli indirizzi definiti dal documento edito nel 2005 dalla Regione Piemonte a titolo "Fauna selvatica ed infrastrutture lineari – indicazioni per la progettazione di misure di mitigazione degli impatti delle infrastrutture lineari di trasporto sulla fauna selvatica". La scelta

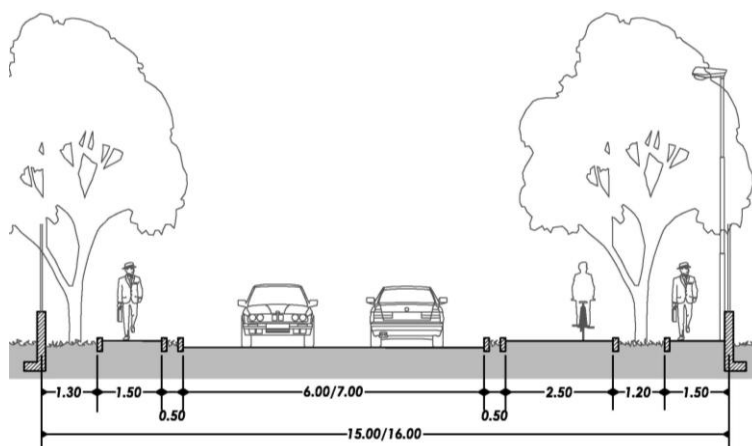
degli interventi di mitigazione deve essere riferita anche alle cartografie relative alla “idoneità ambientale” riportate nel Rapporto Ambientale (o a eventuali aggiornamenti in merito reperibili sul sito web dell'ARPA Piemonte / Sistema Informativo Geografico).

#### ■ prescrizioni idraulico-geologiche

Con riferimento alla compatibilità geologica degli interventi si richiamano in quanto applicabili le disposizioni riportate all'elaborato 4: “Schede aree in Variante”, redatto a corredo degli studi geologici, nonché le prescrizioni contenute all'art. 14 delle presenti Norme di Attuazione.



SEZIONE STRADALE B (Via Valperga – Via Bruda)



SEZIONE STRADALE A (Via Circonvallazione)

# TITOLO III

## NORME PAESAGGISTICO - AMBIENTALI



**art. 43****CONTROLLO DEI LIVELLI DI PERMEABILITÀ DEL SUOLO**

---

**1**

Ad eccezione dei tratti di viabilità di raccordo con la rete comunale, tutte le altre superfici quali raccordi viari interni, piazzole di manovra, parcheggi pubblici e di uso pubblico, spazi pertinenziali degli edifici, devono essere realizzate con l'impiego di tecniche che contribuiscano a contenere i valori di impermeabilizzazione del suolo (autobloccanti, prato armato, ecc.), limitando allo stretto indispensabile i manti bituminosi, cementizi ed impermeabili in genere (che non possono avere estensione superiore al 20% degli spazi liberi da edificazione).

Le superfici pertinenziali eventualmente comprese nelle fasce di classe geologica III° devono inderogabilmente essere mantenute (o ripristinate a cura del proprietario a seguito delle fasi di cantiere) a prato e completamente sgombre da superfici impermeabili.

**2**

Gli spazi verdi di pertinenza delle unità residenziali e di corredo degli spazi di servizio pubblico devono essere realizzati in piena terra e completati da idoneo apparato vegetale; non è consentito, se non per i casi in deroga di cui al successivo comma 4, l'impiego di basamenti cementizi o comunque caratterizzati da alti livelli di impermeabilità.

**3**

Gli elaborati progettuali per il rilascio dei titoli edilizi devono specificamente evidenziare la sistemazione delle aree non occupate dagli edifici, con indicazione delle destinazioni, delle estensioni delle superfici e dei materiali impiegati.

**4**

È concesso di derogare da quanto prescritto ai precedenti commi unicamente in caso di specifiche e documentate esigenze di:

- a) gestione delle acque meteoriche;
- b) esigenze di pulizia e di controllo degli inquinanti sulle aree pertinenziali di attività economiche e produttive;
- c) aree sovrastanti strutture di parcheggio interrato.

**art. 44****RISPARMIO E APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

---

**1**

In occasione di interventi di nuova costruzione o sostituzione edilizia a destinazione residenziale o assimilabile, gli elaborati progettuali devono specificare l'impiego di soluzioni tecniche finalizzate a garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica; in particolare, e in coerenza con quanto indicato all'articolo 42 del PTA, si fa riferimento a:

- a) approvvigionamento e distribuzione, mediante reti duali, di risorse idriche di minor pregio per gli usi compatibili;
- b) reimpiego delle acque reflue (depurate e non) per usi compatibili;
- c) adozione di dispositivi tecnologici di risparmio idrico.

**2**

Nel caso di interventi di nuova costruzione o sostituzione edilizia a destinazione residenziale o assimilabile, per Volumi superiori a 1.000 mc, i progetti devono contemplare la predisposizione di opportune strutture di gestione delle acque meteoriche, con particolare riferimento a:

- vasche di recupero delle acque meteoriche non di prima pioggia, per un loro successivo riutilizzo per la pulizia delle strade, per la rete antincendio e per l'irrigazione delle aree verdi;
- spazi funzionali a garantire un miglior equilibrio idrogeologico e a mantenere la funzionalità della rete idraulica superficiale, attraverso il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli (realizzazione di fossati drenanti a lato delle strade in sostituzione delle caditoie canalizzate in tubi, piazzali di sosta drenanti, tetti verdi ad elevato assorbimento d'acqua, rinaturalizzazione delle aree ripariali dei fossi).

**3**

Nel caso di interventi di ampliamento o di insediamento di nuove unità produttive i progetti devono contemplare la predisposizione di opportune strutture di gestione (anche consortili) delle acque meteoriche, con particolare riferimento a:

- sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia per le quali la normativa prevede la depurazione; in relazione ad una maggiore integrazione paesaggistica, e ovviamente a seconda del tipo e della quantità di inquinanti potenzialmente presenti, si sottolinea la possibilità di ricorrere a soluzioni quali canali di "bio-filtrazione" o "bio-infiltrazione", "fasce tampone" (utili anche come barriere fonoassorbenti), bacini "di infiltrazione" o "di ritenzione", "pozzi di infiltrazione";
- vasche di recupero delle acque meteoriche non di prima pioggia, per un loro successivo riutilizzo per la pulizia delle strade, per la rete antincendio e per l'irrigazione delle aree verdi;
- spazi funzionali a garantire un miglior equilibrio idrogeologico e a mantenere la funzionalità della rete idraulica superficiale, attraverso il contenimento dell'impermeabilizzazione dei suoli (realizzazione di fossati drenanti a lato delle strade in sostituzione delle caditoie canalizzate in tubi, piazzali di sosta drenanti, tetti verdi ad elevato assorbimento d'acqua, rinaturalizzazione delle aree ripariali dei fossi).

**art. 45****RISPARMIO E APPROVVIGIONAMENTO ENERGETICO**

---

**1**

Tutti gli interventi di nuova edificazione a carattere residenziale (unitamente a quelli di ristrutturazione nell'ambito dei quali sia prevista la sostituzione o l'inserimento dell'impianto termico) devono prevedere soluzioni tecnologiche finalizzate all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e all'installazione di impianti per l'auto produzione di energia elettrica e termica, in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico dell'edificio. In particolare si fa riferimento alle indicazioni del Programma Energetico Provinciale in merito all'utilizzo di pannelli solari per la produzione di acqua calda, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, adozione di sistemi di termoregolazione, interventi di edilizia bioclimatica.

**2**

Si intendono integralmente richiamate le disposizioni di:

- a) L.R. 13 del 28 maggio 2007 / "disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia";
- b) D.M. del Ministro per lo sviluppo economico del 26.6.2009 / "certificazione energetica degli edifici";

**3**

Al fine di incentivare l'impiego di tali risorse, tutte le strutture specificamente destinate alla produzione e trasformazione energetica da fonti alternative agli idrocarburi, possono essere esentate dalla corresponsione dei contributi di costruzione (ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. e) del D.P.R. 380/01) e possono essere realizzate anche sulle aree assoggettate a parcheggio pubblico, purché non ne venga pregiudicata la fruibilità e sia preventivamente verificata la compatibilità paesaggistica dell'intervento.

**4**

In riferimento a quanto indicato dalla Provincia di Torino con DGP n.1322-42394/2010, nel caso di interventi di miglioramento dell'efficienza energetica del patrimonio edificato esistente ("retrofit"), con particolare riferimento agli edifici compresi nella perimetrazione del Centro Storico, devono essere innanzitutto privilegiate le operazioni sull'involucro del fabbricato e solo in un secondo tempo valutati e messi in atto i necessari interventi di livello impiantistico.

Per quanto riguarda l'utilizzo di pannelli solari o fotovoltaici, e con particolare riferimento agli ambiti a destinazione residenziale, è opportuno che l'installazione ponga specifica attenzione all'integrazione architettonica dell'impianto (complanarità con le strutture di copertura, integrazione compositiva dei pannelli sulla facciata, etc.).

**5**

Per la rete di illuminazione pubblica (compresi i tratti infrastrutturali realizzati in concomitanza con l'attuazione di ambiti assoggettati a SUE o PCC) e per l'illuminazione esterna di spazi pertinenziali privati, deve essere previsto l'impiego di lampade al sodio e/o ad alta pressione, evitando il ricorso ad apparecchi illuminanti che utilizzino lampade a vapori di mercurio o similari.

**art. 45<sup>bis</sup>****CONTENIMENTO DELLE FORME DI  
INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO**

---

**1**

Gli interventi di sostituzione, integrazione e/o potenziamento degli impianti ad alta frequenza (RTV, SRB, stazioni radio base, telefonia, etc.) possono essere eseguiti solo se compatibili con i disposti dello specifico Regolamento Comunale e secondo quanto disposto nell'Allegato alla D.G.R. n.16-757 del 5/9/2005.

Nelle more dell'approvazione di tale Regolamento sono ammessi unicamente gli interventi che non aumentino i livelli di emissione elettromagnetica.

**2**

Per quanto concerne la rete di distribuzione energetica e la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti si rimanda alle disposizioni di cui al comma 4, articolo 13 delle presenti N.d.A.

**art. 46****CONTENIMENTO DELLE FORME DI INQUINAMENTO LUMINOSO**

---

**1**

Ai sensi della L.R. n.31 del 24/03/2000 e con riferimento alle “linee guida per la limitazione dell’inquinamento luminoso e del consumo energetico” redatte in collaborazione con il Politecnico di Torino, devono essere messe in atto tutte le necessarie misure di contenimento delle fonti di inquinamento luminoso, con l’obiettivo di garantire la qualità dell’ambiente urbano in termini di illuminamento, distribuzione e uniformità delle luminanze e fedele restituzione cromatica degli oggetti illuminati.

**2**

La fase di progettazione esecutiva degli interventi deve essere orientata a:

- a) utilizzo di corpi illuminati che per conformazione e caratteristiche tecniche limitino l’irraggiamento diretto verso la volta celeste;
- b) contenimento della frazione luminosa diretta verso l’alto in conseguenza di fenomeni di riflessione, prevedendo per le scatole edilizie e per gli spazi pertinenziali l’impiego di materiali caratterizzati da bassa capacità riflessiva, con particolare attenzione alle zone interessate da illuminazione diretta.

**3**

Gli elaborati progettuali devono contenere specifiche indicazioni circa:

- a) collocazione, numero e caratteristiche dei corpi illuminanti (cfr. art. 45, comma 5);
- b) materiali impiegati per le pavimentazioni e per le superfici esterne degli edifici.

**art. 47****CONTENIMENTO DELLE FORME DI INQUINAMENTO ACUSTICO**

---

**1**

Gli interventi edilizi devono essere effettuati nel rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal D.P.C.M. 05.12.97; analogamente deve essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal D.P.R. 142/04; il conseguimento di detti requisiti deve essere attestato in sede di collaudo.

**2**

Si richiamano integralmente le prescrizioni del vigente Piano di Classificazione Acustica, approvato con DCC n.59 del 26-11-2004

**art. 48****LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELLE ISOLE ECOLOGICHE****1**

In occasione di interventi soggetti a permesso convenzionato devono essere precisati la localizzazione e il dimensionamento delle isole ecologiche a servizio dell'insediamento, in coerenza con il piano e le modalità di raccolta e smaltimento differenziato dei rifiuti solido-urbani attuati dall'Amministrazione Comunale.

Gli elaborati progettuali devono specificare:

- numero, dimensione e collocazione delle isole ecologiche;
- tipologia dell'isola (a vista o a scomparsa con sistema telescopico) in riferimento alla collocazione e alle relazioni visive rispetto agli insediamenti residenziali e agli spazi di fruizione e aggregazione pubblica;
- materiali di pavimentazione, elementi di mascheratura (strutture lignee corredate da apparato vegetale, siepi, quinte arboree, etc.) e arredo urbano pertinente;

**2**

Per quanto concerne i criteri localizzativi e tipologici delle aree, facendo riferimento al Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti adottato con DGR n.44-12235 del 28 settembre 2009, devono essere rispettati i seguenti criteri:

- 1) aree private: i contenitori adibiti ai servizi di raccolta domiciliare internalizzata devono essere posizionati nelle aree pertinenziali delle proprietà private, esterne ai fabbricati, su superfici possibilmente piane ed appositamente delimitate con segnaletica orizzontale, dotate di pavimentazione idonea a favorire le operazioni di pulizia ed agevolare la movimentazione dei contenuti stessi; i contenitori non devono comunque essere posizionati a ridosso di muri perimetrali di edifici sui quali si aprano (a livello di piano terra e/o piano rialzato) ingressi, porte, finestre e balconi, e non devono inoltre costituire ostacolo o intralcio al passaggio nell'area pertenziale interessata, ad altre aree private adiacenti e all'accesso ad eventuali aree ad uso pubblico. Nei casi in cui, sulla base di verifiche e valutazioni specifiche, risulti impossibile rispettare i succitati criteri d'internalizzazione dei contenitori, i medesimi, dotati di chiusura, sono posizionati sul suolo pubblico, riservando il loro utilizzo esclusivamente alle utenze alle quali sono espressamente dedicate;
- 2) aree pubbliche (o aree private comunque soggette ad uso pubblico): i contenitori devono essere posizionati il più vicino possibile alle utenze alle quali sono dedicati o a valle di strade secondarie in prossimità della viabilità principale nelle zone montane; devono essere posti inoltre su superfici piane, pavimentate e appositamente delimitate tramite segnaletica orizzontale, al fine di favorire le operazioni di conferimento dei rifiuti, la movimentazione e lo svuotamento dei contenitori e le necessarie operazioni di pulizia. I contenitori non possono comunque essere posizionati a ridosso di muri perimetrali di edifici sui quali si aprano ingressi, porte, finestre e balconi, e non devono costituire intralcio alla circolazione veicolare e pedonale.

**3**

È possibile inoltre prevedere l'installazione di contenitori interrati e/o seminterrati per la raccolta domiciliare esternalizzata nell'area del centro storico e in zone dell'abitato caratterizzate da una densità abitativa medio-alta e da aree pertinenziali aventi superfici disponibili molto esigue o con accesso particolarmente difficoltoso.

**4**

Per quanto concerne il comparto commerciale, il rilascio delle licenze è subordinato alla stipula, di concerto con l'Amministrazione Comunale e con l'Ente gestore del servizio di raccolta e smaltimento rifiuti, di un protocollo di intesa relativo alla messa in atto di sistemi indirizzati alla riduzione volumetrica dei rifiuti, con particolare riferimento agli imballaggi (cartone, alluminio e plastiche).

**art. 49****INTERVENTI DI MITIGAZIONE VISIVA**

---

**1**

Oltre a quelle espressamente indicate dalla cartografia di Piano, l'Amministrazione comunale può richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica e ambientale, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale.

**2**

Le barriere di cui al comma precedente possono essere realizzate con le seguenti modalità:

- a) filari alberati di dimensioni adeguate alla funzione di mascheramento, utilizzando esclusivamente le essenze autoctone dotate di maggior persistenza dell'apparato fogliare;
- b) rilevati lineari di terra completati da siepi e cespugli (secondo le specifiche di cui al comma 1 dell'articolo 50);
- c) strutture artificiali di varia tipologia destinate all'impianto di apparati vegetali rampicanti, esclusivamente nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di intervenire secondo le modalità di cui ai punti a) e b).

**art. 50****CONSOLIDAMENTO E RICOSTRUZIONE DEI CORRIDOI ECOLOGICI  
E POTENZIAMENTO DEI VALORI ECOTONALI**

---

**4 STRALCIATO****2**

Tutti gli interventi di piantumazione devono essere condotti nel rispetto di quanto stabilito dal Piano Forestale Regionale (area 33). Successivamente all'impianto devono essere assicurati, precisandoli in apposita convenzione, i necessari interventi di manutenzione, irrigazione e controllo delle specie infestanti per una durata minima di anni 20.

**3**

Per quanto concerne il tracciato di Variante della SP13 si intendono richiamate le prescrizioni della Determina del Servizio Valutazione Impatto Ambientale delle Provincia di Torino (n.19-590172/2007 del 24.5.2007), che dovranno essere ottemperate nell'ambito delle procedure di approvazione del progetto definitivo.

**4**

Qualora i lotti edificabili siano interessati da segmenti del reticolo idrografico, le recinzioni degli ambiti pertinenziali devono rispettare inderogabilmente la distanza di metri 4,00 dalla sponda del corso d'acqua, ed essere realizzate secondo le seguenti specifiche:

- eventuale cordolo di altezza non superiore a cm 10, sormontato da rete metallica, per una altezza massima complessiva di metri 1,50;
- internamente o esternamente alla rete metallica deve essere realizzata una siepe lineare, eventualmente intervallata da esemplari arborei, secondo le specifiche di cui al comma 1 del presente articolo;

Le aree comprese tra la recinzione e il corso d'acqua devono essere inoltre mantenute (o ripristinate a cura del proprietario a seguito delle fasi di cantiere) a prato e completamente sgombre da superfici impermeabili.

**5**

Nell'ambito delle possibilità edificatorie assoggettate a permesso convenzionato sulle aree AA (Aree agricole di cornice ambientale – art. 36) e AN (aree agricole normali – art. 38) la convenzione deve prevedere l'individuazione di aree sulle quali ritardare l'aratura dei residui delle colture cerealicole, mantenendo il loco le stoppie fino all'inverno successivo, in modo da consentire la germinazione delle carossidi e la crescita di vegetazione spontanea e fornire una fonte trofica per la stagione fredda.

L'estensione di tali aree deve essere pari a 1/5 della superficie coperta in progetto, e lungo il loro perimetro, per almeno la metà dello sviluppo lineare, devono essere effettuate opere di piantumazione con le caratteristiche di cui al comma 1 del presente articolo.

**art. 51****MISURE DI MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI SU FAUNA E AVIFAUNA****1**

In sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture viarie devono essere indicati tipologie, numero e posizionamento delle opere di mitigazione (attive e/o passive) degli impatti della continuità della struttura lineare sui flussi faunistici; le opere devono essere conformi agli indirizzi definiti dal documento edito nel 2005 dalla Regione Piemonte a titolo "Fauna selvatica ed infrastrutture lineari – indicazioni per la progettazione di misure di mitigazione degli impatti delle infrastrutture lineari di trasporto sulla fauna selvatica".

La scelta degli interventi di mitigazione deve essere riferita anche alle cartografie relative alla "idoneità ambientale" riportate al paragrafo 1.3 del Rapporto Ambientale (o a eventuali aggiornamenti in merito reperibili sul sito web dell'ARPA Piemonte / Sistema Informativo Geografico).

**2**

Per quanto concerne il tracciato di Variante della SP13 si intendono inoltre richiamate le prescrizioni della Determina del Servizio Valutazione Impatto Ambientale della Provincia di Torino (n.19-590172/2007 del 24.5.2007), che dovranno essere ottemperate nell'ambito delle procedure di approvazione del progetto definitivo.

**3**

La fase di progettazione esecutiva delle volumetrie edilizie a destinazione residenziale, produttiva o terziaria, deve prevedere opportune misure di mitigazione in riferimento al potenziale pericolo costituito per l'avifauna da grandi estensioni vetrate; gli elaborati progettuali devono evidenziare le soluzioni tecniche e compositive adottate, come ad esempio l'impiego di elementi di marcatura o l'utilizzo di superfici vetrate inclinate e bombate o traslucide.

Si rimanda, a titolo esemplificativo, alla pubblicazione "Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli" (stazione ornitologica svizzera Sempach / 2008).

**art. 51<sup>bis</sup>****CONTENIMENTO DEGLI IMPATTI DERIVANTI  
DALLE ATTIVITÀ AGRICOLO-PASTORALI**

---

**1**

In considerazione del fatto che l'intera estensione del territorio comunale è indicata come vulnerabile agli impatti derivanti dall'utilizzo di prodotti fitosanitari, e in particolare risulta interessata da una concentrazione media di nitrati di origine agricola di livello 4 (come risulta dalle cartografie tematiche regionali), si intendono integralmente richiamate le disposizioni di cui ai D.Lgs. 152/1999 e 258/2000, alla DCR n.287-20269 del 17/6/2003 e ai Regolamenti Regionali 9/R/2002, 2/R/2004 e 12/R/2007 in merito alla gestione delle pratiche agricole nelle zone classificate come vulnerabili da nitrati e prodotti fitosanitari di origine agricola.

**2**

La gestione delle attività agricole sull'intero territorio comunale deve comunque fare riferimento a quanto specificato dal "codice di buona pratica agricola" di cui al D.M. 19 aprile 1999.

# TITOLO IV

## DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

### **nota:**

*Nel presente Titolo IV sono riportate le disposizioni normative relative alla disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa .*

*Tali disposizioni, che costituiscono parte integrante e sostanziale delle Norme di Attuazione del PRGC, non possono considerarsi esaustive del quadro regolamentare, ma devono sempre essere lette coordinatamente a tutti gli altri documenti normativi interni al Piano ed a quelli ad esso correlati o sovraordinati, con particolare riferimento a:*

- Titolo I delle NdA : Norme Generali*
- Tav. C “Zone di insediamento commerciale” . scala 1:2.000*

*Costituisce altresì costante e imprescindibile riferimento il documento dei “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali” di cui all'art. 8, c. 3°, D.Lgs.114/98, oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale.*



**art. 52****RIFERIMENTI LEGISLATIVI E DISCIPLINARI SOVRAORDINATI**

---

**1**

La disciplina regionale del commercio al dettaglio in sede fissa si fonda sulla L.R. 28 del 12 novembre 1999, le cui disposizioni hanno integrato e modificato gli articoli 21 e 26 della L.R. 56/77. Con le disposizioni contenute negli allegati A delle successive D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99, n. 347-42514 del 23.12.03 e n.59-10831 del 24.03.06, n.191-43016 del 20.11.11, la Regione Piemonte ha sviluppato ulteriori indirizzi per l'insediamento delle attività commerciali e criteri per la programmazione urbanistica del settore commerciale, ai quali i Comuni sono tenuti ad adeguare i loro strumenti urbanistici.

**2**

L'adeguamento è predisposto sulla base di quanto contenuto nei "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali" (in seguito definiti "Criteri Commerciali") di cui all'art. 8, c. 3°, D.Lgs.114/98, oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

**3**

I "Criteri Commerciali" definiscono la compatibilità territoriale allo sviluppo delle strutture distributive di commercio al dettaglio in sede fissa e, pertanto, per la verifica dell'esistenza delle condizioni di compatibilità insediativa si rimanda integralmente a tale documento.

**4**

Per tutto quanto non direttamente e specificamente disciplinato dalle presenti norme si intendono richiamate le disposizioni contenute negli atti legislativi e disciplinari di cui al comma 1° del presente articolo e nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune.

art. 53**CLASSIFICAZIONE COMMERCIALE DEL COMUNE**

---

1

Il comune di Busano, in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, è classificato dall'allegato A della D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006 e s.m.i. (in seguito definita "D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i.") come Comune Minore della rete secondaria non appartenente ad alcuna Area di programmazione commerciale.

art. 54**STRUTTURE DISTRIBUTIVE**

---

1

Si richiamano gli artt. nn. 5, 6, 7 e 8 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006 e s.m.i. per quanto riguarda le seguenti definizioni:

- superficie di vendita;
- superficie di esposizione;
- classificazione degli esercizi per la vendita al dettaglio;
- tipologie di strutture distributive.

## art. 55

## ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

## 1

Con riferimento alle definizioni di cui all'articolo 13 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.06 e s.m.i., ed a quanto stabilito dai "Criteri Commerciali" approvati dal Comune (ai quali si rimanda), si riconoscono sul territorio comunale i seguenti ambiti di insediamento commerciale (cfr. Tavola C – "Zone di insediamento commerciale" in scala 1:2.000):

| Tipo | Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Comune di Busano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A.1  | <b>Addensamento storico rilevante</b><br>È l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale (piazza principale, piazza del mercato, chiesa, municipio e simili) caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della LR 56/77 e s.m.i.                                                                                                                                                                                                                                       | L'Addensamento coincide con l'area del centro storico esteso ad alcuni altri ambiti urbanistici ad esso limitrofi.<br>Con riferimento alla zonizzazione di PRGC, si tratta dei seguenti ambiti urbanistici:<br>RI28; PI3; RI24; RI25; PI4; S1 (servizi esistenti); S2 (servizi in progetto); RI29; RI21 (parte)                                     |
| A.5  | <b>Addensamento extra urbano arteriale</b><br>Si riconosce in ambiti extraurbani che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1. A.2. A.3. e A.4. È ogni ambito esterno al centro abitato e al tessuto residenziale, ubicato lungo assi o nodi di traffico di scorrimento e non su strade di distribuzione interna. È sede attuale di esercizi commerciali la cui superficie di vendita può essere funzionalmente collegata a spazi dedicati all'esposizione di merci, ad attività produttive o di trasformazione, ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da un'offerta principalmente extralimite.                                                                                                                                                                                                              | L'Addensamento A5 coincide con il tratto di via Circonvallazione (SP13) compreso tra la rotatoria dell'incrocio con via Perino/ via Busano (a Nord) e la rotatoria dell'incrocio con via XXV Aprile (a Sud).<br>Con riferimento alla zonizzazione di PRGC, esso coincide con le seguenti aree urbanistiche:<br>TI2; TI3; RC18; RI42; TI4; TI5; RI43 |
| L.1  | <b>Localizzazioni commerciali urbane non addensate</b><br>Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 e A.5. Sono aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Non riconosciute cartograficamente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| L.2  | <b>Localizzazione urbano-periferica non addensata</b><br>Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 ed L.1 e che non sono intercluse tra esse. Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale, urbano esistente o previsto ed anche all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5. Il riconoscimento è consentito quando non vi sia contrasto con il PTP e in sua assenza previa acquisizione del parere della Provincia. | La Localizzazione L2 è situata all'incrocio tra la SP n.13 (strada provinciale per Cuorgnè) e a SP n.42 (strada provinciale per Rivara – Forno).<br>Con riferimento alla zonizzazione di PRGC esso corrisponde con l'area urbanistica TN                                                                                                            |

## 2

Sulla base dei criteri fissati dalla Regione Piemonte, nel Comune di Busano non sono individuate Localizzazioni commerciali urbane non addensate (L1).. Tuttavia, il riconoscimento delle Localizzazioni urbane non addensate (L1) può essere effettuato in sede di procedimento

per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.06 e s.m.i., nelle aree per le quali il PRGC preveda la destinazione commerciale al dettaglio e verificando il rispetto di tutti i parametri di cui al prospetto 4 dell'art. 14 della citata D.C.R. (riportata anche nei "Criteri Commerciali"), sempre fatta salva la possibile riduzione fino al 20% del parametro X.1 (numerosità di residenti).

**art. 56****COMPATIBILITÀ TERRITORIALE DELLO SVILUPPO**

---

**1**

Nella Tabella regionale della Compatibilità territoriale dello sviluppo (TAB.6, D.C.R. n.59-10831 del 24/03/2006 e s.m.i.), integrata nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune, è definita la tipologia e la dimensione delle strutture commerciali ammesse nelle Zone di insediamento commerciale individuate.

**2**

Gli esercizi di vicinato sono comunque consentiti anche esternamente alle Zone di insediamento commerciale individuate, purché compresi in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

**3**

Gli esercizi con superficie di vendita superiore al vicinato sono consentiti esclusivamente nelle zone di insediamento commerciale individuate, secondo le compatibilità indicate nella Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo (cfr. TAB.6, D.C.R. n.59-10831 del 24/03/2006 e s.m.i., integrata nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune), in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

**4**

L'eventuale riconoscimento di Localizzazioni commerciali urbane non addensate L1 in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 15 della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.06 e s.m.i., potrà consentire l'insediamento di superfici di vendita superiori al vicinato, sempre secondo le disposizioni della Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo (cfr. TAB.6, D.C.R. n.59-10831 del 24/03/2006 e s.m.i., integrata nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune), in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal presente strumento urbanistico generale e/o da eventuale strumento esecutivo vigente ed operante.

art. 57**ATTUAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE**

---

**1**

La destinazione d'uso commerciale è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi:

- **commercio al dettaglio:** destinazione attribuita alle aree urbanistiche dell'Addensamento storico rilevante A1, dell'Addensamento extra urbano arteriale A5 e della Localizzazione urbano periferica non addensata L2 senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili (cfr. TAB.6, D.C.R. n.59-10831 del 24/03/2006 e s.m.i., integrata nei "Criteri Commerciali" approvati dal Comune); nelle altre zone del territorio urbanizzato è attribuita per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato, salvo eventuali autoriconoscimenti di L1, per i quali si applicano le disposizioni della Tabella delle compatibilità insediative (cfr. Tabella delle compatibilità riportata nei "Criteri Commerciali") come per le altre Zone di insediamento commerciale.

Tale destinazione è integrata al tessuto residenziale, o attribuita ad aree a specifica destinazione terziaria. Nell'ambito di attività produttive, artigianali o di commercio all'ingrosso, la destinazione commerciale è ammessa solo per gli spacci aziendali.

Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della L.R. 56/77, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persone.

- **commercio all'ingrosso:** destinazione integrata alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

**2**

La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di esercizi commerciali di vicinato. Per superfici di vendita superiori alla soglia dimensionale del vicinato deve essere rispettata la zonizzazione commerciale e la relativa Tabella delle compatibilità insediative (cfr. Tabella delle compatibilità riportata nei "Criteri Commerciali"), nonché i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli articoli 23, 25, 26 e 27 della D.C.R. n.59-10831 del 24.3.2006 e s.m.i..

**art. 58****ABILITAZIONE DI ATTIVITÀ COMMERCIALI**

---

**1**

Le nuove aperture, il trasferimento e le variazioni della superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'articolo 15 della D.C.R. n.59-10831 del 24.3.2006 e s.m.i..

**2**

Per quanto attiene la contestualità nel rilascio dei permessi di costruire e delle autorizzazioni commerciali si rimanda all'articolo 28 della D.C.R. n.59-10831 del 24.3.2006 e s.m.i.

**3**

Tutti gli interventi di carattere commerciale finalizzati all'inserimento di nuove attività o al miglioramento di quelle esistenti dovranno risultare coerenti con le disposizioni dettate dallo strumento urbanistico generale e dal Regolamento Edilizio Comunale per la corretta attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi ammessi.

**4**

Si intendono qui espressamente richiamate tutte le direttive e le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale che, risultando pertinenti, possano concorrere alla corretta regolamentazione ed attuazione degli interventi relativi al settore del commercio al dettaglio in sede fissa.

**art. 59****FABBISOGNO DI PARCHEGGI E STANDARD****1**

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali e l'ampliamento di quelli esistenti comporta il reperimento dei parcheggi privati, dei parcheggi pubblici e degli altri standard di cui all'art. 21, 1° comma, n. 3) della L.R. 56/77, o al versamento delle monetizzazioni sostitutive; in caso di ampliamento dell'esercizio commerciale, le superfici per le quali debbono essere calcolati i fabbisogni di parcheggi e standard sono esclusivamente quelle aggiuntive.

**2**

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio, per gli esercizi con superfici di vendita superiore a mq 400, è calcolato secondo i parametri della tabella che segue:

| PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO |                               |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------|
| TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE                               | SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S) | METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) |
| M-SAM2 (*)                                                           | 400-900                       | $N = 35 + 0,05 (S-400)$                              |
| M-SAM3                                                               | 901-1800                      | $N = 60 + 0,10 (S-900)$                              |
| M-SAM4                                                               | OLTRE 1800                    | $N = 140 + 0,15 (S-1800)$                            |
| G-SM1                                                                | FINO A 4500                   | $N = 245 + 0,20 (S-2500) (**)$                       |
| G-SM2                                                                | OLTRE 4500                    | $N = 645 + 0,25 (S-4500)$                            |
| G-SM3                                                                |                               |                                                      |
| G-SM4                                                                |                               |                                                      |
| M-SE2-3-4                                                            | 401-2500                      | $N = 0,045XS$                                        |
| G-SE1                                                                | DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000   | $N = 40 + 0,08 (S-900)$                              |
| G-SE2                                                                |                               |                                                      |
| G-SE3                                                                |                               |                                                      |
| G-SE4                                                                |                               |                                                      |
| M-CC                                                                 | 151-1500<br>251-2500          | $NCC = N + N' (***)$                                 |
| G-CC1                                                                | FINO A 12000                  | $NCC = N + N' (***)$                                 |
| G-CC2                                                                |                               |                                                      |
| G-CC3                                                                | FINO A 18000                  | $NCC = (N + N') \times 1,5 (***)$                    |
| G-CC4                                                                | OLTRE 18000                   |                                                      |

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono disporre di aree per pubblico in ragione del 50% della S.U.L.

(\*\*) Nei comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq.2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq.1.801 a mq. 2.500.

(\*\*\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale

N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

**3**

Fatti salvi i disposti dell'art. 21, c. 1, n. 3), i parcheggi pubblici devono essere almeno il 50% di quelli richiesti dalla tabella sopra riportata, considerando una superficie di mq 26 per ciascun posto auto a piano campagna e di mq 28 per quelli interrati o in strutture pluripiano.

**4**

I parcheggi privati devono essere liberamente e agevolmente accessibili durante l'orario di apertura delle attività.

**5**

All'interno dell'Addensamento storico rilevante A1, qualora sia oggettivamente accertata la difficoltà di reperimento delle superfici minime prescritte, è ammessa la monetizzazione delle stesse, nel caso in cui l'attività commerciale di nuovo inserimento possa usufruire, nei dintorni e comunque in un raggio di distanza compatibile con le esigenze dell'utenza, di un'area già destinata a parcheggio pubblico di dimensioni tali da soddisfare sia le esigenze dell'utenza alla quale l'area stessa è già destinata, sia gli standard indotti dal nuovo intervento.

**6**

In caso di ampliamento di esercizi commerciali esistenti le superfici per le quali devono essere calcolati i fabbisogni di parcheggi e standard sono esclusivamente quelle aggiuntive.

**art. 60****MISURE DI TUTELA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI**

---

**1**

A tutela degli ambiti caratterizzati da pregio storico-documentario, quali in particolare gli spazi aperti ed i prospetti edilizi direttamente confrontanti con edifici vincolati per legge o dichiarati di pregio storico ambientale dal PRGC, è facoltà dell'Amministrazione Comunale impedire l'inserimento di attività ritenute particolarmente moleste, improprie o contrastanti con il pubblico decoro.

**2**

Nel valutare caso per caso l'Ufficio Tecnico e la Commissione Edilizia possono comunque subordinare a permesso convenzionato interventi che siano ritenuti particolarmente delicati per la confrontanza diretta con emergenze storico architettoniche, definendo eventuali prescrizioni aggiuntive rispetto a quelle del presente testo normativo.

**3**

Per l'insediamento di ciascun esercizio deve essere comunque effettuata una verifica di compatibilità con il contesto di inserimento, tendente a dimostrare che l'apertura della nuova attività non determini ulteriori significativi impatti, riguardo agli orari di apertura, al traffico, all'emissione di rumori, odori ed effetti luminosi, e non comporti rischi di incendio, esplosione o altri incidenti potenzialmente pericolosi per gli edifici circostanti.

**4**

Ogni intervento di nuovo impianto di attività commerciali o di sostanziale riqualificazione e potenziamento di quelle esistenti, anche se non compreso in ambiti di interesse storico-artistico e documentario, deve garantire l'utilizzo di tipologie e di materiali adeguati alle caratteristiche architettoniche e storiche degli edifici circostanti e, in generale, al valore ambientale del tessuto edilizio.

**5**

Nella ristrutturazione dei prospetti su spazi pubblici e nella sostituzione di serramenti, infissi ed elementi compositivi pertinenti alla facciata, devono essere utilizzati tipologie, proporzioni e materiali propri della tradizione costruttiva locale, anche definendone le componenti mediante confronto con le caratteristiche degli edifici circostanti e fronteggianti.

**6**

Per le vetrine, le insegne, le tende da sole, gli impianti di illuminazione ed altri manufatti simili, la Commissione Edilizia potrà definire, in sede di procedimento autorizzativo, i materiali ed i colori da utilizzare, sempre con la finalità di un armonico inserimento ambientale; le insegne, in particolare, sono da realizzare preferibilmente in lamiera verniciata e decorata, con scritte e cromatismi propri della tradizione.

**art. 61****VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ**

---

**1**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 della D.C.R. n.59-10831 del 24.03.2006 e s.m.i., le verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita:

- superiore a mq 900 se in A5 o in L2;
- superiore a mq 1.500 se in A1 o in L1.

**2**

Si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 26, comma 3°ter e seguenti, della D.C.R. n.59-10831 del 24.3.2006 e s.m.i..

**3**

Si richiamano inoltre i contenuti e le disposizioni particolari dettate per specifiche aree dalle N.d.A. di PRGC o da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

**art. 62****VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE**

---

**1**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della DCR n.59-10831 del 24.3.2006 e s.m.i., la valutazione di compatibilità ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art.4 e dall'allegato B1 della L.R. 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art.26 L.R. 56/77 per gli insediamenti commerciali di SLP superiore a 4.000 mq.

**2**

Anche per l'insediamento di esercizi di dimensioni inferiori a 4.000 mq deve essere comunque effettuata una verifica di compatibilità con il contesto di inserimento, tendente a dimostrare che l'apertura della nuova attività non determini ulteriori significativi impatti, riguardo agli orari di apertura, al traffico, all'emissione di rumori, odori ed effetti luminosi, e non comporti rischi di incendio, esplosione o altri incidenti potenzialmente pericolosi per gli edifici circostanti.

**3**

L'Amministrazione Comunale può in ogni caso vietare l'insediamento di attività oggettivamente moleste o di quelle che, sia per caratteristiche proprie, sia per quelle della possibile utenza, vengano ritenute incompatibili con la prevalente destinazione residenziale del tessuto edilizio o per problemi legati alla sicurezza, all'accessibilità, alle necessità di parcheggio.

**4**

In generale, ad eccezione dei tratti di viabilità di raccordo con la rete comunale, da dismettere o assoggettare all'uso pubblico, tutte le altre superfici di infrastrutture quali raccordi viari interni, piazzole di manovra, parcheggi pubblici e di uso pubblico, devono essere prevalentemente realizzate con l'impiego di tecniche che mantengano la permeabilità del suolo (autobloccanti, prato armato e simili), limitando allo stretto indispensabile i manti bituminosi, cementizi ed impermeabili in genere.

**5**

Anche nell'esecuzione delle opere di sistemazione delle superfici pertinenziali degli edifici (sia private che di uso pubblico) devono essere privilegiate tecniche e materiali che consentano il mantenimento di una sufficiente permeabilità del suolo.

**art. 63****CONDIZIONI SPECIFICHE PER  
L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI**

---

**1**

Per il potenziamento dell'offerta commerciale esistente alcuni tipi di attività possono essere ritenuti prioritari rispetto ad altri, in rapporto ai fabbisogni stimati della comunità locale. Pertanto, la richiesta di attivazione e nuovo inserimento di tali prioritarie funzioni potrà essere agevolata dall'Amministrazione Comunale mediante l'individuazione di mirati incentivi di natura economica da prevedere, in sede attuativa, in apposito atto convenzionato.

**2**

Per promuovere il potenziamento e la riqualificazione formale e funzionale delle attività esistenti, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere forme di incentivo economico per i relativi interventi di ristrutturazione ed eventuale ampliamento delle superfici commerciali, purché comprensivi della sostituzione o riqualificazione dei serramenti e di ogni altra struttura prospettante su vie pubbliche, ritenuti incongrui ed impattanti sul valore ambientale del tessuto edilizio.

**3**

Al fine di facilitare l'inserimento, nel tessuto edilizio consolidato compreso negli Addensamenti riconosciuti, anche di medie strutture di vendita (secondo le quantità ammesse dalla Tabella della Compatibilità territoriale dello sviluppo) potranno essere prese in considerazione proposte progettuali volte ad utilizzare anche superfici utili lorde sovrapposte (piani terra, piani interrati, primi piani), purché adeguatamente collegate secondo le norme di sicurezza e a condizione che l'inserimento dell'attività commerciale non risulti molesto per eventuali unità abitative contigue.

Analogamente, è ammesso l'utilizzo, alle stesse condizioni, di fabbricati accessori e di cortili pertinenti al fabbricato principale oggetto di intervento, purché funzionalmente collegati e privi di vincoli e di servitù di terzi.

In ogni caso, l'intervento nel suo complesso dovrà risultare correttamente inserito nel tessuto edilizio e sociale circostante; è facoltà della Commissione Edilizia e del Servizio Tecnico Comunale subordinare i casi di più complessa valutazione ad accordo scritto con le proprietà confinanti.

**4**

Si intendono qui espressamente richiamate tutte le direttive e le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale che, risultando pertinenti, possano concorrere alla corretta regolamentazione ed attuazione degli interventi di natura commerciale.

art. 64**INCOMPATIBILITÀ**

---

1

Sono escluse dal possibile inserimento negli Addensamenti riconosciuti tutte le attività oggettivamente moleste e tutte quelle ritenute dalla Commissione Edilizia incompatibili con la prevalente destinazione residenziale del tessuto edilizio, sia per caratteristiche proprie, sia per quelle della possibile utenza.



# TITOLO V

## DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

### **nota:**

*Nel presente Titolo V sono riportate le disposizioni normative relative alla disciplina delle attività di somministrazione di alimenti e bevande*

*Tali disposizioni, che costituiscono parte integrante e sostanziale delle Norme di Attuazione del PRGC, non possono considerarsi esaustive del quadro regolamentare, ma devono sempre essere lette coordinatamente a tutti gli altri documenti normativi interni al Piano ed a quelli ad esso correlati o sovraordinati, con particolare riferimento a:*

- *Titolo I delle NdA : Norme Generali*
- *Titolo IV delle NdA: disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa*
- *Tav. C “Zone di insediamento commerciale” . scala 1:2.000*

*Costituisce altresì costante e imprescindibile riferimento il documento dei “Criteri comunali” di cui all’art. 8 della L.R.38/2006, oggetto di separata procedura approvativa da parte dell’Amministrazione Comunale.*



**art. 65****RIFERIMENTI LEGISLATIVI E DISCIPLINARI SOVRAORDINATI**

---

**1**

La disciplina regionale dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande si fonda sulla L.R. 38 del 29 dicembre 2006. In attuazione di tale normativa, con le disposizioni contenute nell'Allegato A della D.G.R. n. 85-1268 s.m.i. dell'8 febbraio 2010 (in seguito definito "D.G.R. n. 85-1268 dell'8 febbraio 2010"), la Regione Piemonte ha stabilito gli indirizzi generali ed i criteri per l'insediamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (in seguito definiti "esercizi di somministrazione"). Il rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di somministrazione deve avvenire nel rigoroso rispetto della nuova normativa regionale.

**2**

Il coordinamento tra gli indirizzi e criteri regionali (D.G.R. n. 85-1268 s.m.i. ) e la strumentazione urbanistica locale (PRGC) trova riferimento nei contenuti dei "Criteri per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande" (in seguito definiti "Criteri Comunali") di cui all'art. 8 della L.R. 38/2006, oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

**3**

I "Criteri Comunali" recepiscono i contenuti degli indirizzi e criteri regionali (D.G.R. n. 85-1268 s.m.i. ); pertanto, per tutto quanto non direttamente e specificamente disciplinato dalle presenti norme si intendono richiamati i "Criteri Comunali" stessi o comunque, fino all'adozione da parte del Comune dei "Criteri Comunali", i nuovi criteri regionali di programmazione (D.G.R. n. 85-1268 s.m.i. ) e le norme della L.R.n.38/2006 s.m.i.

art. 66**SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE**

---

**1**

La superficie di somministrazione è l'area opportunamente attrezzata destinata alla somministrazione di alimenti e bevande, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature, arredi vari e simili, nonché la porzione di suolo variamente delimitata, coperta o scoperta, posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso.

**2**

Non costituisce superficie di somministrazione quella destinata a: magazzini, cucine, depositi, locali di lavorazione appositamente allo scopo dedicati, uffici, servizi igienici, spogliatoi e servizi igienici per il personale.

**art. 67****ZONE DI INSEDIAMENTO DEGLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE****1**

Al fine di favorire l'integrazione degli esercizi di somministrazione con la rete commerciale locale, le zone attuali e potenziali di insediamento degli esercizi di somministrazione sono individuate preferibilmente nell'ambito degli Addensamenti e delle Localizzazioni commerciali di cui al Titolo IV delle presenti NdA. In ogni caso, l'insediamento degli esercizi di somministrazione è ammesso anche esternamente alle zone di insediamento commerciale.

art. 68**COMPATIBILITÀ URBANISTICA**

---

1

L'insediamento degli esercizi di somministrazione sul territorio comunale è ammesso solo nelle aree in cui il PRGC prevede la destinazione d'uso "commercio al dettaglio".

## art. 69

## FABBISOGNO DI POSTI A PARCHEGGIO

## 1

Per la nuova apertura, il trasferimento di sede e la variazione della superficie di somministrazione degli esercizi di somministrazione è obbligatorio provvedere al soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio. Tale fabbisogno è da garantire mediante il reperimento fisico delle superfici da destinare a parcheggio o, nei soli casi previsti al comma 9 del presente articolo, mediante il versamento delle monetizzazioni sostitutive.

## 2

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio (e la relativa superficie) a servizio degli esercizi di somministrazione si determina secondo le modalità e i parametri delle tabelle che seguono:

| SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE<br>[mq] | Metodo di calcolo del numero di posti a parcheggio (N)<br>per gli esercizi di somministrazione ubicati<br>nell' <b>ADDENSAMENTO A1</b> e nelle eventuali<br><b>LOCALIZZAZIONI L1</b>                                                                                |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $S < 25$                               | Esclusivo rispetto delle norme dell'art.21 della L.R.56/77 e<br>s.m.i                                                                                                                                                                                               |
| $25 < S < 50$                          | $N = 1 + 0,08 * (S-25)$                                                                                                                                                                                                                                             |
| $50 < S < 100$                         | $N = 3 + 0,1 * (S-50)$                                                                                                                                                                                                                                              |
| $S > 100$                              | $N = 8 + 0,12 * (S-100)$                                                                                                                                                                                                                                            |
| SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE<br>[mq] | Metodo di calcolo del numero di posti a parcheggio (N)<br>per gli esercizi di somministrazione ubicati nelle <b>AREE<br/>URBANE ESTERNE</b> all'Addensamento A1 e alle eventuali<br>Localizzazioni L1                                                               |
| $S < 35$                               | Esclusivo rispetto delle norme dell'art.21 della L.R.56/77 e<br>s.m.i                                                                                                                                                                                               |
| $35 < S < 50$                          | $N = 1 + 0,08 * (S-35)$                                                                                                                                                                                                                                             |
| $50 < S < 100$                         | $N = 3 + 0,1 * (S-50)$                                                                                                                                                                                                                                              |
| $S > 100$                              | $N = 8 + 0,12 * (S-100)$                                                                                                                                                                                                                                            |
| SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE<br>[mq] | Metodo di calcolo del numero di posti a parcheggio (N)<br>per gli esercizi di somministrazione ubicati<br>nell' <b>ADDENSAMENTO A5</b> , nella <b>LOCALIZZAZIONE L2</b><br>e nelle <b>AREE EXTRAURBANE ESTERNE</b><br>all'Addensamento A5 ed alla Localizzazione L2 |
| $S < 35$                               | Esclusivo rispetto delle norme dell'art.21 della L.R.56/77 e<br>s.m.i                                                                                                                                                                                               |
| $35 < S < 50$                          | $N = 1 + 0,1 * (S-35)$                                                                                                                                                                                                                                              |
| $50 < S < 100$                         | $N = 3 + 0,1 * (S-50)$                                                                                                                                                                                                                                              |
| $S > 100$                              | $N = 8 + 0,12 * (S-100)$                                                                                                                                                                                                                                            |

**3**

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- mq 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- mq 28, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano

**4**

La quota di posti a parcheggio (e la relativa superficie) a servizio degli esercizi di somministrazione, necessaria a soddisfare il fabbisogno calcolato, può essere reperita:

- nelle aree urbanistiche soggette alle norme dell'art.21 della L.R.56/77 s.m.i.;
- nelle aree urbanistiche soggette alle norme dell'art.2 della L.122/1989 (c.d. legge Tognoli);
- in aree private liberamente accessibili e fruibili dal pubblico.

**5**

In caso di variazione della superficie di somministrazione, il fabbisogno dei posti a parcheggio (e la relativa superficie) è da riferirsi solamente alla porzione in ampliamento.

**6**

I dehors, se non soggetti a permesso di costruire, non sono da computarsi ai fini del calcolo del fabbisogno dei posti a parcheggio.

**7**

Per il soddisfacimento dei posti parcheggio degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ubicati nei centri commerciali, se la superficie utile complessiva non è superiore al 20% della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio (e la relativa superficie) non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20% è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni mq 20.

**8**

Le disposizioni relative al fabbisogno di posti parcheggio non si applicano nei seguenti casi:

- subingresso (cambio di titolarità di un esercizio esistente);
- trasferimento di sede di un esercizio nell'ambito dello stesso Addensamento o Localizzazione commerciale.

**9**

La quota di posti a parcheggio (e la relativa superficie) a servizio degli esercizi di somministrazione, necessaria a soddisfare il fabbisogno calcolato, è monetizzabile solo nel caso di esercizi di somministrazione ubicati nell'Addensamento A1 e nelle eventuali Localizzazioni L1.

**10**

I criteri e le modalità che consentano l'applicazione della monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio sono stabiliti dal Comune, con proprio atto oggetto di separata procedura approvativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

**art. 70****VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ**

---

**1**

La verifica di impatto sulla viabilità è obbligatoria per la nuova apertura, il trasferimento di sede e la variazione (in ampliamento) della superficie di somministrazione degli esercizi, solo nel caso di superfici di somministrazione superiori a mq 80.

**2**

In caso di variazione della superficie di somministrazione di un esercizio, la verifica di impatto sulla viabilità è obbligatoria solamente nel caso in cui la porzione in ampliamento sia superiore a mq 80.

**3**

La verifica di impatto sulla viabilità è esclusa nei seguenti casi:

- ubicazione dell'esercizio di somministrazione nell'Addensamento A1;
- trasferimento di sede di esercizio di somministrazione nell'ambito del medesimo Addensamento o Localizzazione commerciale.

**4**

Ai fini della redazione della verifica di impatto sulla viabilità si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 9, comma 6° e seguenti, della D.G.R. n.85-13268 dell'8 febbraio 2010.

**5**

Si richiamano inoltre i contenuti e le disposizioni particolari dettate per specifiche aree dalle N.d.A. di PRGC o da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

**art. 71****REGOLAMENTAZIONE DEGLI ASPETTI TERRITORIALI,  
AMBIENTALI, PAESAGGISTICI E PROGETTUALI**

---

**1**

Per i casi di nuova apertura, trasferimento di sede, variazione (in ampliamento) della superficie di somministrazione degli esercizi ed in caso di realizzazione di opere di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione di esercizi di somministrazione, è obbligatoria la predisposizione di idoneo studio, sottoscritto e asseverato da professionista abilitato alla sua redazione. Tale studio deve essere finalizzato a dimostrare il rispetto dei criteri previsti dalla legislazione vigente in materia di compatibilità ambientale ed energetica.

**2**

Qualora l'intervento ricada in contesti di pregio o di vincolo architettonico, storico o paesaggistico, o in vicinanza di SIC (Sito di Interesse Comunitario), lo studio di cui al comma 1° del presente articolo, dovrà altresì dimostrare il rispetto delle norme del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs.n.42 del 22 gennaio 2004). In particolare, dovrà essere elaborata la scheda semplificata di cui all'all.1/2 e 1/3 del D.Lgs.137/2002.

**3**

Ai fini della redazione dello studio di cui al comma 1° del presente articolo, si richiamano le particolari fattispecie e modalità previste all'art. 9, comma 6° e seguenti, della D.G.R. n.85-13268 dell'8 febbraio 2010.