

REGIONE PIEMONTE  
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

# COMUNE DI SAMONE



## PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

APPROVATO CON DGR N° 78-10397 DEL 22/12/2008

### VARIANTE PARZIALE n°1 al PRGI

ai sensi dell'art. 17, 5° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.

### PROGETTO PRELIMINARE

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE CON IN ALLEGATO IL TABULATO T1

ESTENSORE DELLA VARIANTE PARZIALE:  
Arch. Gian Carlo PAGLIA

IL SINDACO  
Lorenzo Pietro  
POLETO

IL SEGRETARIO  
Dott.ssa Anna  
Rita D'ANSELMO

IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Nicola  
GROSSO

STUDIO ASSOCIATO  
ARCHITETTI PAGLIA

via Per Cuceglio, 5 - 10011 Agliè (TO)

tel. 0124.330136

www.architettipaglia.it



## **NOTA REDAZIONALE**

---

Nel testo sono evidenziate in **rosso grassetto** e in ~~blu~~ **barrate** le parti aggiunte e quelle stralciate con la 1^ Variante Parziale al PRGI.

# CAPO I

## FINALITÀ E CONTENUTI DEL P.R.G.C.

### **ART.1 FINALITÀ, CONTENUTI E VALIDITÀ TEMPORALE DEL P.R.G.C.**

---

1 Il raggiunto stato di completamento nell'ambito della competenza municipale del comune di Samone delle previsioni prefigurate nel P.R.I. adottato in data 21/10/80, ha posto le condizioni per una revisione dello strumento di pianificazione, il quale, a seguito dello scioglimento del Consorzio intercomunale estende la propria efficacia al solo territorio comunale e si configura per le modificazioni in esso contenute come organica continuità del processo di pianificazione comunale in atto.

2 La presente variante di Piano, a seguito chiamata P.R.G.C., redatta secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui all'art.11 della L.R. 56 del 5/12/1977 e successive modificazioni ed integrazioni, definisce, sulla base delle indicazioni programmatiche amministrative, sviluppi ed indirizzi urbanistici e disciplina, in conformità alla legislazione statale e regionale vigente, mediante norme proprie gli interventi di trasformazione del territorio definendo i termini di ammissibilità degli stessi e le condizioni di utilizzo delle aree e degli immobili in esso contenuti.

3 Le finalità, gli obiettivi e le metodologie progettuali in essa individuati e descritti nella relazione illustrativa vengono qui sintetizzati:

- a) Verificare le attuali previsioni urbanistiche adeguandole al vigente Piano per l'Assetto Idrogeologico ed alle prescrizioni contenute negli elaborati geologici in ordine all'idoneità urbanistica del territorio
- b) riqualificare il patrimonio di antico impianto
- c) aggregare al tessuto urbano aree periferiche in cui la dotazione di opere di urbanizzazione ne garantisce l'immediata fruibilità.
- d) individuare nuove aree di espansione commisurate al fabbisogno addizionale ed adeguare i relativi servizi sociali
- e) individuare nuove aree da destinare ad attività produttive a carattere artigianale e commerciale finalizzate a favorire il trasferimento di attività la cui attuale collocazione risulta incompatibile con il circostante contesto urbano.
- f) favorire il riuso di aree ed edifici che non assolvono più alle funzioni precedentemente assegnate

4 Il Piano Regolatore, per gli effetti dell'art. 11 Legge Urbanistica 17.08.42, n° 1150 fissa previsioni a valere a tempo indeterminato.

All'interno di tali previsioni generali il Piano Regolatore determina previsioni specifiche riferite al prevedibile andamento della popolazione e delle attività entro un orizzonte temporale fissato al decennio.

## **ART. 2 ELABORATI DEL P.R.G.C.**

---

A norma dell'art.14 L.R. 56/77, Il presente P.R.G.C., è costituito dai seguenti elaborati:

**Relazione geologica tecnica**, redatta a norma della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n°7 LAP del 6/5/1996 e riportante le indagini e le elaborazioni necessarie a fornire indicazioni sulla natura geomorfologica ed idrogeologica del suolo, a rilevare e classificare le potenziali condizioni di rischio ricadenti sul territorio comunale.

Ad essa sono allegati:

- carta geologica e geomorfologica
- carta dell'acclività
- carta geidrogeologica
- carta della rete idrografica
- carta dei dissesti e delle criticità idrauliche
- carta dei dissesti con tematismi PAI (agg. dic. 2006)
- carta delle opere idrauliche esistenti e in progetto
- carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1: 5000 (agg. dic. 2006)
- carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica in scala 1: 10.000 (agg. dic. 2006)
- carta della mosaicatura dei P.R.G.C.
- schede geologico tecniche relative alle aree oggetto di variante

Integrazione alla relazione geologico tecnica (agg. dic. 2006)

**Relazione illustrativa di Piano**, contenente l'esposizione degli obiettivi assunti, delle analisi sulla realtà in atto e sugli sviluppi previsti, dei dati quantitativi e dei criteri informativi del Piano, con il corredo delle Tabelle urbanistiche generali.

**Allegati tecnici** comprendenti le indagini, la documentazione e le rappresentazioni dello stato di fatto e di progetto in particolare:

- Tavola n°1 in scala 1:25.000: **"Planimetria sintetica del piano rappresentativa delle previsioni urbanistiche dei comuni contermini"**
- Tavola n°2 in scala 1:10.000: **"Inquadramento generale con individuazione e classificazione delle zone di insediamento commerciale"**
- Tavola n°3/1 in scala 1:5000 **sviluppi del piano e vincoli di carattere geologico, ambientale ed antropico** estesa alle fasce marginali ai comuni contermini e riportante le previsioni di Piano
- Tavola n°3/2 in scala 1:5000 **planimetria generale** estesa alle fasce marginali ai comuni contermini e riportante le previsioni di Piano
- Tavola n°4 in scala 1:2000 relativa alle **aree urbanizzate ed ai dintorni di pertinenza ambientale**

- Tavola n° 5 in scala 1:1000 relativa agli **sviluppi urbanistici nel centro storico**
- Tavola n° 6 in scala 1:1000 con **individuazione delle emergenze edilizie e dei contesti urbani d'interesse storico artistico ed ambientale;**

In caso di controversa interpretazione fra tavole a scala diversa, prevale la tavola in scala di maggior dettaglio.

**Norme Tecniche di Attuazione**, con il corredo delle prescrizioni operative riportate nel Tabulato T1. Le norme di attuazione, recano prescrizioni generali e particolari relative alle classi di destinazioni d'uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione ed alla gestione del Piano, integrano le prescrizioni cartografiche, e prevalgono rispetto ad esse.

# CAPO II

## NORME GENERALI

### **ART. 3 OSSERVANZA DEL P.R.G.C.**

---

1. Il piano individua disposizioni di natura previsionale e di natura prescrittiva.
2. Hanno natura previsionale le indicazioni e/o le norme la cui attuazione ed applicazione è subordinata alla determinazione di ulteriori atti e prescrizioni specifiche.
3. Hanno natura prescrittiva quelle disposizioni che regolano gli interventi in ordine ad adempimenti obbligatori e, fatti salvi disposti diversi di leggi vigenti, hanno efficacia precettiva all'adozione del Piano Regolatore.
4. Ogni intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, potrà essere attuato in osservanza alle condizioni generali e specifiche dell'insediabilità e nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli fissati dalle presenti Norme.

A tal fine per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'esecuzione delle opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

5. Il Piano Regolatore, in conformità alla *Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.7/LAP*, approvata in data 6/5/1996, nonché alle norme del *PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI) (Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po in data 26/4/2001, n.18/2001, approvato con decreto del PDCM del 24/5/2001*, con il supporto della lettura geologica del territorio e delle relative analisi del contesto geomorfologico, delimita gli ambiti di territorio da sottoporre a specifiche misure di salvaguardia dirette alla minimizzazione del rischio e definisce classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica in ragione del diverso grado di esposizione a fattori di pericolosità idrogeologica.

### **ART. 4 CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI D'IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA**

---

1 Con specifico richiamo al contenuto della relazione geologica ed all'allegata *carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*, l'intero territorio è suddiviso in ambiti territoriali classificati in relazione alla presenza dei potenziali elementi di pericolosità, in considerazione dei quali sono definite le attinenti limitazioni comuni.

#### **CLASSE II**

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere ovviate a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e rea-

lizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

In detti ambiti, possono essere rilasciati atti autorizzativi all'edificazione previa esecuzione di un'accurata indagine geologico-tecnica (D.M.11-3-1988) che indichi gli accorgimenti tecnici da adottare per ovviare e/o minimizzare i rischi nell'ambito del singolo lotto edificatorio; progetto ed esecuzione delle opere dovranno scrupolosamente attenersi a quanto indicato nella suddetta relazione

### CLASSE III

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

Per detta classe, a seconda della situazione esistente e del grado di pericolosità, sono state individuate le seguenti sottoclassi:

#### CLASSE III a

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

In detti ambiti non possono essere rilasciate atti autorizzativi all'edificazione di alcun tipo, salvo le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili per le quali valgono le indicazioni dell'art.31 della L.R.56/77, nonché quelle consentite dalle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) per le aree a rischio.

Ricadono in detto ambito le aree in dissesto o potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di erosione, aree alluvionabili da acque di esondazione ad "elevata energia" o con "alti battenti d'acqua".

#### Classe III b1.

"Porzioni di territorio nelle quali l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa sino ad avvenuto collaudo tecnico delle arginature del fiume Dora Baltea poste a monte del centro abitato e successiva riclassificazione dell'ambito sotteso.

Ne consegue che eventuali utilizzi futuri di detta area dovranno essere preceduti da una variante al P.R.G.C. rispondente ai requisiti richiesti dalle Norme di Attuazione PAI (art. 31 comma 5) ed in conformità alle prescrizioni della Circ. 7/LAP.

#### CLASSE III b2

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

Interventi di nuova costruzione, o interventi che prevedano incrementi della superficie coperta o comunque tali da determinare aumento del carico insediativo, ricadenti in

aree ritenute potenzialmente esondabili o soggette a ristagno idrico, di classe IIIb2 potranno essere ammessi ad avvenuto collaudo tecnico delle arginature del fiume Dora Baltea poste a monte del centro abitato ed a seguito di nuova certificazione dello stato d'idoneità all'utilizzazione urbanistica, approvata con idoneo atto amministrativo comunale che attesti l'avvenuta minimizzazione del rischio dell'ambito territoriale sotteso.

## **ART. 5      STRUTTURA DEL P.R.G.C.**

---

1     Ai fini dell'attuazione degli indirizzi pianificati e della regolamentazione degli interventi ammessi, la totalità del territorio comunale è stata suddivisa in aree a seguito definite aree omogenee che rispondono alle ipotesi di mantenimento o di trasformazione dei luoghi derivanti da scelte progettuali del piano.

2     Le aree omogenee di cui al successivo art. 6 sono state individuate secondo criteri di prevalenza, relativi alla destinazione d'uso, alla densità fondiaria ed in seguito a valutazioni sulle emergenze ambientali, storiche ed architettoniche espresse dal territorio.

3     Il Piano Regolatore inoltre in conformità alla LR 28/99, individua le zone di insediamento commerciale di cui all'art.12 della deliberazione di C.R. 563-13414 del 29.10.99. e, con riferimento ai relativi criteri di riconoscimento espressi dall'art. 13 della stessa deliberazione, definisce al successivo art. 7 ambiti territoriali per insediamenti commerciali riconosciuti dalla Disciplina del Commercio come addensamenti commerciali e localizzazioni commerciali.

## **ART. 6      CLASSIFICAZIONE DELLE AREE OMOGENEE AI FINI DELLA DISCIPLINA D'USO**

---

1     Ai sensi dell'art.13 della L.R. 56/77 il P.R.G.C. individua, in ragione della destinazione principale, delle funzioni prevalenti, delle caratteristiche e dello stato di compromissione, le seguenti classi di aree omogenee:

**R1     aree residenziale per insediamenti consolidati di valore storico, artistico e documentale**

**R2     aree residenziale per insediamenti da conservare allo stato di fatto**

**R3     aree residenziale di completamento**

**R4     aree residenziale di espansione**

**P      area produttiva del settore secondario di nuovo impianto**

**T      area produttiva del settore terziario** (per attività compatibili per la residenza stabile es: servizi a rete, servizi commerciali; turismo, ospitalità; servizi assicurativi e bancari; attività amministrativa degli organi di stato; servizi avanzati, come fornitura di attrezzature, macchinari e beni, informatica, ricerca e sviluppo, consulenza legale, fiscale e tecnica, analisi e collaudi, formazione, marketing.)

- AP** area polifunzionale, per servizi e funzioni produttive del settore terziario in genere
- A1** aree produttiva del settore primario e residenze rurali recuperabili ad altri usi
- A2** area produttiva del settore primario
- A3** area agricola golenale
- DA** area per interventi di difesa idrogeologica
- S** area per infrastrutture, impianti, e servizi di interesse locale
- ST** area per impianti tecnologici
- M** area per impianti ed infrastrutture di interesse intercomunale a servizio della mobilità

- 2 Il P.R.G. individua inoltre con apposita grafia le aree da sottoporre a misure per:
- a - la salvaguardia del pregio paesistico o naturalistico o storico-ambientale
  - b - assicurare la pubblica incolumità, in relazione ai potenziali rischi derivanti dalle pericolosità geologiche del contesto territoriale e dalle caratteristiche geomorfologiche dei terreni
  - c - la protezione da stati di incompatibilità e di conflitto in prossimità di impianti ed infrastrutture
- 3 Sono inoltre individuati, sempre con apposita grafia e con riferimento alle norme che seguono, particolari ambiti da sottoporre a specifica disciplina.

Ai fini dell'applicazione del Titolo IV della Legge 5.8.1978 n.457 le zone di recupero di cui all'art. 27 della stessa Legge s'intendono coincidenti con le aree di recupero R1 sopraddette.

## **ART. 7 INDIVIDUAZIONE E RICONOSCIMENTO DEGLI ADDENSAMENTI E DELLE LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI**

---

1 Ai fini della regolamentazione dell'insediabilità del commercio locale in conformità alle disposizioni della D.C.R. 563-13414 del 29.10.99, D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 e D.C.R. n° 59-10831 del 24 marzo 2006 in applicazione del D.lg. 114/98, del D.lgs. 114/98 le attività commerciali sono così classificate:

- a ) commercio al dettaglio distinto per tipo di addensamento o di localizzazione e della dimensione che lo caratterizza;
- b ) commercio all'ingrosso.

In relazione all'aspetto dimensionale il commercio al dettaglio è distinto in:

- a ) esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a mq 150;
- b ) medie strutture con superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 1500;

c ) grandi strutture con superficie di vendita superiore a mq 1500.

2 Il P.R.G.C. con riferimento ai criteri di riconoscimento in materia di commercio disposti con D.C.R. n° 59-10831 del 24 marzo 2006 definisce nelle Tav. 2.1V in scala 1:10.000 e Tav. 2.2V in scala 1:5.000 zone di addensamento A1 e localizzazioni L1 all'interno delle quali individua aree a destinazione commerciale a sede fissa.

**A1 - Addensamento storico centrale.**

La perimetrazione viene individuata come da elaborato cartografico allegato.

Definito come zona di addensamento commerciale consolidato, cioè caratterizzato da una buona densità commerciale e residenziale, offre al consumatore una discreta concentrazione di opportunità commerciali e di servizi urbani, anche se è evidente come la zona sia stata segnata dal processo di migrazione delle attività lungo l'asse viario forte.

Gli esercizi insediati sono della tipologia esercizi di vicinato.

Per quanto attiene ai parcheggi si devono rilevare tutti quelli posti a corona della zona e lungo l'asse viario provinciale, mentre sono pochi quelli interni all'addensamento stesso; la zona non ha limitazioni al traffico.

**L1 - Localizzazioni commerciali urbane non addensate**

Sono classificate come tali le aree indicate nell'allegato elaborato cartografico e siglate con le Aree Normative AP, T.03 e T.04

Sono le zone del tessuto urbano residenziale, o sulle quali si sono effettuate previsioni tali per cui queste zone sono candidate ad ospitare nuove attività rivolte sia al servizio dei residenti, sia al servizio degli utenti attratti da strutture specializzate che ivi possono trovare corretta collocazione.

Assumono funzione integrativa rispetto all'addensamento e si collocano essenzialmente in alcuni ambiti già parzialmente interessati da attività commerciali

# CAPO III

## PARAMETRI CARATTERISTICI DELLE AREE OMOGENEE

### PARAMETRI EDILIZI

---

#### **8.01 Altezza dei fronti della costruzione ( $H_f$ )**

1 Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

2 Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

3 L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

4 Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

5 La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

6 Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 8.06), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

7 Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

8 Non costituiscono altresì riferimento ai fini della determinazione dell'altezza, i cortili interrati qualora siano limitati a consentire l'accesso a vani tecnici o a vani accessori interrati; in tal caso la porzione del perimetro dell'edificio, coincidente con i lati del cortile, non dovrà essere superiore ad  $\frac{1}{4}$  del perimetro complessivo del corpo di fabbrica interessato.

### **8.02 Altezza della costruzione (H)**

1 L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi dell'art. 13 del regolamento edilizio e/o del precedente art. 8.01 delle N.T.A.

### **8.03 Numero dei piani della costruzione (Np)**

1 Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

2 Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccate perimetrali di cui all'art.8.01 comma 5, nonché gli eventuali soppalchi.

### **8.04 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**

1 Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

2 Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),

è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

### **8.05 superficie coperta della costruzione (SC)**

1 La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

2 Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

### **8.06 Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**

1 La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2 Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

g) ai cavedi.

### **8.07 Superficie utile netta della costruzione (Sun)**

1 La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.

2 Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

### **8.08 Superficie utile netta della costruzione (Sun)**

1 Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m<sup>3</sup>], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

2 Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

3 Sono esclusi dal computo in quanto non rilevanti ai fini del carico urbanistico, i volumi tecnici come definiti dalla Circ. del 31 gennaio 1973, n° 2474 e le sovrastrutture che non generano superficie coperta.

4 Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 8.01

## **ART. 9 PARAMETRI URBANISTICI**

---

### **9.01 Superficie fondiaria (Sf)**

1 È l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

### **9.02 Superficie territoriale (St)**

1 È l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

### **9.03 Rapporto di copertura (Rc)**

1 Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ( $Rc = Sc/Sf$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria

### **9.04 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

1 L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $Uf = Sul/Sf$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m<sup>2</sup>]/[m<sup>2</sup>]

### **9.05 Indice di utilizzazione (Ut)**

1 L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $Ut = Su/St$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $[m^2]/[m^2]$ .

### **9.06 Indice di densità edilizia fondiaria (If)**

1 L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $If = V/Sf$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria  $[m^3]/[m^2]$ .

### **9.07 Indice di densità edilizia territoriale (It)**

1 L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $It = V/St$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $[m^3]/[m^2]$ .

## **ART. 10 ALTRE DEFINIZIONI**

---

### **10.01 Piano (P)**

1 Superficie coperta permanentemente accessibile avente un'altezza utile maggiore o uguale a m 1.80 nel caso di copertura orizzontale e con un'altezza massima di m 2.20 nel caso di copertura a falde; costituiscono piano oltre agli orizzontamenti fuori terra, i locali seminterrati emergenti dal terreno sistemato oltre m 1.20 misurati all'estradosso degli orizzontamenti.

### **10.02 Confrontanza tra fabbricati CF**

1 Distanza in linea retta fra le proiezioni orizzontali di pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

### **10.03 Posteggio (Ps)**

1 Superficie da destinare alla sosta esclusiva di veicoli non comprendente aree di transito o di manovra;

### **10.04 Basso fabbricato (Bf)**

1 Edificio destinato a funzioni accessorie di altezza non superiore a m 2.40 sul piano di spiccato e, nel caso di copertura a falde inclinate, con altezza massima al colmo non superiore a m 4.00.

## **ART. 11    DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI**

---

1    Nel rispetto della definizione di cui all'art 3(L) del DPR 6/06/2001 n.380, e dei contenuti di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e successive modificazioni, il Piano definisce i seguenti interventi edilizi, la cui attuazione sarà confermata in forza di specifiche prescrizioni riferite ad ogni singola area omogenea:

### **a) Interventi a carattere conservativo**

Interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono: la manutenzione, il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

**Manutenzione ordinaria (MO):** comprende le opere di rinnovamento, sostituzione e riparazione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad 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.

Esse consistono di norma nelle operazioni di:

- tinteggiatura interna, pulitura esterna e ripristino di intonaci;
- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, manti di copertura, parapetti, pavimentazioni esterne e recinzioni;
- riparazione e sostituzione di infissi, pavimenti e altri elementi interni;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino nuovi locali;
- allacciamenti a pubblici servizi.

Nel caso in cui i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione dovrà essere volto al ripristino dei caratteri originari mediante parziale sostituzione delle sole parti alterate.

Ove nelle opere descritte si preveda l'impiego di materiali con caratteristiche diverse da quelle dei materiali originari, l'intervento è assimilato alla manutenzione straordinaria, e pertanto assoggettato a provvedimento autorizzativo, sempre che non si tratti di adeguamenti alle prescrizioni e alle cautele di cui al successivo art. 52

**Manutenzione straordinaria (MS):** riguarda le opere e le modifiche necessarie a mantenere in efficienza gli edifici, rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Le opere contemplate non dovranno comportare modificazione della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originale del fabbricato e delle unità immobiliari.

Si richiamano a questa tipologia gli interventi di carattere conservativo, che interessano porzioni limitate delle strutture degli edifici, quali:

- nuova formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
- rifacimento di coperture, senza modificazione delle quote d'imposta o della sagoma originaria
- modifiche planimetriche e distributive interne alle singole unità immobiliari, comprese nuove tramezzature interne per la realizzazione di servizi ed impianti, senza modifiche alla forma, dimensione e posizione delle aperture esterne;
- opere accessorie su edifici esistenti che non comportino, aumento di volume o di superficie utile quali sistemazioni esterne, impianti di illuminazione, termici e simili.
- sostituzione parziale di elementi strutturali degradati

**Restauro (RR):** riguarda tutti gli edifici o manufatti riconosciuti d'intrinseco valore storico, artistico o anche documentario, ricadenti negli ambiti di cui all'art. 52

Tale tipo d'intervento, volto alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua inscindibile unità storico-culturale, dovrà salvaguardarne le peculiari connotazioni, emergenti dalle analisi dei beni culturali-ambientali svolte per redigere il P.R.G.C. e loro successive integrazioni, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto;

**Risanamento conservativo (RS):** interventi riguardanti edifici privi di intrinseco valore artistico, storico o documentario, ma inclusi in ambiti individuati tra i beni culturali-ambientali di cui all'art. 52, e comunque riconosciuti meritevoli di conservazione.

Tali tipi di interventi, volti alla conservazione o all'adeguamento tecnologico degli edifici, dovranno salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse documentario degli edifici stessi.

#### **b) Interventi di ristrutturazione e trasformazione**

Interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od 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 ed impianti. Nell'ambito della ristrutturazione edilizia si distinguono due tipologie d'intervento:

**Ristrutturazione edilizia di tipo a (REa):** implica la conservazione dei muri d'ambito (con eventuali modifiche di aperture), della volumetria, della forma della copertura, dell'impianto compositivo e la possibilità di:

- integrare gli impianti tecnici ed i servizi igienico-sanitari;

- individuare nuovi collegamenti verticali interne all'edificio.
- apportare opere di consolidamento statico interne all'edificio

**Ristrutturazione edilizia di tipo b (REb):** implica, oltre a quanto indicato per il tipo precedente, la possibilità di:

- variare la consistenza volumetrica e la superficie utile;
- sostituire, parti circoscritte dell'edificio degradate e non più recuperabili;
- apportare modeste rettifiche di allineamenti e di fili di fabbricazione interni ed esterni,
- realizzare parti tecniche necessarie alla normale fruibilità dell'edificio.

**Ricostruzione (RC):** intervento congiunto di demolizione e successiva edificazione di un nuovo fabbricato che conservi la posizione, la perimetrazione, gli allineamenti, il volume e l'impostazione tipologica del precedente edificio.

### c) **Interventi di nuova edificazione**

Riguardano le opere di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite precedentemente. Sono da considerarsi tali quelli di seguito elencati.

La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente; vi sono comprese tre tipologie di intervento

**Ampliamento (A):** riguarda gli interventi volti alla realizzazione di porzioni aggiuntive ad edifici esistenti in misura non superiore al 50% del volume, sempre che in valore assoluto l'ampliamento non ecceda gli indici di densità fondiaria e sia conforme alle destinazioni d'uso ed a specifiche prescrizioni previste dal Piano.

**Completamento (C):** nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, per cui il Piano detta specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

**Nuovo impianto(NC):** riguarda gli interventi diretti alla trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio la cui attuazione è disciplinata dal Piano con appositi indici, parametri e specificazioni tipologiche.

**Ristrutturazione urbanistica (RU):** riguarda gli interventi volti a trasformare l'esistente tessuto urbanistico-edilizio o a sostituire parte di questo con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione della consistenza edilizia nei limiti stabiliti dalle norme, del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## ART. 12 TIPOLOGIE EDILIZIE:

---

1 Il piano in ordine alle singole aree normative prescrive caratteri formali ed assetti tipologici a cui ogni intervento di ristrutturazione, di ampliamento, di completamento e di nuovo impianto si dovrà attenere per l'attuazione delle opere previste.

Da tali prescrizioni sono svincolati gli edifici di pregio con connotati architettonici particolari propri e requisiti storico documentali riconosciuti, nonché quegli immobili o manufatti aventi funzione di pubblico servizio.

### a) **Caratteri formali**

**edilizia urbana tradizionale (ut)**: edificio di 2 o 3 piani fuori terra che si sviluppa in modo lineare, formando cortine parallele generalmente in direzione est-ovest; con struttura a maglia regolare caratterizzata da archi, loggiati e ballatoi che si prospettano sulla corte, e da coperture a falde inclinate, con coppi di laterizi posti su orditure lignee.

Caratteristiche tipologiche di riferimento sono presenti negli agglomerati di antico impianto storicamente connessi alle attività agricole.

**edilizia urbana corrente (uc)**: edificio con soluzioni compositive anche articolate, che esprime tecniche costruttive che si rifanno generalmente all'impiego strutturale di cemento armato in opera, e di elementi architettonici complementari prodotti in serie ed in vasta scala. Sono ammesse soluzioni progettuali che siano compatibili al contesto edilizio esistente e consentano una lettura armonica dell'ambiente urbano.

**edilizia rurale tradizionale (rt)**: edilizia caratterizzata da corpi lineari semplici con caratteri formali di semplice fattura finalizzati alle attività agricole in forma tradizionale.

**edilizia industriale corrente (ic)**: edilizia funzionale all'esercizio di attività in genere realizzata con strutture modulari, che prospettano ampie campiture uniformi, e coperture piane o inclinate. Sono ammessi, in considerazione del contrasto generato dalla configurazione tipologica, nuovi impianti che siano frutto di una ricerca progettuale tesa ad armonizzare i nuovi inserimenti al vicino contesto urbano.

### b) **Tipologie edilizie**

**impianto a corte (ca)**: complesso di edifici prevalentemente a estensione orizzontale, la cui configurazione planimetrica, genera al proprio interno spazi liberi (corti) racchiusi dalle stesse consistenze edilizie.

**impianto a cortina (co)**: edificio o più edifici che si allineano e si sviluppano lungo il ciglio di strade, di spazi pubblici, di linee di confine, o lungo una qualsiasi linea di edificazione interna al lotto o a più lotti contigui.

**impianto a schiera (sc)**: complesso edilizio che si sviluppa per successione orizzontale di unità immobiliari autonome.

**edificio multipiano in linea (ml)**: edificio di due o più piani, che si sviluppa in modo lineare, generalmente composto per successione verticale e orizzontale di unità immobiliari servite da collegamenti comuni.

**edificio isolato elementare (iso)**: edificio singolo, fisicamente non collegato al contesto edilizio.

complesso articolato di edifici (car): insediamento edilizio composto, da edifici che si relazionano fra loro con un rapporto di formale ed organica complementarità.

## **ART. 13    PRINCIPALI CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO:**

---

1    Per destinazione d'uso di aree o edifici si intende, il complesso di usi e/o di funzioni ammessi dal P.R.G.C. in forma principale o complementare, come di seguito definite:

- a)    **residenziali**: appartengono alla classificazione "residenziale" le aree e gli edifici destinati o destinabili ad usi abitativi o a funzioni connesse alla residenza in forma accessoria come le autorimesse, spazi condominiali, e servizi privati in genere.

In relazione alle caratteristiche tipologiche edilizie ed all'utilizzazione dell'immobile si distinguono le seguenti categorie:

### **r1 residenze stabile privata**

**r2 residenza temporanea di tipo turistico ricettivo**; nelle quali sono da comprendere strutture alberghiere, sale conferenze ed impianti attrezzati per il servizio di ospitalità temporanea con l'esclusione di campeggi.

- b)    **produttive**: appartengono a detta classificazione, le aree e gli edifici destinati all'esercizio di attività riconducibili al settore primario, secondario e terziario, compresi i servizi strettamente connesse (parcheggi, spazi pedonali, verde privato e servizi aziendali, ecc...)

In relazione alle caratteristiche che contraddistinguono le attività sono definite le seguenti categorie:

**a1 attività agricole e residenziali connesse**, nelle quali sono da ricomprendere esclusivamente, oltre alle residenze degli imprenditori agricoli e degli addetti alla conduzione dei fondi, le attrezzature e le infrastrutture con esse integrate e compatibili a norma del regolamento Igiene Edilizio, per la lavorazione, la trasformazione e la conservazione dei prodotti dei fondi interessati, il deposito degli attrezzi e degli strumenti di lavoro ed il ricovero di animali in quantità limitata al fabbisogno familiare e tale da non costituire attività.

**a2 attività ed attrezzature tecniche non compatibili con la residenza rurale**, quali stalle, silos ed impianti zootecnici vari, magazzini aziendali ed interaziendali di conservazione e trasformazione di grandi dimensioni, (caseifici e cantine sociali, depositi ed officine consortili di macchine agricole, ecc...)

### **a3 attività ed attrezzature agro-turistiche**

**p1 artigianato di servizio alla famiglia**, attività con spazi di esercizio minori di mq 200, incluse le superfici funzionali all'attività principale, compatibili con il contesto residenziale in quanto non moleste né inquinanti;

**p2 attività artigianali, industriali di produzione, di sviluppo e ricerca**, inclusi uffici connessi all'attività nel limite del 50% della superficie coperta, e la residenza del titolare o del custode che non dovrà essere nettamente separata dall'attività e non superare complessivamente i 150 mq di superficie utile lorda.

**p3 impianti tecnologici speciali, pubblici e privati**, cabine di trasformazione per l'energia elettrica, stazioni di pompaggio, stazioni di controllo di reti tecnologiche e similari.

**t1 attività di commercio al dettaglio** per la rivendita diretta al consumatore finale esercitata in strutture commerciali o aree allo scopo attrezzate, che rispondono alla seguente configurazione:

*Esercizi commerciali di vicinato* come definite ai sensi del D.lgs n.114 del 31.03.1998 con le caratteristiche di cui all'Art. 4 punti b), c) e d) di tale Decreto.

*Medie strutture di vendita* con esercizi avente superficie di vendita fino a 1500 mq

*Grandi strutture di vendita* con esercizi avente superficie di vendita superiore a 1500 mq.

**t2 attività di commercio all'ingrosso** per lo smercio di prodotti non diretti all'utenza finale.

Sono da classificare come attività produttive , ed in particolare come Commercio all'ingrosso o Depositi e magazzini, nel caso in cui queste, ancorché inferiori a mq 150, svolgono funzioni di rivendita all'ingrosso, anche solo in parte, a ulteriori rivenditori all'ingrosso o a rivenditori al dettaglio

**t3 attività direzionali, creditizie ed assicurative, attività professionali ed ausiliarie del commercio, dirette all'erogazione di servizi.**

**t4 attività ed attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e pubblici esercizi;**

c) **di servizio**: comprendono i servizi e le attività d'interesse pubblico, e si possono distinguere in:

**s1 servizi per l'istruzione dell'obbligo e del pre-obbligo**

**s2 servizi d'interesse comune (religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitario ed amministrativo)**

**s3 spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport**

**s4 parcheggi spazi pubblici funzionali agli insediamenti residenziali**

**s5 parcheggi spazi pubblici funzionali agli insediamenti produttivi**

## **ART. 14    STRUMENTI URBANISTICI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**

---

1    Il P.R.G.C. viene attuato

a -    con intervento diretto mediante conseguimento di:

Permesso di Costruire o Dichiarazione di Inizio Attività.

Delibera di approvazione nel caso di progetto di opere pubbliche.

Ove prescritto il necessario, rilascio del Permesso di costruire potrà essere subordinato come previsto al comma 5, articolo 49 della Lur 56/1977 alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente. I permessi di costruzione, potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto dei limiti di legge.

b -    **con strumenti urbanistici esecutivi**, previsti e/o consentiti dalla legislazione vigente, la cui approvazione è preliminare al rilascio del permesso di costruire.

2    Il P.R.G.C. individua, con apposita grafia e nei termini di cui al Capo IV delle presenti Norme, gli ambiti territoriali in cui il permesso di costruire è subordinato alla preventiva formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi. Ai sensi della legislazione vigente e delle presenti Norme di Attuazione, il PRG si attua attraverso i seguenti strumenti:

il Piano particolareggiato, PP (Lur 56/1977, articoli 38, 39, 40);

il Piano esecutivo convenzionato obbligatorio, PECO (Lur 56/1977, articolo 44)

il Piano per l'edilizia economica e popolare, PEEP (Lur 56/1977, articolo 41);

il Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente, PdR (Lur. 56/1977, articolo 41 bis);

il Piano di recupero di libera iniziativa, PdRL (Lur 56/1977, articolo 43);

il Piano delle aree per insediamenti produttivi, PIP (Lur 56/1977, articolo 42);

il Piano esecutivo convenzionato, PEC (Lur 56/1977 articolo 43) ;

il Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche (Lur 56/1977 articolo 47)

Ove detti strumenti urbanistici esecutivi siano riservati dal P.R.G.C. all'iniziativa pubblica questi dovranno essere adottati entro il termine di cinque anni dalla data d'approvazione del P.R.G.C. trascorso tale termine, potranno essere formati su iniziativa privata, nel rispetto comunque di ogni altra prescrizione recata dal Piano.

In sede di strumento esecutivo potranno essere proposte varianti alla localizzazione ed alla forma delle aree destinate ai servizi, agli spazi pubblici ed alla circolazione veicolare e pedonale, nonché alla configurazione dell'arredo urbano, onde conseguire assetti più organici ed integrati di quelli previsti, senza tuttavia ridurre le dotazioni previste dal Piano.

Nella medesima sede dovranno venire attribuite ai singoli lotti capacità di edificazione derivante dall'applicazione dei parametri di densità territoriale.

3 Sugli edifici esistenti negli ambiti soggetti a piano esecutivo sono consentiti, in assenza di questo, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo REa, che non pregiudichino la successiva formazione ed attuazione del piano stesso.

4 Nell'ambito di strumenti esecutivi convenzionati, gli stessi dovranno essere estesi in misura non inferiore al 60% del volume in atto e del 75% delle aree libere presenti nell'area normativa, o delle unità minime ambientali qualora le stessi siano prescritti e/o solamente definiti dal Piano.

## **ART. 15 PERMESSO DI COSTRUIRE E CONVENZIONI**

---

1 A norma degli artt. 10 e 22 del DPR 6 giugno 2001 n.380 e dell'art.48 L.R. 56/77 il proprietario o l'avente titolo, è tenuto alla richiesta del permesso di costruire, per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, nei termini e con le esclusioni esplicitamente previste dalla L.R. 56/77 e in particolare dagli artt. 48-49-54-55 e 56 che si intendono qui integralmente richiamati.

2 Sono esclusi dall'obbligo di presentazione di specifica istanza volta all'ottenimento del titolo abilitativo gli interventi riconducibili all'articolo 6 del DPR 6 giugno 2001 n.380.

3 Nei termini stabiliti dalle leggi suddette, il titolo di abilitazione all'edificazione è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché, salvi i casi di riduzione e di gratuità previsti, al costo di costruzione, da determinarsi secondo le modalità previste dalle stesse norme legislative.

4 Nel quadro della legislazione vigente (artt. 17 e 18 del DPR 6 giugno 2001 n.380), e secondo le specifiche determinazioni recate dalle presenti Norme, il Permesso di costruire è subordinato alla stipula di convenzioni, tali da dar luogo a particolari vincoli di condizioni d'uso, di modalità di affitto e di vendita, ecc. degli insediamenti, oltre che all'accertamento di particolari condizioni soggettive dei titolari di permesso, principalmente con riferimento alle residenze a costo controllato e a quelle ricadenti nelle aree agricole.

5 I soggetti interessati all'edificazione possono proporre all'Amministrazione Comunale convenzioni urbanizzative finalizzate alla realizzazione delle condizioni che costituiscono il presupposto all'edificazione.

Tali convenzioni redatte sulla base di uno schema tipo approvato dal Consiglio Comunale, hanno la funzione di favorire l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. mediante la dismissione di aree e/o l'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, e conseguire la loro cessione a scomputo dal contributo di cui all'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n.380.

6 Salvo quanto stabilito dall'art. 344 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, per le contravvenzioni alle norme del Regolamento Co-

munale di Igiene, le contravvenzioni a qualunque disposizione del presente Piano Regolatore Generale sono sottoposte alle sanzioni di cui al capo 1 della legge 28 febbraio 1985 n°47 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **ART. 15BIS INTERVENTI PEREQUATI**

---

1 Al fine di pervenire ad un'equa ripartizione degli oneri, per il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici correlati allo sviluppo urbano pianificato, ogni intervento attuativo di nuovo impianto e di completamento ricadente nelle aree omogenee R3 ed R4, è subordinato alla cessione di aree vincolate ad uso pubblico previste dal PRG. La cessione, quantificata dai successivi artt. 19 e 20, dovrà essere effettuata, mediante atto notarile, senza richiesta di compenso alcuno preliminarmente all'inizio dei lavori.

2 Qualora le prescrizioni definite dalla cartografia di piano configurino all'interno dell'area di proprietà quote eccedenti i valori definiti dagli artt. 19 e 20, l'indennizzo della parte eccedente sarà definito sulla base del valore ICI stabilito dall'Amministrazione Comunale e potrà essere scomputato, unitamente alle spese eventualmente sostenute per il trasferimento delle proprietà, dagli oneri di urbanizzazione.

## CAPO IV

### PRESCRIZIONI OPERATIVE

#### **ART. 16 DESTINAZIONI D'USO, TIPI E MODALITÀ D'INTERVENTO PER CLASSI DI AREE**

---

1 - Per ciascuna area normativa il Piano precisa con il tabulato T1, allegato alle presenti Norme:

- le destinazioni d'uso ammesse;
- i relativi parametri da osservare;
- gli strumenti di attuazione previsti
- le tipologie edilizie

Tali prescrizioni possono essere ulteriormente precisate, con riferimento a singole aree ed edifici, nelle Tavole di Piano o in singoli passi delle presenti Norme, in tal caso l'indicazione specifica prevale sulle indicazioni espresse nel Tabulato T1.

Qualora la destinazione in atto, non risultasse compatibile con quelle assunte dal P.R.G.C., fatto salvo l'eventuale divieto di prosecuzione di attività nocive e moleste ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge, sulle aree e sugli edifici esistenti, saranno ammessi esclusivamente interventi volti a consentire il risanamento e la manutenzione dell'immobile, in ogni caso non saranno riconosciuti interventi o semplici variazioni di destinazione d'uso volti ad accrescere forme di contrasto.

In particolare per consistenze edilizie che ricadono in aree destinate a servizi ai sensi dell'art. 21 L.R.56/77, qualora l'attività in essere in esse condotta, risultasse in contrasto con le destinazioni definite per dette aree, o con altre prescrizioni relative alle aree stesse, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo (RR ed RS), oltre a quelli sempre ammessi di manutenzione ordinaria e straordinaria (MO ed MS), potranno essere consentiti previa rinuncia al plusvalore in caso di acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, entro cinque anni dalla data di approvazione del P.R.G.C.

Per ogni altro intervento consentito, che comporti variazione di volume o di superficie utile lorda, si farà riferimento:

- a) all'effettiva area di pertinenza, se l'intervento è regolato da parametri di densità fondiaria;
- b) al volume o alla superficie utile lorda esistente alla data di adozione del P.R.G.C., se l'intervento è regolato da incrementi percentuali.

Le indicazioni presenti nel tabulato T1, sono integrate dalle avvertenze che qui di seguito vengono espresse per ogni classe di area.

## ART. 17 AREE R1

---

1 Negli ambiti individuati dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 24 della L.R 56/77, connotati dalla presenza di insediamenti urbani aventi caratteristiche storico artistico e/o ambientale, sono consentiti gli interventi di tipo RR, RS, REa, a condizione che gli stessi siano finalizzati al miglioramento igienico-ambientale e dell'accessibilità pedonale, nonché alla salvaguardia dei valori storici, artistici, ambientali e documentari (con particolare riguardo al successivo art. 52, a condizione che gli interventi siano attuati contestualmente alla demolizione delle superfetazioni incoerenti o degradanti, alla sistemazione delle aree libere, ed al ripristino delle condizioni di fruibilità e leggibilità delle strutture originarie.

2 Negli edifici ad uso prioritariamente residenziale (rs), sono consentiti interventi volti al recupero di sottotetti e parti rustiche a fini abitativi alle condizioni prescritte dalle attinenti LR. 12 agosto 1998 n 21 e LR. 29 aprile 2003, n. 9 e limitatamente alla formazione del secondo o del terzo piano, sono altresì consentiti con le prescrizioni di cui all'art. 52 interventi di adeguamento delle altezze dei locali in uso, è altresì ammesso allo scopo di migliorare la fruibilità delle unità abitative esistenti, il recupero di parti rustiche e sottotetti, che prefigurino consistenze originarie tali da testimoniare precedenti utilizzi, mediante elevazione delle falde di copertura nel limite di m 1.00, a condizione che non siano alterate l'originaria conformazione geometrica e la pendenza delle falde. In ogni caso l'elevazione complessiva dell'edificio non dovrà risultare superiore a m1.00

3 Nei soli casi di riconosciuta necessità di adeguamento igienico, e nell'impossibilità di attuare interventi di recupero di spazi abitativi, è ammesso un ampliamento dello sviluppo orizzontale del fabbricato fino alla concorrenza di 25 mc per unità residenziale, a condizione che l'incremento richiesto non configuri la realizzazione di altri locali abitabili aggiuntivi; tale ampliamento non è ammesso per gli edifici di cui all'art. 52 comma 1, punto b, delle presenti norme.

4 In presenza di edifici o di parti di fabbricato, ufficialmente dichiarati inagibili a causa dell'elevata compromissione delle strutture portanti, è ammesso l'intervento di ricostruzione (RC) in linea alle prescrizioni e alle avvertenze di cui all'art. 52

5 Negli edifici a destinazione prioritariamente residenziale attestati su pubblica via, è ammesso limitatamente al primo e secondo piano fuori terra, il recupero agli usi diversi specificati nel tabulato T1, a condizione che siano soddisfatti i requisiti di cui al 1° comma dell'art. 49

6 Sono inoltre consentiti mediante interventi a carattere conservativo e ristrutturazioni di tipo REa il recupero di parti rustiche **ar** al fine di realizzare servizi ed attrezzature accessorie alla residenza, ed alle altre destinazioni ammesse.

7 In provata carenza di fabbricati accessori idonei, al ricovero di automezzi o non adattabili allo scopo, è consentito in linea alle prescrizioni e alle avvertenze di cui all'art. 52 la realizzazione di un basso fabbricato per unità residenziale, a condizione che il manufatto non superi la superficie coperta di mq 30 e che il rapporto di copertu-

ra all'interno del comparto urbano in cui ricade l'intervento, non superi il valore massimo di 0,5 mq/mq.

8 Interventi eccedenti i limiti indicati al 2°, 3°, 4°, 5° 6° e 7° comma, sono consentiti solamente previa formazione di strumenti esecutivi i quali dovranno essere estesi nella misura prescritta al comma 4 dell'art. 14 ai comparti urbani definiti in cartografia in scala 1:1000; in tal sede saranno ammessi, interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) nonché di ampliamento nella misura e nelle modalità stabilite dal tabulato T1

9 norme specifiche

9.01 - Nel comparto urbano PR1 e PR2 gli interventi ammessi in forza dell'applicazione delle norme del piano esecutivo, sono subordinati alla definizione delle modalità di acquisizione delle aree ritenute necessarie per l'attuazione del progetto di recupero e di riqualificazione degli spazi urbani pubblici.

9.02 - Nelle aree R1.05, R1.09 ed R1.011 sono ammessi, oltre agli interventi consentiti con intervento diretto, limitatamente al primo e secondo piano fuori terra degli edifici aventi destinazione accessoria, il recupero delle parti rustiche **ar** anche a fini abitativi, mediante interventi di ristrutturazione di tipo **b** a condizione che:

a) l'intervento sia limitato e circoscritto all'involucro edilizio generato dalle strutture esistenti, con l'esclusione di sopraelevazioni che possano alterare le quote di colmo o ridurre le pendenze delle attuali falde di copertura;

b) siano rispettati i parametri edilizi ed urbanistici prescritti e sia assicurata in relazione alla destinazione assegnata la disponibilità delle dotazioni di servizio richiamate ai successivi articoli 41 e 49;

c) i volumi da recuperare, qualora non compresi negli edifici principali, presentino comunque caratteristiche strutturali, dimensionali e localizzative compatibili con il riuso abitativo e fatti salvi, in ogni caso, i diritti di terzi con particolare riferimento alle distanze tra edifici.

10 Tutti gli interventi strutturali ed infrastrutturali ammessi dal P.R.G.C. dovranno essere assoggettati alle prescrizioni di carattere geologico ed idrogeologico eventualmente stabilite per le singole aree dalla relazione geologico-tecnica allegata le parti prescrittive di tale elaborato geologico sono pertanto da intendersi come parte integrante del presente testo normativo, con specifico valore regolamentare; il rispetto e l'attuazione delle stesse dovrà, a cura dell'Amministrazione Comunale, risultare propeedeutico rispetto all'applicazione delle singole norme attuative di carattere urbanistico.

## **ART. 18 AREE R2**

---

1 Nelle aree R2 sono consentiti interventi di tipo RR, RS, REa REb, finalizzati all'adeguamento funzionale ed recupero delle preesistenze edilizie.

2 Nelle aree in cui sono ammessi interventi di ampliamento (A) (vedi tabulato T1) saranno consentiti incrementi per la realizzazione di opere che siano funzionalmente

connesse alle esistenti, per una superficie utile lorda non superiore al 20% della preesistente, e per un volume non superiore a mc 150, a condizione che tale incremento non sia già stato pienamente fruito a seguito di precedenti interventi autorizzati nel periodo di validità del Piano Regolatore vigente, ovvero antecedente alla data di adozione della prima revisione.

## **ART. 19 AREE R3**

---

1 Nelle aree R3 Sono consentiti tutti gli interventi di ampliamento (A) completamento (C) e di nuovo impianto (NC); la compresenza ove previsto dal Tabulato T1 di destinazioni compatibili alla residenza, è ammessa nella misura massima del 25% della superficie utile lorda delle parti a destinazione residenziale, valori superiori fino ad un massimo del 50% saranno consentiti previa formazione di strumento esecutivo.

2 Nelle aree R3 ogni intervento attuativo di nuovo impianto e/o di completamento, fatta eccezione per gli ambiti assoggettati alla formazione di Strumento Esecutivo Convenzionato è subordinato al reperimento ed alla cessione gratuita di aree vincolate ad uso pubblico per una quota pari al 10% della superficie fondiaria dell'intero lotto edificabile; la cessione diretta di dette aree, mediante specifica convenzione ed atto notarile, conferisce alle stesse una capacità edificatoria cumulabile, determinata dall'applicazione dell'indice fondiario maggiorato del 15% alla superficie dismessa.

3 Il mancato reperimento di aree vincolate, per la cessione gratuita diretta, dovrà dare luogo alla monetizzazione della quota in cessione di cui al secondo comma, il cui importo sarà determinato sulla base del corrispondente valore unitario ICI riferito alla superficie fondiaria oggetto di nuova edificazione.

4 Tutti gli interventi strutturali ed infrastrutturali ammessi dal P.R.G.C. dovranno essere assoggettati alle prescrizioni di carattere geologico ed idrogeologico eventualmente stabilite per le singole aree dalla relazione geologico-tecnica allegata; le parti prescrittive di tale elaborato geologico sono pertanto da intendersi come parte integrante del presente testo normativo, con specifico valore regolamentare; il rispetto e l'attuazione delle stesse dovrà, a cura dell'Amministrazione Comunale, risultare propedeutico rispetto all'applicazione delle singole norme attuative di carattere urbanistico.

5 Norme specifiche

5.01 Gli interventi di nuova edificazione all'interno dell'area omogenea R3.17 sono subordinati alla realizzazione di un accesso veicolare direttamente collegato a Via Marconi o in alternativa a Via Tripoli.

## **ART. 20 AREE R4**

---

1 Nelle aree R4 sono consentiti interventi di nuova edificazione conformemente alle prescrizioni del Tabulato T1; la compresenza, ove previsto dal Tabulato T1, di destinazioni compatibili alla residenza è ammessa nella misura massima del 25% della superficie utile lorda delle parti a destinazione residenziale, valori superiori fino ad un massimo del 50% saranno consentiti previa formazione di strumento esecutivo.

2 Ogni intervento attuativo di nuovo impianto o di successivo completamento, fatta eccezione per gli ambiti assoggettati alla formazione di Strumento Esecutivo Convenzionato è subordinato al reperimento ed alla cessione gratuita di aree vincolate ad uso pubblico per una quota pari al 15% della superficie fondiaria dell'intero lotto edificabile in proprietà. La cessione diretta di dette aree, mediante specifica convenzione ed atto notarile, conferisce alle stesse una capacità edificatoria cumulabile determinata dall'applicazione dell'indice fondiario alla superficie dismessa maggiorato del 20%.

3 Il mancato reperimento di aree vincolate, per la cessione gratuita diretta, dovrà dare luogo alla monetizzazione della quota in cessione di cui al secondo comma, il cui importo sarà determinato sulla base del corrispondente valore unitario ICI riferito alla superficie fondiaria oggetto di nuova edificazione.

4 Ogni nuovo intervento contribuisce alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima del 70% della capacità edificatoria consentita dall'applicazione dell'indice fondiario.

Negli ambiti perimetralmente evidenziati e siglati con l'abbreviazione PEC, gli interventi di completamento (C) e di nuovo impianto (NC) sono subordinati alla preventiva formazione di Piano Esecutivo Convenzionato.

In ordine alle prescrizioni di carattere geologico ed idrogeologico si richiamano le disposizioni del precedente art.19 comma 4

5 Tutti gli interventi strutturali ed infrastrutturali ammessi dal P.R.G.C. dovranno essere assoggettati alle prescrizioni di carattere geologico ed idrogeologico eventualmente stabilite per le singole aree dalla relazione geologico-tecnica allegata; le parti prescrittive di tale elaborato geologico sono pertanto da intendersi come parte integrante del presente testo normativo, con specifico valore regolamentare; il rispetto e l'attuazione delle stesse dovrà, a cura dell'Amministrazione Comunale, risultare propeedeutico rispetto all'applicazione delle singole norme attuative di carattere urbanistico.

6 Norme specifiche

~~6.01 — All'interno dell'area omogenea R4.01 l'ammissibilità dell'intervento è subordinato alla formazione di PEC. Il previsto impianto edilizio si dovrà sviluppare a cortina lungo la direttrice est-ovest in allineamento al perimetro della fascia di rispetto cimiteriale, ad una distanza non inferiore a m 10.00 dal ciglio stradale.~~

~~In ambito di convenzione, il concessionario e/o gli aventi diritto, si obbligano all'impianto ed al mantenimento di siepi ed alberature ad alto fusto disposte in allineamento al confine sud dell'area.~~

**6.01 Nell'area R4.06\* è ammessa la nuova costruzione di edifici residenziali nel limite massimo di 1.100 mc; l'intervento è attuabile con permesso di costruire convenzionato con l'assunzione dei seguenti impegni:**

- realizzare in scomputo degli oneri la porzione di viabilità pubblica interna al perimetro del PCC, avente le seguenti caratteristiche:
  - carreggiata stradale di larghezza pari a 6,00 m;

- marciapiede di larghezza pari a 1,50 m in continuità con quello esistente su Via Tripoli;
- illuminazione pubblica rispondente ai requisiti previsti nella L.R. 31/2000 e successiva modifica L.R. 3/2018;
- filare alberato su almeno un lato della nuova viabilità, composto da specie arboree con caratteristiche della chioma adeguate a fornire ottimali condizioni di ombreggiamento, compatibilmente con le pertinenti disposizioni dettate dal Codice della strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione ed evitando le specie inserite negli elenchi allegati alla DGR 07/10/2022 n. 1-5738 *“Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte in sostituzione di quelli approvati con DGR 24-9076 del 27 maggio 2019”*;
- corrispondere al Comune il contributo straordinario di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/2001, da destinarsi alla deimpermeabilizzazione del parcheggio p9, secondo i disposti dell'articolo 29 comma 8 delle presenti NTA;
- attuare le seguenti misure minime di sostenibilità ambientale:
  - terreno vegetale di scotico: lo scotico di terreno vegetale del suolo deve essere gestito in modo da conservarne le caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche per poterlo riutilizzare. L'eventuale esubero rispetto a quello riutilizzabile all'interno del sito in progetto, deve comunque essere destinato ad un utilizzo che garantisca il mantenimento delle sue caratteristiche pedologiche;
  - contenimento dei valori di impermeabilizzazione dei suoli: al fine di garantire l'invarianza idraulica, le superfici pertinenziali delle aree insediative (con particolare attenzione agli spazi e ai percorsi pedonali) devono essere realizzate con materiali permeabili alle acque meteoriche e deve essere assicurata una dotazione di 1 mq di superficie a verde alberato in piena terra ogni 20 mc di costruzione. Per le alberature devono essere impiegate specie autoctone che garantiscano un'adeguata persistenza dell'apparato fogliare, con tassativo divieto delle essenze inserite nelle black-list regionali. Inoltre devono essere previsti sistemi di dispersione controllata nel suolo delle acque meteoriche non riutilizzate, previo accertamento per mezzo di indagini sito-specifiche della fattibilità tecnica dei volumi d'invaso e/o dei sistemi disperdenti (pozzi, trincee drenanti o rain garden) in relazione alle condizioni idrogeologiche dell'area;
  - risparmio idrico: devono essere recuperate le acque meteoriche, per un loro successivo riuso per scopi non potabili (irrigazione, ecc.);
  - contenimento dell'inquinamento luminoso: ai sensi della LR 31/2000 e delle relative *“Linee guida provinciali per la prevenzione e la lotta all'inquinamento luminoso”*, devono essere messe in atto tutte le necessarie misure di contenimento delle fonti di inquinamento luminoso, al fine di garantire la qualità dell'ambiente urbano in termini di illuminamento, distribuzione e uniformità delle luminanze e fedele restituzione cromatica degli oggetti illuminati;

- **contenimento dell'inquinamento acustico: la progettazione degli edifici deve essere effettuata nel rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/97 e deve essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal DPR 142/2004;**
- **efficienza energetica: devono essere rispettati gli obblighi di legge relativi all'efficienza dell'involucro edilizio e degli impianti e agli approvvigionamenti minimi da fonti rinnovabili.**

## **ART. 20 BIS AREE VP**

---

- 1 - Si tratta di aree inedificate interne o limitrofe ai tessuti urbani, 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.**
- 2 - Per tali aree il PRG persegue la salvaguardia del verde, la ricomposizione e la ricucitura degli insediamenti radi mediante il riconoscimento urbanistico dei relativi spazi verdi pertinenziali legati alle funzioni d'uso residenziali.**
- 3 - Non sono consentiti interventi di impermeabilizzazione, se non per quanto strettamente connesso all'installazione degli elementi di arredo dei giardini; è prescritta la pavimentazione drenante per eventuali vialetti e spazi cortili.**

## **ART. 21 AREE P**

---

1 Sulle aree P è consentita la costruzione di edifici ed attrezzature di servizio, funzionali all'esercizio di attività produttive riconducibili al settore secondario definite dal vigente P.R.G.C nelle seguenti categorie:

- *attività industriali di produzione, di sviluppo e ricerca (p2)*
- *attività artigianali di produzione e di servizio (p1)*
- *impianti tecnologici speciali, pubblici e privati, (p3) "cabine di trasformazione per l'energia elettrica, stazioni di pompaggio, stazioni di controllo di reti tecnologiche e similari."*

È altresì consentito:

- la conduzione di attività complementari o a servizio delle attività principali, a condizione che le stesse non occupino una superficie maggiore del 20% di quella impegnata per le attività prevalenti;
- lo svolgimento di attività di sostegno alle attività principali (uffici) nel limite del 50% della superficie coperta;
- la realizzazione di una unità abitativa per ogni attività prevalente, da destinarsi ad esclusiva residenza del titolare o del custode, a condizione che:

- L'unità abitativa non superi complessivamente i 150 mq di superficie utile lorda e sia contenuta entro il limite di mq 200 di superficie coperta, nella quale dovranno essere comprese le parti accessorie della residenza;
- le parti destinate alla residenza siano organicamente ed integralmente inserite all'interno del complesso edilizio destinato alla produzione, siano accessibili mediante accessi indipendenti o, qualora in comune, debitamente compartimentati con locali filtro direttamente areati;
- Le costruzioni destinate alla residenza si relazionino in un rapporto di formale ed organica complementarietà con la tipologia costruttiva impiegata per la costruzione dell'edificio destinato alla produzione.

In ogni caso nelle aree P non sono ammesse aziende che svolgono attività di produzione, impiego e/o deposito, incluse nell'elenco delle lavorazioni insalubri di 1° classe definite con D.M. della Sanità 5 settembre 1994; sono altresì escluse funzioni ed attività che, in quanto generatrici di esalazioni, fumi, e vibrazioni deprimono il livello residenziale delle aree limitrofe.

2 Tutti gli interventi strutturali ed infrastrutturali ammessi dal P.R.G.C. dovranno essere assoggettati alle prescrizioni di carattere geologico ed idrogeologico eventualmente stabilite per le singole aree dalla relazione geologico-tecnica allegata; le parti prescrittive di tale elaborato geologico sono pertanto da intendersi come parte integrante del presente testo normativo, con specifico valore regolamentare; il rispetto e l'attuazione delle stesse dovrà, a cura dell'Amministrazione Comunale, risultare propedeutico rispetto all'applicazione delle singole norme attuative di carattere urbanistico.

### 3 Norme specifiche

3.01 All'interno degli ambiti definiti dalla perimetrazione dello strumento esecutivo PIP1 ogni intervento strutturale ed infrastrutturale sarà consentito nel rispetto delle prescrizioni stabilite dalle norme del vigente Piano per Insediamenti Produttivi a seguito richiamate in forma compendiate

#### Parametri urbanistici ed edilizi

Rapporto di copertura	mq/mq 0,50
Altezza della costruzione	m 10,50
Distanza dai confini	m 5,00
Distanza da strade urbane e di distribuzione interna al PIP	m 6,00
Distanza dai fabbricati	m 10,00
Superfici a verde alberato 15% della superficie fondiaria	
Tipologie edilizie	ICI/CAR

L'edificazione di nuovi insediamenti dovrà costituire un segno urbano qualificante, pertanto le aree di pertinenza dovranno essere decorosamente mantenute; la sistemazione delle aree di movimentazione e di stoccaggio delle merci, le aree di sosta veicolare e quelle destinate a verde alberato all'interno di ogni unità di intervento, dovranno essere dettagliatamente progettate e la loro definitiva realizzazione costituirà condizione per l'utilizzo degli stessi insediamenti produttivi.

La modellazione del terreno, dovrà di norma definire piani inclinati che dovranno raccordarsi al profilo dei terreni confinanti.

Le aree a verde alberato, dovranno conseguire una densità arborea non inferiore ad 1 albero ogni 50 mq, essere piantumate essenze arboree ad alto fusto poste ad una distanza non inferiore a m 3.50 dal confine di proprietà ed essere mantenute a prato .

Nella sistemazione delle superfici destinate alla movimentazione veicolare dovranno essere adottate preferibilmente pavimenti ad elevata capacità drenante; l'area inoltre dovrà essere dotata di un adeguato sistema di raccolta delle acque meteoriche.

Le lavorazioni esercitate all'aperto come pure l'accatastamento di materiali potenzialmente inquinanti, dovranno essere allocate su apposite piattaforme impermeabili al fine di garantire la protezione degli acquiferi. Dovranno inoltre essere predisposti opportuni dispositivi per la temporanea raccolta dei prodotti di rifiuto.

I depositi esterni di lunga durata di mezzi e materiali di lavorazione e produzione dovranno essere protetti alla vista e contornati con siepi a foglia permanente.

L'installazione di recinzioni qualora prospicienti spazi pubblici e strade di distribuzione interne all'area PIP e potranno essere realizzate in contiguità ai medesimi; in ordine ad eventuali recinzioni prospettanti la viabilità che collega lo svincolo autostradale con la SP. 222, è stabilito un arretramento di m 4,00 dal confine stradale.

Le recinzioni dovranno uniformarsi per dimensione e caratteristiche dei materiali impiegati, essere costituite da muratura di cls. per un'altezza di m 0.75, misurata dal sottostante piano stradale, e da eventuali pannelli verticali in grigliato metallico zincato fino all'altezza di m.2,00

Le recinzioni poste tra unità d'intervento o comunque tra proprietà di terzi potranno, in sostituzione della tipologia sopra descritta, essere realizzate con siepi, filari e/o con muratura piena realizzata con blocchi splittati di cls. a condizione che l'altezza del manufatto non sia superiore a m 2,00.

In corrispondenza degli accessi della SP 222 sono ammesse esclusivamente insegne pubblicitarie di tipo unificato; sono inoltre consentite insegne pubblicitarie sulle pareti degli edifici prospicienti la viabilità interna, oppure in adiacenza alla recinzione a condizione che le medesime non superino l'altezza dei rispettivi manufatti.

All'interno delle fasce di rispetto stradale, è esclusivamente consentito la realizzazione di recinzioni e la sistemazione a verde alberato

Condizioni di inedificabilità sono inoltre prescritte per le aree ricadenti nella fascia di rispetto dell'oleodotto, all'interno della quale è esclusivamente consentito la sistema-

zione del fondo a prato, e/o la realizzazione di superfici pavimentate con elementi componibili di piccolo taglio.

## **ART. 22 AREE AP**

---

1 Sulle aree AP, sono consentiti interventi di nuovo impianto, di completamento e di ampliamento, funzionali alle attività p1, t1, t2, t3, t4, r2 nei limiti prescritti dal Piano.

Sugli edifici esistenti sono ammessi, interventi diretti, di manutenzione, conservazione, ristrutturazione, di tipo (REa) ed (REb) con ampliamenti contenuti entro i valori parametrici riportati Tabulato T1.

2 Qualora la capacità edificatoria del lotto sia esaurita, è comunque ammesso nel caso di interventi strettamente finalizzati all'adeguamento obbligatorio delle strutture esistenti ad intervenuti disposti normativi in tema di igiene edilizia, di superamento delle barriere architettoniche e di sicurezza, incrementi della SUL nella misura del 5%.

Nei limiti della capacità edificatoria definita nel Tabulato T1, è consentito la realizzazione di una residenza di custodia per ogni attività principale insediata a condizione che la medesima sia definita nel quadro di un progetto unitario ed organico in cui la parte residenziale sia congiunta ed esteriormente armonizzata alla porzione più propriamente produttiva, e che la consistenza sia contenuta nei limiti di mq 150 utili lordi e mq 200 di superficie coperta nella quale dovranno essere comprese le parti accessorie della residenza stessa.

## **ART. 23 AREE T**

---

1 Nelle aree T sono consentiti interventi di nuovo impianto di completamento e di ampliamento nei limiti prescritti, dal Tabulato T1

La compresenza ove previsto dal Tabulato T1 di altre destinazioni compatibili, compresa la residenza non potranno superare il 50% della superficie utile lorda delle parti a destinazione commerciale la cui attuazione è subordinata al rispetto degli artt.49, 50 e 51 delle presenti Norme.

2 Tutti gli interventi strutturali ed infrastrutturali ammessi dal P.R.G.C. dovranno essere assoggettati alle prescrizioni di carattere geologico ed idrogeologico eventualmente stabilite per le singole aree dalla relazione geologico-tecnica allegata; le parti prescrittive di tale elaborato geologico sono pertanto da intendersi come parte integrante del presente testo normativo, con specifico valore regolamentare; il rispetto e l'attuazione delle stesse dovrà, a cura dell'Amministrazione Comunale, risultare propeedeutico rispetto all'applicazione delle singole norme attuative di carattere urbanistico.

## **ART. 24 AREE A1**

---

1 Sulle strutture esistenti destinate alle attività agricole e residenze rurali connesse, sono ammessi con le prescrizioni di cui all'art.52, tutti gli interventi di recupero (MO, MS, RS, REa ed REb) nonché interventi di ampliamento (A) per non oltre il 20 % della

superficie utile lorda abitativa delle unità esistenti, o l'inserimento nelle stesse di impianti e dotazioni, con incrementi volumetrici che non superino i 150 mc.

È inoltre ammesso il recupero dei volumi accessori mediante interventi che non eccedano la ristrutturazione edilizia di tipo a (REa) da destinarsi alla residenza (r1) o all'esercizio di attività agro-turistiche (a3), artigianali (p1) e commerciali (t1) connesse ad attività agricole e funzionali al mantenimento ed alla conduzione dei fondi, a condizione che il titolare di permesso di costruzione, si impegni a mezzo di convenzione o atto d'obbligo unilaterale, al versamento degli oneri concessori di cui all'art.3 della legge 28/1/1977 n°10 ed alla manutenzione e coltivazione delle aree agricole pertinenti alla proprietà.

2 Sono recuperabili all'uso abitativo i volumi ex-agricoli compresi negli edifici principali; quelli compresi in edifici di carattere secondario separati da quelli principali, sono recuperabili a tale uso solo se caratterizzati da dimensioni, struttura e localizzazione compatibili con la nuova destinazione, fatti salvo in ogni caso i diritti di terzi, con particolare riferimento alle distanze tra edifici; è escluso il recupero abitativo di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto di carattere precario.

3 Relativamente alle attrezzature agricole, che in ogni caso non costituiscono volume edilizio, sono ammessi il recupero ed ampliamenti delle strutture esistenti con le modalità e le prescrizioni di cui all'art.52 e nei limiti stabiliti dai parametri edilizi recati nel tabulato T1.

4 Ogni altro intervento edilizio ricadente sulle aree A1, è subordinato al rispetto dell'art. 25 della LR. 56/77 e delle presenti norme edilizie.

## **ART. 25 AREE A2**

---

1 - È data facoltà, a tutti coloro che esercitano l'attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, di costruire o installare strutture, infrastrutture e attrezzature per la produzione, la lavorazione, la conservazione, nonché la trasformazione e commercializzazione, dei prodotti agricoli direttamente coltivati, nel rispetto delle norme vigenti.

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione previsti dal Piano e di ristrutturazione edilizia di tipo REa

2 - La nuova costruzione di residenze agricole e l'ampliamento di quelle esistenti è consentita ai soli imprenditori agricoli professionali (IAP, come individuati dalle Linee guida approvate con DGR n° 15-4452 del 22/12/2016), in rapporto alla quantità di terreno coltivato in forma diretta o con salariati, a partire da un'estensione minima di due ettari, e nel rispetto dei parametri a seguito indicati:

- indice di densità fondiaria riferita alla superficie coltivata di 0,04 mc/mq
- altezza del corpo di fabbrica m 6.00 (ad eccezione degli impianti tecnologici per i quali sono ammesse altezze superiori).

2bis - Agli imprenditori agricoli non professionali (part-time, come individuati dalle Linee guida approvate con DGR n° 15-4452 del 22/12/2016), non è consentita la nuova

costruzione di residenze rurali, ma esclusivamente la ristrutturazione con eventuale riuso abitativo di fabbricati esistenti.

2ter - La nuova costruzione di edifici non abitativi al servizio dell'attività agricola è consentita ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo subordinatamente alla sottoscrizione del vincolo di destinazione ex art.25 c.7 della LR 56/77, nel rispetto dei parametri a seguito indicati:

- rapporto di copertura: 1/3 della superficie del lotto, comunque nel limite di superficie coperta pari a 500 mq;
- H max: 5,00 m alla gronda e 8,00 m al colmo.

I caratteri tipologico-formali dei fabbricati devono essere conformi a quelli indicati nei manuali "*Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia*" approvati con DGR n.30-13616 del 22/03/2010.

3 - Le distanze dai confini e dagli edifici qualora non confrontanti parti residenziali o ad esse assimilate nei confronti delle quali valgono le norme di cui agli artt.22 e 24 sono regolate dalle norme del Codice Civile.

4 - Al fine di mantenere i caratteri tipologici dell'edilizia urbana tradizionale, in ambiti territoriali prossimi alle aree residenziali ed alle relative aree di servizio residenziale, i fabbricati di nuova costruzione, nonché le ristrutturazioni di tipo REb e gli ampliamenti ammessi nel rispetto delle norme, ricadenti a distanze inferiori a m 200 dalle aree urbanizzate e urbanizzande previste dal Piano, dovranno essere realizzati con coperture a falde inclinate con pendenze comprese tra il 35% ed il 45%, tamponamenti esterni in muratura di laterizio intonacato, e l'impiego di altri materiali di uso comune nell'edilizia rurale tradizionale.

5 - La realizzazione di edifici residenziali rurali è regolata dai disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

6 - Sulle strutture esistenti destinate alla residenza sono ammessi tutti gli interventi di manutenzione (MO, MS, RS, REa ed REb), nonché interventi di ampliamento (A) per non oltre il 20 %, con incrementi volumetrici che non superino i mc 150 e a condizione che sia data continuità l'assetto planimetrico e tipologico delle strutture originarie, con l'esclusione di corpi aggiuntivi che potrebbero generare incoerenze formali e motivo di disarmonia architettonica.

È inoltre ammesso il recupero di edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, ai sensi dell'art.25 secondo comma lettera e L.R.56/77, così come, il mutamento di destinazione d'uso di cui al punto 10 dello stesso articolo di legge, è consentito previo versamento degli oneri relativi per destinazioni di tipo abitativo r1, r2, r3, p1 ed a3.

E altresì consentito, il mutamento di destinazione d'uso per una quota non superiore al 20% della superficie utile complessiva a favore di attività artigianali e di servizio p1 e commerciali, t1 funzionali alla produzione, alla trasformazione ed alla commercializzazione di prodotti agricoli, a condizione che l'intervento di recupero o la trasformazione d'uso non comportino interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia del tipo (REa),

senza altri aumenti o modificazioni volumetriche, né modificazioni del sistema delle strade d'accesso e delle opere di sistemazione del terreno;

7 - La realizzazione di nuovi impianti per attività zootecniche è subordinata all'approvazione dell'Amministrazione Comunale di un piano aziendale o interaziendale di sviluppo approvato che motivi adeguatamente le dimensioni dell'intervento richiesto ed il conseguente impatto ambientale.

Stalle e spazi chiusi di nuova costruzione, destinati al ricovero ed all'allevamento di animali ed attrezzate con impianti e vasche di raccolta temporanea delle deiezioni animali, sono ammessi a distanze non inferiori a m 50 da abitazioni di terzi ed a m 300 dalle aree urbanizzate e urbanizzande definite dal Piano Regolatore.

Nuovi edifici ed ampliamenti degli esistenti sono ammessi nei limiti del 30% dell'area fondiaria di pertinenza, con strutture aventi un'altezza massima all'imposta di m 4.50.

È inoltre consentita la realizzazione di nuovi edifici residenziali a servizio del titolare o di un addetto alla conduzione dell'azienda, la cui consistenza è stabilita nella misura massima di mq 150 di superficie utile lorda e di mq 200 di superficie coperta, nella quale dovranno essere comprese le parti accessorie alla residenza; in tal caso la distanza dell'abitazione dalle strutture di ricovero degli animali, non potrà essere inferiore a m 25.

Sugli edifici esistenti adibiti a residenza, in deroga alle distanze minime sopradefinite fino alla condizione di contiguità, sempre che non esista comunicazione diretta fra locali abitabili e strutture per allevamento, sono ammessi oltre agli interventi di manutenzione e di ristrutturazione di tipo REa, ampliamenti nella misura massima del 20% del volume esistente, finalizzati ad apportare migliorie igienico-funzionali dell'unità abitativa.

8 - Sulle aree inedificate a destinazione agricola sono ammesse opere di recinzione esclusivamente per la tutela di colture protette in serre fisse o colture orticole o floricole specializzate; la recinzione in tal caso sarà eseguita con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a m. 2,00.

## **ART. 26 AREE A3**

---

1- Sono aree agricole poste in ambiti golenali e come tali soggetti a fenomeni di esondazione a carico del fiume Dora Baltea e del rio dell'Acqua Rossa.

In dette aree è preclusa ogni nuova realizzazione edilizia anche in seguito ad interventi di sistemazione idrogeologica, sono altresì vietati interventi diretti ad ostacolare la dinamica dei flussi di esondazione, compresa la piantumazione di essenze vegetali arbustive e/o ad alto fusto.

## **ART. 27 AREE DA**

---

1 Sono aree destinate alla realizzazione di opere idrauliche rientranti in un programma d'interventi straordinari per la messa in sicurezza della conurbazione di Ivrea interessata dalle recenti esondazioni del fiume Dora Baltea

2- In dette aree sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione delle opere necessarie al mantenimento dello stato di efficienza delle arginature, delle opere idrauliche complementari e delle infrastrutture realizzate in seguito all'attuazione degli interventi previsti.

## **ART. 28 AREE M**

---

1 - Sono aree destinate ad ospitare attrezzature ed i servizi d'interesse intercomunale ad esclusivo servizio della mobilità stradale.

2 - L'attuazione dell'intervento dovrà essere definita sulla base di un Piano Tecnico Esecutivo ai sensi dell'art.47 della LR.56/77e s.m.i. esteso a tutte le aree circoscritte dalla perimetrazione di pertinenza assegnata.

3 - Nelle aree M gli interventi assentiti diretti alla formazione di superfici attrezzate per la sosta veicolare dovranno garantire buone condizioni di permeabilità ed una a tal scopo potranno essere impiegate pavimentazioni atte a favorire lo smaltimento diretto e naturale delle acque meteoriche, dovranno altresì assicurare una copertura alberata costituita da essenze ad alto fusto in rapporto di 1/80 mq.

## **ART. 28 BIS STAZIONI DI RIFORNIMENTO**

---

1 Le stazioni per il rifornimento di vettori energetici (combustibili fossili / energia elettrica) per autotrazione e la prestazione di servizi accessori devono rispettare le norme di settore regionali e statali.

2 All'interno delle fasce di rispetto dalla viabilità e in area agricola, le costruzioni sono concesse a titolo precario, ai sensi dell'articolo 27, comma 3, della LR 56/1977, pertanto il rilascio dei titoli abilitativi delle nuove costruzioni è subordinato alla sottoscrizione, da parte del richiedente, di un impegno alla rimozione di tutti gli impianti e i fabbricati, qualora venga dismessa l'attività.

## **ART. 29 AREE S - ST**

---

1 Le aree S sono destinate ad ospitare le attrezzature ed i servizi d'interesse locale riconducibili alle specificazioni indicate nella cartografia di Piano.

Nelle aree normative **S** salvo limitazioni derivanti da specifici disposti di organismi superiori competenti nonché dalle presenti Norme, il Piano non pone limitazioni alla consistenza quantitativa e qualitativa.

Quando si verifichi la possibilità di migliorare la fruibilità dei servizi potrà essere ammesso, senza che ciò costituisca variante, lo scambio delle destinazioni previste dal P.R.G.C. tra quelle di tipo **s1** e **s2**, sempre che non si modifichi la dotazione complessiva e l'assetto urbanistico previsti dal Piano.

Alle stesse condizioni potrà essere ammessa l'utilizzazione alternativa delle aree destinate a servizi di tipo **s3** o **s4**.

2 Tutte le aree **s** destinate a servizi di tipo **s1, s2, s4 ed s 5** potranno ospitare al loro interno attrezzature e servizi, di tipo **s3** (spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport), e di tipo **s4** (parcheggio) anche con la realizzazione di elementi edilizi ed attrezzature nella misura strettamente necessaria alla loro funzionalità.

Per gli interventi di ampliamento (A), completamento (C) o nuova costruzione (NC) di servizi tipo **s1** si richiamano le norme specifiche per l'edilizia scolastica e gli standard tecnici adottati dalla Regione.

3 Non sono ammessi nelle aree **S** interventi volti alla realizzazione di attrezzature, edifici o servizi, dei quali non sia prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione o il formale assoggettamento all'uso pubblico previsto.

È tuttavia consentita in tali aree, fino all'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, la prosecuzione delle attività agricole eventualmente in atto, senza opere edilizie stabili e senza modificazioni dell'assetto dei suoli, in particolare nelle aree destinate a Parco è consentito l'esercizio delle attività forestali e gli interventi necessari per il mantenimento della vegetazione.

4 Le aree ST sono aree esclusivamente destinate all'esercizio di impianti tecnologici strettamente connessi agli usi specificati nella cartografia di Piano. In dette aree è consentito l'installazione di impianti stazioni e sottostazioni in osservanza alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti in materia di circolazione stradale tutela paesaggistica e monumentale e di salvaguardia ambientale e sanitaria.

5 L'area **v5** è specificamente destinata ad ospitare un'area attrezzata per attività ricreative all'aperto fruibile anche da persone con ridotte capacità motorie.

Ai fini del mantenimento dell'invarianza idraulica, i percorsi pedonali/per carrozzine e gli spazi di sosta veicolare, compatibilmente con la prioritaria necessità di escludere ogni barriera architettonica, devono essere pavimentati con superfici permeabili alle acque meteoriche.

Per garantire l'inserimento paesaggistico nel contesto di bordo urbano, a corredo dei camminamenti e a mascheramento dei veicoli in sosta, deve essere predisposto idoneo apparato vegetale (alberi e arbusti), mentre per le superfici non interessate da pavimentazioni deve essere mantenuta la copertura prativa.

A compensazione del consumo di suolo determinato dalla realizzazione del parco giochi, devono essere attivati interventi di riqualificazione dell'area a parcheggio antistante i campetti di allenamento di Via Tripoli, poco distanti, con l'esecuzione delle seguenti opere: asportazione della copertura impermeabile in asfalto e suo ripristino limitatamente allo spazio di manovra; realizzazione degli stalli con pavimentazione drenante inerbita; piantumazione di almeno otto alberi per l'ombreggiamento del parcheggio.

**6 L'area am3 è specificatamente destinata ad ospitare la nuova sede della scuola materna; la sua attuazione deve avvenire conformemente ai parametri**

dimensionali stabiliti dalla normativa di settore e nell'osservanza dei seguenti requisiti di sostenibilità ambientale:

- terreno vegetale di scotico: lo scotico di terreno vegetale del suolo deve essere gestito in modo da conservarne le caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche per poterlo riutilizzare. L'eventuale esubero rispetto a quello riutilizzabile all'interno del sito in progetto, deve comunque essere destinato ad un utilizzo che garantisca il mantenimento delle sue caratteristiche pedologiche;
- contenimento dei valori di impermeabilizzazione dei suoli: al fine di garantire l'invarianza idraulica, le superfici pertinenziali delle aree insediative (con particolare attenzione agli spazi e ai percorsi pedonali) devono essere realizzate con materiali permeabili alle acque meteoriche e deve essere assicurata una dotazione di 1 mq di superficie a verde alberato in piena terra ogni 20 mc di costruzione. Per le alberature devono essere impiegate specie autoctone che garantiscano un'adeguata persistenza dell'apparato fogliare, con tassativo divieto delle essenze inserite nelle black-list regionali. Inoltre devono essere previsti sistemi di dispersione controllata nel suolo delle acque meteoriche non riutilizzate, previo accertamento per mezzo di indagini sito-specifiche della fattibilità tecnica dei volumi d'invaso e/o dei sistemi disperdenti (pozzi, trincee drenanti o rain garden) in relazione alle condizioni idrogeologiche dell'area;
- risparmio idrico: devono essere recuperate le acque meteoriche, per un loro successivo riuso per scopi non potabili (irrigazione, ecc.);
- contenimento dell'inquinamento luminoso: ai sensi della LR 31/2000 e delle relative "Linee guida provinciali per la prevenzione e la lotta all'inquinamento luminoso", devono essere messe in atto tutte le necessarie misure di contenimento delle fonti di inquinamento luminoso, al fine di garantire la qualità dell'ambiente urbano in termini di illuminamento, distribuzione e uniformità delle luminanze e fedele restituzione cromatica degli oggetti illuminati;
- contenimento dell'inquinamento acustico: la progettazione degli edifici deve essere effettuata nel rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal DPCM 05/12/97 e deve essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dal DPR 142/2004;
- efficienza energetica: devono essere rispettati gli obblighi di legge relativi all'efficienza dell'involucro edilizio e degli impianti e agli approvvigionamenti minimi da fonti rinnovabili; si richiede l'utilizzo al massimo grado della luce naturale per l'illuminazione degli spazi interni e l'impiego di apparati illuminanti dotati di tecnologia LED o di lampade che consentono una migliore regolazione dei flussi luminosi e un maggiore sfruttamento dell'intensità luminosa. Si richiama il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento dei servizi di progettazione ed esecuzione dei lavori di interventi edilizi (CAM edilizia) approvati con D.M. n. 256 del 23/06/2022;

- **corretto inserimento paesaggistico:** la progettazione del nuovo edificio scolastico dovrà ricorrere a tipologie edilizie ed elementi costruttivi complementari ed integrati a quelli degli edifici già preesistenti nel contorno, utilizzando come riferimento i manuali *“Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia”* e *“Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale”*, approvati con DRG n. 30-13616 del 22/03/2010.

**7** L’attuazione dell’area a parcheggio p8 deve avvenire nell’osservanza dei seguenti requisiti di sostenibilità ambientale:

- **terreno vegetale di scotico:** lo scotico di terreno vegetale del suolo deve essere gestito in modo da conservarne le caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche per poterlo riutilizzare. L’eventuale esubero rispetto a quello riutilizzabile all’interno del sito in progetto, dovrà comunque essere destinato ad un utilizzo che garantisca il mantenimento delle sue caratteristiche pedologiche;
- **contenimento dei valori di impermeabilizzazione dei suoli:** al fine di garantire una corretta gestione delle acque meteoriche, si deve ricorrere a soluzioni tecniche volte al drenaggio urbano sostenibile (SuDS);
- **riduzione delle isole di calore urbane:** deve essere prevista la piantumazione di specie arboree in numero di esemplari e con caratteristiche della chioma adeguati a fornire ottimali condizioni di ombreggiamento, compatibilmente con le disposizioni normative in tema di piantumazioni dettate dal Codice della strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione ed evitando le specie inserite negli elenchi allegati alla DGR 07/10/2022 n. 1-5738 *“Aggiornamento degli elenchi delle specie vegetali esotiche invasive del Piemonte in sostituzione di quelli approvati con DGR 24-9076 del 27 maggio 2019”*;
- **contenimento dell’inquinamento luminoso:** ai sensi della LR 31/2000 (come modificata dalla LR 3/2018) e delle relative *“Linee guida provinciali per la prevenzione e la lotta all’inquinamento luminoso”*, devono essere messe in atto tutte le necessarie misure di contenimento delle fonti di inquinamento luminoso, al fine di garantire la qualità dell’ambiente urbano in termini di illuminamento, distribuzione e uniformità delle luminanze e fedele restituzione cromatica degli oggetti illuminati.

**8** Il parcheggio pubblico p9 deve essere deimpermeabilizzato con l’esecuzione delle seguenti opere: la completa desigillazione del lotto, la ripavimentazione con materiale drenante e la piantumazione di alberi e arbusti selezionati tra le specie autoctone, con tassativo divieto delle essenze inserite nelle black-list regionali. Tale intervento costituisce compensazione del consumo di suolo determinato dalle modifiche introdotte con la 1<sup>a</sup> Variante Parziale al PRGI.

## **ART. 30 DEROGHE**

---

1 - Nel caso di nuova edificazione edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, come definiti con D.P.R. del 27 aprile 1978 n.384, il Sindaco, a norma dell'art. 41 quarter della legge 17/08/1942 n.1150 dell'art. 3 della Legge 21/12/1955 n.1357 previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla osta Regionale, può derogare alle prescrizioni del P.R.G.C. con la sola eccezione delle distanze da confini e da fabbricati e del rapporto di copertura, il quale non potrà essere superiore ad 1/2 della superficie fondiaria.

2 - Qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla contestuale stipula di apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale contenente idonee a garanzie volte ad assicurare il permanere della destinazione da cui deriva il pubblico interesse.

## **ART. 31 CONDIZIONI GENERALI D'INTERVENTO EDILIZIO**

---

1 - Ogni intervento edilizio è subordinato all'osservanza delle presenti norme e qualora, l'intervento abbia carattere di nuova costruzione o di ristrutturazione e trasformazione con modificazione di volume e/o di superficie utile, l'applicazione delle stesse dovrà essere estesa all'intero organismo edilizio, nonché alle parti accessorie, ai manufatti ad esso strettamente correlati ed all'area di pertinenza.

Gli interventi dovranno comprendere la demolizione delle parti di fabbrica, delle costruzioni precarie, o di ogni altro manufatto ed elemento la cui presenza costituisca incompatibilità ai fini del rispetto delle presenti Norme.

Contestualmente o comunque prima dell'ultimazione dei lavori si dovrà provvedere alla realizzazione di aree di sosta e superfici a verde come definite dagli artt. 41 e 42. Analoga contestualità è richiesta per i restauri, i consolidamenti, gli interventi di decoro urbano e di decoro edilizio, l'apertura od il ripristino di passaggi pedonali, e quant'altro si è precisato nei progetti assentiti ai fini del rispetto delle presenti Norme.

2 -Nella realizzazione di locali interrati, qualora consentiti dalle specifiche riferite alle aree omogenee nella relazione geologica allegata, il piano di calpestio dovrà essere posto tassativamente ad una quota superiore a quella fissata a progetto per lo smaltimento delle acque reflue.

3 - Ogni intervento che incida in modo significativo sulla struttura edilizia dell'esistente e/o ne modifichi la destinazione d'uso, dovrà essere corredata di idonea relazione a firma di professionista abilitato, in merito all'idoneità statica dell'edificio, ed alle opere necessarie per effettuare l'eventuale consolidamento, completa di valutazioni circa le possibili ripercussioni sugli equilibri statici dei fabbricati adiacenti.

## **ART. 32 PROCEDURE TECNICO AMMINISTRATIVE**

---

1 - In ordine a norme specifiche derivanti da regolamenti di settore, le stesse hanno valore prescrittivo ed integrativo alle determinazioni del P.R.G.C.

Si richiamano a titolo esemplificativo le norme relative:

- alla difesa dall'inquinamento conseguente allo scarico di liquami, di emissioni atmosferiche e da rumori molesti,
- alla verifica delle condizioni di risparmio energetico
- alla sicurezza
- ai locali di pubblico spettacolo ed impianti sportivi
- alle attività
- alla tutela dei valori storico artistico ed ambientale

#### **ART. 32BIS RESIDUO DI PIANO**

---

**1 - A seguito delle rilocalizzazioni di capacità edificatoria a destinazione residenziale effettuate con la 1<sup>a</sup> Variante non Strutturale al PRGI, residuano, in quanto non specificamente assegnati ad alcuna area, 7.513,20 mc. Tali volumetrie restano comunque comprese nel dimensionamento insediativo del PRG vigente e il Comune ha la facoltà di riallocarle nell'ambito di Varianti non Strutturali del PRG, anche come premialità per incentivare interventi di rigenerazione e rifunzionalizzazione, finalizzati al riuso del patrimonio edilizio e a migliorarne la sostenibilità ambientale.**

## CAPO V

### NORME E PARAMETRI PER INTERVENTI NELLE AREE RESIDENZIALI

#### **ART. 33    ACCESSO ALLA RESIDENZA**

---

1 - Ogni intervento che dia luogo ad una nuova unità abitativa, la stessa, dovrà essere accessibile a mezzo di strada con caratteristiche geometriche adeguate al traffico previsto, (sia veicolare che pedonale). L'apertura di nuove strade è subordinata al rilascio di permesso di costruire sulla base di una progettazione esecutiva.

2 - Al fine di favorire la regolare circolazione dei mezzi e migliorare le condizioni di sicurezza, nella realizzazione di nuovi accessi carrabili attestati direttamente sulla pubblica via, l'accesso dovrà essere arretrato di m. 5,00 rispetto il confine stradale.

3 - Nelle aree R1 e nei casi in cui l'arretramento sia impedito da preesistenze edilizie, e nei casi in cui lo spazio interno alla proprietà risulti sensibilmente limitato ed insufficiente alla manovra dei veicoli, è consentito l'installazione di cancelli a distanze inferiori.

4 - All'interno delle aree residenziali, le strade private a servizio di residenze plurifamiliari con un numero massimo di quattro unità abitative devono avere una carreggiata di larghezza minima di m. 3,00 nel caso di un unico senso di marcia e m. 5,00 nel caso di doppio senso di marcia.

5 - Le strade private a servizio di residenze plurifamiliari con un numero di attività abitative compreso fra cinque e dodici, devono avere una carreggiata della larghezza minima di m. 3,50 nel caso di un unico senso di marcia e m. 5,50 nel caso di doppio senso di marcia; avere raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m 8,00; inoltre devono essere dotate di marciapiede laterale della larghezza minima di m. 1.50 e, se cieche, possedere un adeguato spazio di manovra per l'inversione degli automezzi.

6 - Per il dimensionamento di strade al servizio di un numero maggiore di unità abitative dovrà essere fatto riferimento alle sezioni stradali previste per la viabilità comunale di nuovo impianto.

È altresì richiesto per dette strade il soddisfacimento del requisito di buona visibilità; sia nei tratti rettilinei che in curva la visuale dovrà essere libera da ostacoli.

7 - È fatto obbligo al proprietario o al titolare del permesso di costruzione di un tratto di strada privata di raccogliere in proprio le acque meteoriche e solo successivamente convogliarle in pubblica fognatura.

8 - Per tratti di strada privata posti all'interno del centro abitato di lunghezza superiore a m. 50 o comunque a servizio di un numero maggiore a 4 unità abitative è necessario

provvedere all'installazione di un impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio di 5 lux sul piano stradale.

9 - In ogni intervento la progettazione di spazi, percorsi ed accessi, dovrà rispondere a criteri di conformità al regolamento di attuazione dell'art. 1 della Legge 9/01/1989 n°13.

10 - Le rampe carrabili non dovranno avere pendenze maggiori del 18% e dovranno essere dotate, in corrispondenza all'accesso su strada, di un piano orizzontale di sbarco della lunghezza di m 5,00.

#### **ART. 34 DISTANZE DAI CONFINI**

---

1 - In tutti gli interventi ove sia prevista l'edificazione di nuove costruzioni, completamenti, ristrutturazioni con ampliamento del volume in atto e/o della superficie coperta, la distanza minima fra le costruzioni e le proprietà confinanti è stabilita in m.5,00. Costituiscono eccezione oltre agli interventi contestuali posti a confine e le costruzioni realizzate in aderenza la realizzazione di:

- a) gli interventi di ampliamento in sopraelevazione di costruzioni poste a distanze inferiori ai minimi sopra stabiliti, per i quali l'intervento é ammesso a distanze inferiori a condizione che non si riducano le distanze in atto
- b) gli interventi ricadenti nell'area R1 e la realizzazione di vani totalmente interrati per i quali valgono le distanze minime definite dalle norme del Codice Civile

2 - Negli interventi di ristrutturazione e di nuova edificazione, qualora l'altezza del fabbricato oggetto d'intervento sia maggiore di m. 10,00 la distanza dal confine dovrà essere incrementata della quota eccedente.

3 - Le distanze dai confini potranno essere ridotte o annullate previa istituzione di reciproche servitù regolarmente trascritte.

#### **ART. 35 DISTANZE DALLE STRADE**

---

1 - Fatte salve maggiori limitazioni derivanti dall'osservanza delle distanze definite dalle fasce di rispetto stradale, nelle aree a destinazione residenziale, ad esclusione del centro storico in cui è ammessa nei confronti delle strade e delle piazze comunali l'edificazione in allineamento ai fabbricati esistenti, la distanza minima per la realizzazione di costruzioni costituenti volume o superficie coperta è stabilita in m 6.00 misurata dal confine delle strade urbane comunali e di m. 10,00 dal confine delle strade Provinciali e Statali per tutto il tratto di percorrenza interno al centro abitato, così come perimetrato ai sensi del D.L. 30.4.1992, N.285 "Nuovo codice della strada".

#### **ART. 36 DISTANZE DAI FABBRICATI**

---

1 - In tutti gli interventi ove sia prevista l'edificazione di nuove costruzioni, completamenti, ristrutturazioni con ampliamento della superficie coperta in atto, la distanza minima tra fabbricati sono definite in m. 10,00

Costituiscono eccezione gli interventi ricadenti in area R1 per quali le distanze tra edifici sono stabiliti dalle norme del Codice Civile, ed bassi fabbricati per i quali sono stabilite nei confronti di altri edifici distanze non inferiori a m 5,00.

### **ART. 37      CONFRONTANZE TRA FABBRICATI**

---

1 - In tutti gli interventi ove sia previsto l'edificazione di nuove costruzioni, completamenti, ristrutturazioni con ampliamento del volume in atto, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono stabilite in m 10,00.

In carenza di strumenti esecutivi, la distanza minima tra pareti di edifici antistanti, di cui anche una sola sia finestrata, che si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00, non potrà inoltre essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto.

Nelle aree R1, in carenza di strumenti esecutivi e nei casi in cui sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia (REa ed REb) ed urbanistica (RU), non potranno essere consentite distanze inferiori a quelle intercorrenti fra volumi preesistenti;

Nella determinazione delle distanze non si dovrà tener conto di costruzioni aggiuntive recenti prive di valore artistico, storico od ambientale.

In deroga alle distanze minime di confrontanza, fanno eccezione i bassi fabbricati a servizio della residenza adibiti ad autorimessa per i quali la distanza fra fabbricato principale ed il relativo accessorio potrà essere ridotto a m 5,00.

### **ART. 38      DIMENSIONI DEI LOCALI PER ABITAZIONE PERMANENTE**

---

1 - Sono considerate unità immobiliari quelle unità ambientali, costituiti da almeno un vano abitabile più servizi, che siano suscettibili di autonomo godimento, aventi una superficie non inferiore a mq 28 se per l'alloggiamento di una sola persona e mq 38 se per due persone.

2 - Per ogni abitante deve essere garantita una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti e mq 10 per ciascuno dei successivi.

3 - Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq, di una zona per la cottura e di un servizio igienico con lavabo, wc e doccia o vasca.

4 - Le camere letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e di mq 14 se per due persone.

I locali abitabili non possono avere lati di misura inferiore a m 2,00 con la sola eccezione delle cucine dei locali accessori.

### **ART. 39      ALTEZZE MINIME DI LOCALI AGIBILI ED ABITABILI**

---

1 - I locali debbono avere altezza interna utile non inferiore a m 2,70, riducibile a m 2,40 nei locali accessori (servizi igienici, posti di cottura, tavernette) e di servizio (corridoi, disimpegni, lavanderie e ripostigli).

2 - Nel caso di solai con strutture a vista l'altezza potrà essere riferita all'estradosso dell'orditura di sostegno principale, ovvero delle travi maestre qualora le stesse abbiano un interasse maggiore di m. 2.00; in nessun punto l'altezza dei locali abitabili potrà essere inferiore a m 1.60 ed a m 1.40 nei vani accessori e di servizio.

3 - Nei locali di sottotetti di edifici esistenti, recuperabili ad uso abitativo in assenza di interventi volti a modificare le altezze di colmo e le linee di pendenza delle falde, l'altezza nei locali abitabili non potrà essere inferiore ad un valore medio di m 2.40, riducibili a m 2.20 negli spazi destinati a funzioni di accessorio e di servizio

4 - Locali con soffitto piano a due o più livelli dovranno avere altezza media, (rappor-tata alla superficie complessiva), maggiore o uguale a m 2.70, riducibile a m 2.40. per i vani accessori.

Le porzioni con altezza minima, inferiore ai valori sopra stabiliti, non potrà estendersi oltre il 40% della superficie abitabile, in ogni caso l'altezza minima non potrà inferiore a m 2.20.

È ammessa la realizzazione di soppalchi a balconata aperta solo qualora le altezze nette che ne derivano siano almeno pari a m 2.20 e la superficie del soppalco non copra più del 40% della superficie del locale.

5 - Nei locali di edifici di pregio ricadenti nelle aree R1, qualora l'altezza degli stessi non risponda ai requisiti minimi richiesti, è consentito al fine di preservare i caratteri tipologici, il mantenimento della destinazione in atto, sono altresì consentiti interventi di manutenzione straordinaria (MS) a condizione che non sia ridotta l'altezza dei locali e siano installati sistemi ausiliari di ventilazione forzata con capacità di ricambio non inferiore a 6V/h.

6 - Nel caso di locali con soffitti a volta (curvi), l'altezza media sarà determinata con metodo geometrico delle preesistenze la prosecuzione della destinazione in atto.

#### **ART. 40 ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE DEI LOCALI ABITABILI**

---

1 - Tutti i locali abitativi devono essere provvisti di illuminazione ed aerazione naturale diretta da spazi aperti ottenuta con aperture mobili nel rapporto di 1/8 della superficie del locale.

2 - Nei servizi igienici detto rapporto minimo non deve essere inferiore ad 1/12, ed in ogni caso la superficie non deve essere non inferiore a mq 0,80; in assenza di aperture dirette è fatto obbligo l'impiego di sistemi fissi di ventilazione forzata con capacità di ricambio non inferiore a 6V/h.

#### **ART. 41 DOTAZIONE DI SPAZI A VERDE ED A PARCHEGGIO IN AREE RESIDENZIALI**

---

1 - L'ammissibilità ad effettuare interventi che prevedano nuovi impianti, completamenti e ristrutturazione con incremento di volumetria o variazioni di destinazioni d'uso, è condizionata all'individuazione di aree definite, da destinare alla formazione delle sottoelencate attrezzature di servizio.

In specifico all'interno della superficie fondiaria di pertinenza nelle aree residenziali R2, R3 ed R4 dovranno individuarsi:

- a) **spazi verdi alberati**, in misura di mq 1 ogni 20 mc di volume destinato alla residenza, definiti in spazi unitari aventi una superficie minima di mq 60 ed una larghezza non inferiore a m 4.00;
- b) **superfici permeabili**, nella misura minima del 40% per le aree R2 e del 50% per le aree R3 ed R4 della superficie di pertinenza, nella quale le eventuali pavimentazioni richieste, potranno essere consentite esclusivamente se realizzate con l'impiego di materiali permeabili e di soluzioni atte favorire lo smaltimento in forma estesa, diretta e naturale delle acque meteoriche.
- c) **superfici a parcheggio privato**, nella misura di almeno 1 mq ogni 10 mc di volume destinato alla residenza; al computo delle stesse non potranno concorrere le aree di transito veicolare e di manovra. Nel rapporto prescritto dovrà essere garantita la disponibilità, all'interno della superficie fondiaria di pertinenza ma all'esterno dell'eventuale recinzione, di superfici per la sosta veicolare nella misura di un posto auto per ogni nuova unità abitativa.

Ogni posteggio dovrà avere una superficie minima di mq 12,00 ed una larghezza non inferiore a m 2,30.

Agli edifici plurifamiliari con più di tre unità abitative è fatto obbligo per ognuna di esse di dotarsi di una autorimessa con capacità di parcheggio minima di 1 autoveicolo.

È fatto assoluto divieto di realizzare autorimesse interrato o anche solo parzialmente interrato nelle aree individuate dal P.R.G.C. come aree soggette a esondazioni o ristagni d'acqua.

Nelle aree residenziali R1 gli interventi volti a creare unità abitative aggiuntive anche attraverso il recupero ed il riutilizzo di vani in disuso, dovranno dimostrare la disponibilità di spazi da adibire alla sosta veicolare nella misura di almeno un posto auto per unità abitativa da ricavarsi preferibilmente al piano terra delle parti destinate originariamente ad accessori.

2 - Nel caso di interventi ricadenti in aree già edificate in cui la riconosciuta carenza di superfici libere da destinare a sosta e/o aree verdi non consente il soddisfacimento dei requisiti prescritti, l'intervento potrà essere consentito, previo il riconoscimento alla stessa Amministrazione di controvalore comparabile precedentemente definito con deliberazione Consiliare.

3 - Ove il Piano o gli strumenti esecutivi prevedano la conservazione di giardini e parchi privati, salvo restando quanto meglio precisato dall'art. 52, sono ammessi soltanto interventi volti al miglioramento dell'assetto idrogeologico ed al mantenimento organico delle masse vegetali esistenti.

## **ART. 42      SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI DI PERTINENZA**

---

1 - Nelle aree edificabili pianeggianti, il piano di sistemazione del terreno ad avvenuta ultimazione dei lavori dovrà essere raccordato al piano del sedime stradale e/o alla quota dei fondi limitrofi con pendenze non superiori al 20%; in ogni caso il nuovo as-

setto dei piani di pertinenza non dovrà generare differenze altimetriche con riferimento alla livelletta del piano stradale maggiori di m. 1.50.

2 - In dette aree le recinzioni prospicienti strade, spazi di pubblico interesse e fondi di terzi ad eccezione di quelle ricadenti negli ambiti cui alla *lett. a* dell'art. 52 per i quali sono state riservate apposite prescrizioni, sono consentite esclusivamente se di altezza non superiore a m 1.50 e secondo indicazioni progettuali che prevedano parti a giorno nella misura del 75% del fronte di recinzione

3 - Nel caso in cui il particolare assetto morfologico renda necessario la realizzazione di muri di sostegno e di contenimento prospicienti strade o spazi di pubblico interesse, gli stessi dovranno avere altezza non superiore a m 1.50 e presentare fronti lavorati con pietra a spacco; la larghezza degli eventuali ripiani non dovrà essere minore ad 1.5 volte l'altezza.

## CAPO VI

### NORME E PARAMETRI PER INTERVENTI NELLE AREE PRODUTTIVE

#### **ART. 43    ACCESSO ALLE AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

---

1 - Ogni intervento che dia luogo ad una nuova unità produttiva dovrà essere provvisto di accesso tramite strada con caratteristiche geometriche adeguate al carico veicolare derivante dalle attività insediate o insediabili;

2 - Le strade private a servizio delle attività produttive aventi una lunghezza superiore a m. 50 dovranno avere una larghezza minima di m. 4,50 nel caso di un unico senso di marcia e m. 7,50 nel caso di doppio senso di marcia; ed essere dotate di marciapiede laterale della larghezza minima di m 1.50.

Dovranno inoltre essere dotate di impianto di illuminazione in grado di fornire un illuminamento medio di 5 lux sul piano stradale, e di un impianto fognario per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Tutte le strade a fondo cieco, dovranno possedere un adeguato spazio di manovra per l'inversione degli automezzi

#### **ART. 44    DISTANZE DAI CONFINI**

---

1 - In tutti gli interventi ove sia prevista l'edificazione di nuove costruzioni, completamenti, ristrutturazione con ampliamenti del volume in atto e/o della superficie coperta, la distanza minima fra costruzioni chiuse e proprietà confinanti è stabilita in m 5.00. Qualora l'altezza del fabbricato oggetto d'intervento sia maggiore di m. 10,00 la distanza dal confine dovrà essere incrementata della quota eccedente.

Fanno eccezione gli interventi previsti in aderenza a costruzioni preesistenti o contestuali, ed i vani totalmente interrati per i quali le distanze sono definite dalle norme del Codice Civile, e potranno essere ridotte previa istituzione di reciproche servitù regolarmente trascritte.

#### **ART. 45    DISTANZE DALLE STRADE**

---

Fatte salve maggiori limitazioni derivanti dall'osservanza delle distanze definite dalle fasce di rispetto stradale riportate nella tavola n° 2 del P.R.G.C., nelle aree a destinate ad attività produttive la distanza minima per la realizzazione di costruzioni costituenti volume o superficie coperta è stabilita in m 6,00 dal confine di strade urbane comunali e di spazi pubblici e di m 10.00 dal confine di strade Statali e Provinciali per tutto il tratto di attraversamento del centro abitato. All'esterno del centro abitato si farà riferimento all'art. 55 comma 1 lett. b)

## **ART. 46 CONFRONTANZE TRA FABBRICATI**

---

1 - In tutti gli interventi ove sia prevista l'edificazione di nuove costruzioni, completamenti o ristrutturazioni con ampliamenti del volume in atto, le distanze minime tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono così stabilite:

- a) Nelle aree AP la distanza minima tra fabbricati è pari alla somma delle altezze delle pareti che si fronteggiano, tale distanza si applica anche nei confronti di edifici preesistenti in aree omogenee limitrofe, fermo restando il limite minimo di m 10,00.
- b) Nelle aree T valgono i valori e le prescrizioni stabilite per le aree residenziali.

## **ART. 47 ALTEZZA DEI LOCALI PER ATTIVITÀ**

---

1 - Le altezze minime dei locali in edifici di nuovo impianto destinati alla produzione, in relazione alla specifica destinazione, sono così definiti:

- a) locali destinati a studi professionali, uffici amministrativi ed assimilati m. 2.70;
- b) locali per attività commerciali ed artigianato di servizio, esercizi pubblici, locali per la ristorazione ed assimilati m. 3.00 riducibili a m. 2.70 nel caso di edifici preesistenti nelle aree R1;
- c) locali per attività artigianali ed industriali m. 3.00.

In ogni caso, negli edifici di nuovo impianto, le altezze dei locali accessori e di quelli destinati a servizio igienico non potranno avere altezza inferiore a m 2.40.

## **ART. 48 ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE DEI LOCALI PER ATTIVITÀ**

---

1 - Fatte salve norme diverse dettate da Leggi o Regolamenti specifici, i locali comunemente destinati alle attività devono rispettare i requisiti minimi di aerazione e di ventilazione naturale previste per i locali abitabili ed a cui si fa richiamo.

2 - I locali di ristorazione, le mense, le palestre, gli esercizi pubblici e i locali in genere ad elevato indice di affollamento, dovranno essere inoltre dotati di impianto di ventilazione meccanica con capacità di ricambio minimo pari a 6 v/h.

## **ART. 49 DOTAZIONE DI AREE ATTREZZATE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

---

1 - In tutti gli interventi che prevedono nuovi impianti, completamenti e ristrutturazione con incremento della superficie utile lorda, nonché variazioni delle destinazioni d'uso, l'ammissibilità dell'intervento è condizionata ad un'adeguata dotazione delle attrezzature di servizio.

In specifico la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di nuovo impianto, così come disciplinata dall'art. 21 della L.R. 56/77, modificato ed integrato dalla L.R. 28/99, è stabilita nelle seguenti misure minime:

- a) 10% della superficie fondiaria per interventi del settore secondario ricadenti in aree di riordino e di completamento;
- b) 20% della superficie territoriale per gli interventi del settore secondario di nuova costruzione ricadenti nelle aree di espansione P.01, P.02, P.03, P.04 subordinate alle prescrizioni del Piano per insediamenti Produttivi PIP1
- c) 80% della superficie lorda di pavimento per interventi del settore terziario ricadenti in aree di riordino e di completamento;
- d) 100% della superficie lorda di pavimento per interventi del settore terziario di nuova costruzione nelle aree T.

Dette superfici, assoggettate ad uso pubblico, dovranno qualora siano definite nella cartografia di Piano, essere prioritariamente reperite nelle adiacenti aree destinate a servizio degli insediamenti produttivi fino al loro completo esaurimento.

2 - Alla dotazione di aree per attrezzature di servizio definite al precedente comma 1, negli interventi di completamento e di nuovo impianto, dovrà essere individuata all'interno della superficie fondiaria, una quota aggiuntiva destinata alla sosta veicolare libera da condizioni di assoggettamento ad uso pubblico, la quale sarà quantificata in relazione alle attività previste come di seguito specificato:

- a - **attività artigianali ed industriali:** 1 mq ogni 10 mq di superficie utile lorda dell'attività esercitata e 1 mq ogni 25 mq di superficie utile lorda destinata alle parti accessorie, ai servizi ed allo stoccaggio dei prodotti;
- b - **attività commerciali, direzionali ed attività dirette all'erogazione di servizi di carattere tecnico-amministrativo:** 1 mq ogni 10 mq di superficie utile lorda con la sola esclusione di superfici destinate alle parti accessorie ed ai servizi;
- c - **attività ricettive ed impianti destinati al tempo libero, allo spettacolo ed allo sport:** un posto auto ogni 3 presenze autorizzate.

Nel computo delle superfici da destinare a parcheggio non potranno concorrere le aree di transito veicolare e di manovra.

Ogni posteggio dovrà avere una superficie minima di mq. 12.00 ed una larghezza non inferiore a m 2.30 e qualora il lato minore sia posto in adiacenza alla viabilità pubblica, la profondità dello stallo non potrà essere inferiore a m. 7.50.

Durante l'esercizio dell'attività dovrà essere data piena disponibilità degli spazi di sosta individuati, i quali dovranno essere resi visibili, tramite apposite segnalazioni sia verticali che orizzontali, con particolare riferimento agli spazi destinati agli utenti che presentano difficoltà motorie

Dovranno inoltre essere individuati spazi verdi alberati in misura del 25% della superficie coperta, con un minimo pari al 15% della superficie fondiaria.

Nel caso di interventi a carattere consortile, gli spazi di cui ai commi 1 e 2 non potranno essere suddivisi da recinzioni.

CAPO VII  
DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

**ART. 50 NORME E CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA**

---

1 - La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le condizioni di compatibilità urbanistica fissate dal P.R.G.C. e di conformità ai disposti di cui agli articoli 23, 25, 26 e 27 dell'allegato A (DCR n. 59-10831 del 24.3.2006)

2 - In conformità all'articolo 15 della D.C.R. n° 563-13414 e s.m.i. ed in rispondenza alla Tabella di **compatibilità tipologico funzionale** di cui al successivo art.51 l'insediamento, il trasferimento e l'ampliamento di esercizi commerciali di vicinato, nonché di medie strutture e medi centri commerciali, possono avvenire nelle rispettive zone di appartenenza **A1** ed **L1** tal fine riconosciute.

L'insediamento, il trasferimento e l'ampliamento di esercizi commerciali di vicinato fino alla superficie di 150 mq può avvenire su tutto il territorio comunale nel rispetto degli usi consentiti dal nuovo PRG. La variazione della superficie di vendita di un esercizio commerciale in sede fissa che comporti il passaggio da una all'altra delle singole tipologie definite dall'art. 8 della deliberazione di D.C.R. 563-13414 del 29.10.99 è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 15 DCR n. 59-10831 del 24.3.2006 ed al rispetto delle presenti norme.

3 -La modifica o l'aggiunta di settore merceologico per esercizi di vicinato è soggetta a comunicazione, fatte salve eventuali limitazioni previste nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana, mentre per le medie e grandi strutture di vendita è soggetta a nuova autorizzazione che è rilasciata nel rispetto delle presenti norme e delle norme procedurali stabilite dai provvedimenti regionali, previa verifica del computo degli standard e dei fabbisogni di parcheggi.

4 -Le disposizioni relative al trasferimento di sede, alla variazione di superficie di vendita, alla modifica o aggiunta di settore merceologico si applicano anche al complesso di esercizi commerciali che costituiscono *centro commerciale*.

5 -Le autorizzazioni per i nuovi insediamenti, trasferimenti di sede, variazione di superficie di vendita, modifica o aggiunta di settore merceologico sono rilasciate, quando richieste, nel rispetto delle procedure individuate nei successivi paragrafi e redatte ai sensi della legge regionale 28/99 e deliberazione di Giunta Regionale 1 marzo 2000, n. 43-29533.

6 -Fermo restando la verifica dell'osservanza dello standard urbanistico della L.R 28/99 e della D.C.R. 563-13414, dovrà verificarsi altresì per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio la dotazione del fabbisogno di posti parcheggio secondo gli standard previsti nelle Norme del nuovo PRG.

7 -Le medie strutture con superficie superiore a 450 mq e le grandi strutture di vendita devono dimostrare nella presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla di-

sponibilità di parcheggi, anche quella di appositi spazi destinati alla movimentazione delle merci, e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico.

8 -Le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle medie e delle grandi strutture di vendita, potranno essere rilasciate solo dopo una verifica favorevole dell'impatto sulla viabilità, sulla base di una relazione da presentarsi in sede e a corredo dell'istanza di autorizzazione a cura del soggetto richiedente e redatta da Tecnico abilitato. La relazione che dovrà concludersi con una verifica dell'accettabilità del carico di traffico sugli assi di accesso all'insediamento commerciale, dovrà considerare:

- a) il movimento indotto di veicoli commerciali e le relative problematiche di carico e scarico, specialmente se comportano la sosta su suolo pubblico;
- b) l'organizzazione, la dimensione e la portata degli accessi;
- c) il movimento indotto di vetture private sugli assi di accesso all'insediamento commerciale;
- d) il flusso di traffico ordinario sugli assi di accesso all'insediamento commerciale, considerando il traffico giornaliero medio, eventualmente verificato attraverso indagini dirette.

## **ART. 51 TABELLA DELLA COMPATIBILITÀ TERRITORIALE DELLO SVILUPPO**

---

Ai sensi e per gli effetti del D.L. vo 114/98, della LR 28/99 e della DCR n° 563-13414 si definisce come vincolante, fatta salva ogni successiva modifica, la seguente tabella delle compatibilità territoriale dello sviluppo.

## **TABELLA DI COMPATIBILITA' TIPOLOGICO FUNZIONALE**

Per ciascun addensamento commerciale urbano (A1) e per ciascuna localizzazione commerciale urbana (L1), in ottemperanza ai criteri regionali, si individuano le seguenti compatibilità tipologico funzionali:

Tipologie delle strutture distributive		Superficie di vendita (Mq)	A1	L1
	<b>Vicinato</b>	<b>Fino a 150</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>
<b>Medie strutture di vendita</b>	<b>M-SAM1</b>	<b>151-250</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>
	<b>M-SAM2</b>	<b>251-900</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>
	<b>M-SAM3</b>	<b>901-1800</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>
	<b>M-SE1</b>	<b>151-400</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>
	<b>M-SE2</b>	<b>401-900</b>	<b>SI</b>	<b>SI</b>
	<b>M-SE3</b>	<b>901-1500</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>
<b>Medi centri commerciali</b>	<b>M-CC</b>	<b>151-1500</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>
<b>Grandi strutture di vendita</b>	<b>G-SM1</b>	<b>1501-4500</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>
	<b>G-SM2</b>	<b>4501-7500</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>
	<b>G-SM3</b>	<b>7501-12000</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>
	<b>G-SM4</b>	<b>&gt; 12000</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>
	<b>G-SE1</b>	<b>1501-3500</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>
	<b>G-SE2</b>	<b>3501-4500</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>
	<b>G-SE3</b>	<b>4501-6000</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>
	<b>G-SE4</b>	<b>&gt; 6000</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>
	<b>G-CC1</b>	<b>Fino 6000</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>
	<b>G-CC2</b>	<b>6001-12000</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>
	<b>G-CC2</b>	<b>12001-18000</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>
	<b>G-CC2</b>	<b>&gt; 18000</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>

## CAPO VIII

### NORME E VINCOLI PARTICOLARI

#### **ART. 52 SALVAGUARDIA DEI BENI CULTURALI ED AMBIENTALI**

---

1 In materia di tutela di beni culturali, ambientali e paesistici, gli interventi ricadenti nei territori compresi negli elenchi di cui alla ex Lege 29 giugno 1939, n. 1497 sono subordinati all'osservanza della L.R. 03/04/1989 n 20 e s.m.i.

2 Ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 il P.R.G.C. individua nelle Tavole di Piano i seguenti beni culturali ambientali da salvaguardare:

***a - gli insediamenti urbani aventi carattere storico, artistico e/o ambientale e le aree esterne d'interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti;***

***b - i monumenti isolati, i singoli edifici ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico, artistico, ambientale o documentario;***

***c -le aree d'interesse paesistico ambientale, da sottoporre a vincolo d'inedificabilità.***

3 Sugli edifici, d'interesse storico, artistico, ambientale o documentario e sui manufatti su ritenuti meritevoli di conservazione, come indicato sulla tavola n° 6 di Piano "*individuazione delle emergenze edilizie e dei contesti urbani d'interesse storico artistico ed ambientale*"; sono ammessi esclusivamente interventi di carattere conservativo.

A tal fine i progetti saranno corredati da adeguata documentazione sullo stato di fatto (rilievi esterni ed interni in scala adeguata per gli elementi di maggior pregio ed un adeguato corredo fotografico dell'edificio in oggetto e del relativo contesto ambientale), nonché informazioni dettagliate sulle modalità d'intervento.

Più in generale, gli interventi ricadenti negli ambiti di cui alla *lett. a (insediamenti urbani aventi carattere storico, artistico e/o ambientale e le aree esterne d'interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti)* dovranno tener conto dei caratteri storico-tipologici del tessuto edilizio, essere eseguiti evitando distorsioni, derivanti dall'utilizzo di materiali impropri, e dovranno conformarsi nell'applicazione delle soluzioni e delle cautele a seguito riportate:

– i **loggiati** e i **porticati** potranno essere chiusi ma esclusivamente con serramenti vetriati ad ampia campitura posti in corrispondenza del filo interno della struttura portante di facciata;

– le **balconate continue**, dovranno essere attentamente salvaguardate, mantenendone i caratteri tipologici e formali originali;

- è' ammessa la costruzione e il ripristino di **balconi** solo se realizzati con struttura portante costituita da mensole e soprastante tavolato di legno, oppure con struttura portante in c.a. avente spessore compreso tra cm 12 e cm 15 e spessore massimo sul fronte di cm 12, oppure con lastre e mensoloni in pietra naturale; gli aggetti dovranno avere una forma regolare ed una larghezza massima di cm 120;
  - sugli edifici e sui muri prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico, ove non siano escluse o limitate dall'applicazione delle norme del Decreto Legislativo 30.4.1992 n. 285 ("codice della strada") e dal relativo regolamento sono ammesse a partire a 4.50 di altezza dal piano carrabile, **sporgenze** massime fino a cm 120 e comunque non potrà essere superata la proporzione di 1/6 tra la larghezza del balcone e la larghezza della via pubblica sulla quale l'oggetto si affaccia;
  - **le facciate** degli edifici e le pareti di chiusura in genere dovranno armonizzarsi, per dimensione, proporzione, modulazione dei vari elementi, ed in particolare delle aperture, agli edifici circostanti definiti d'interesse storico, artistico ed ambientale, ed essere espressione di un ordinato equilibrio compositivo;
  - L'attuazione di interventi al piano terra in preesistenze edilizie prospicienti spazi pubblici, finalizzati alla realizzazione di **nuove aperture** di larghezza maggiore a m 1.30, sarà ammessa esclusivamente se uniformata a modelli riscontrabili in edifici che presentano i caratteri architettonici tipici della tradizione locale.
  - Ai piani superiori le nuove aperture di **porte e finestre**, salvo comprovate necessità di natura igienica, di insufficienza dei requisiti di sicurezza dei vani esistenti o motivate richieste supportate da una ricerca progettuale volta alla valorizzazione della preesistenza, non dovranno avere una larghezza superiore a quella sopra indicata, e gli infissi, dovranno rientrare rispetto il piano della facciata di almeno cm.20.
  - Per quanto riguarda la definizione di **particolari costruttivi** e di **rivestimenti**, dovranno essere adottate tecniche e ricercate soluzioni costruttive che richiamino a caratteri costruttivi locali; dovranno pertanto essere impiegati nelle parti a vista laterizi paramano di fattura artigianale o intonaci a calce con esclusione di rivestimenti lignei, resino-plastici, ceramici, in pietra o altri materiali comunque estranei alle cultura costruttiva locale, salva restando l'ammissibilità dell'utilizzo di zoccolature, copertine, soglie e davanzali in pietra o la realizzazione di murature totalmente in pietrame nel caso di restauri di preesistenze e negli ambiti in cui tale tecnica abbia caratteri di radicata tradizione.
  - Nella scelta dei **colori** in assenza di specifiche indicazioni dettate dal Piano del colore dovrà essere fatto riferimento al campionario disponibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
- Ad avvenuta approvazione del Piano del colore e dell'arredo urbano le specifiche in esso contenute avranno valore prescrittivo.

- le **coperture** dovranno essere sempre a falde con pendenza compresa tra il 35% ed il 45%, con manto superiore in coppi a canali di laterizio alla piemontese e sporti realizzati con orditura di travi ed arcarecci in vista oppure, qualora l'intervento ricada su edifici con cornicioni in muratura o ad essi adiacenti, gli stessi dovranno rifarsi a modelli ed a sagome di manufatti preesistenti con riferimento all'epoca costruttiva ed al carattere dell'edificio; dovranno inoltre essere impiegati canali di gronda, pluviali e faldali di lamiera di rame a sagoma tondeggiate in aggetto rispetto il cornicione;
- sulle suddette falde sono ammesse aperture d'ispezione mediante la formazione di **abbaini** nella misura di uno per ogni singola unità immobiliare distanziati fra loro di almeno a m 8.00. con caratteristiche formali e costruttive identiche qualora gli stessi siano ricadenti sulla medesima falda. In specifico gli abbaini dovranno rifarsi a modelli riconducibili per forma costruttiva a manufatti tipici locali e non superare le dimensioni frontali esterne di m 1.80 di larghezza per m 2.20 di altezza. In luogo dell'abbaino è consentita la realizzazione di un'apertura in falda della dimensione massima di 0.40 mq per ogni unità immobiliare.
- le **scale** esterne e poste in aggiunta ai fronti degli edifici saranno ammesse esclusivamente per consentire il collegamento fra il piano terreno ed il primo piano; sono comunque escluse strutture che non siano riconducibili a modelli tipologici presenti nelle preesistenze locali di riconosciuto valore documentale.
- i **serramenti** saranno in legno, con scuri (persiane) ad anta a battente (con esclusione di avvolgibili);
- i **parapetti** e le **griglie** se di tipo metallico dovranno essere costituite da elementi rettilinei costituiti da barre in ferro verniciato a sezione quadra o tonda ed anche qualora si preveda l'impiego di parapetti in legno si dovrà fare richiamo a manufatti preesistenti o in assenza di quest'ultimi a modelli presenti nella cultura architettonica locale evitando alterazioni derivanti da un utilizzo improprio dei materiali.
- i **muri di recinzione** se all'interno di corti chiuse potrà essere realizzata mediante siepe o rete metallica, è consentita la realizzazione di recinzioni in muratura, il cui sviluppo in altezza non sia superiore a m 0.50.  
se invece prospettanti la pubblica via o passaggi privati d'uso pubblico salvo limitazioni per esigenze di sicurezza in ordine alla viabilità potranno avere un'altezza misurata dal piano stradale con parti di recinzioni a giorno non superiore a m 2.20.  
per la realizzazione delle parti chiuse a vista dovrà essere fatto ricorso a paramano di fattura artigianale, o a laterizio intonacato, o ancora a pietrame locale a spacco posato ad *opus incertum*
- i **muri di sostegno** dovranno essere realizzati ricercando nelle preesistenze riferimenti e coerenze formali e tipologiche, si richiama a tal scopo l'impiego dei materiali sopracitati;
- le **apparecchiature per l'illuminazione** e le altre reti tecnologiche, e così pure ogni elemento di arredo urbano, dovranno essere realizzati secondo tipi e soluzioni

ornamentali adeguate al contesto urbano e derivate da studi di ambientazione unitariamente predisposti.

– **le pavimentazioni dei percorsi** e degli spazi pubblici, ad uso prevalentemente pedonale sempre che non corrispondano ad elementi segnalati nelle tavole in scala 1:1000, saranno realizzate facendo ricorso a materiali lapidei ed a tecniche costruttive tipiche della tradizione locale, salva restando la consueta realizzazione dei manufatti tecnici in calcestruzzo di cemento ed in ferro per gli elementi complementari (cunette, caditoie, chiusini, ecc...)

– **gli spazi a verde** dovranno essere mantenuti nel loro attuale assetto, oppure nei casi di precedente abbandono, esser fatti oggetto di operazioni di ripristino e di rinnovo dell'impianto colturale, da definirsi contestualmente ai progetti per interventi edilizi che eventualmente coinvolgano gli spazi stessi.

4 L'impiego di forme estranee alla cultura architettonica locale come pure l'inserimento di particolari costruttivi o di materiali e colori diversi da quelli prescritti, potrà essere consentito in forza di richieste supportate da una adeguata ricerca progettuale volta alla valorizzazione sia delle preesistenze oggetto d'intervento che del contesto architettonico ed ambientale circostante.

5 Le cautele sopra richiamate dovranno essere rispettate in ogni intervento ammesso dalle presenti Norme ricadente nelle aree R1 esterne agli ambiti di cui al *comma 1 lett. a*

6 Nell'ambito di quanto stabilito sia dalle presenti Norme che dalle disposizioni legislative relative ai beni culturali ambientali, i Piani esecutivi devono prevedere il recupero dei caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia, il recupero degli immobili idonei per funzioni sociali diverse, oltre che degli spazi urbani e del sistema viario storico anche al fine di favorire la viabilità pedonale, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde.

7 Negli ambiti di cui al precedente comma 1 lett. c, all'infuori degli interventi esplicitamente previsti dal P.R.G.C. sulle costruzioni esistenti e di quelli strettamente necessari al mantenimento dei manufatti esistenti nonché all'assetto ed alla coltivazione del terreno, non sono ammessi interventi di nuova edificazione, modificazioni della rete stradale, delle masse arboree esistenti, degli affioramenti rocciosi e della modellazione del terreno, né aprire cave, asportare rocce e fossili, né effettuare versamenti delle acque d'uso domestico sul suolo, né intercettare la falda freatica ed aprire pozzi trivellati, né creare invasi artificiali o comunque modificare l'assetto idraulico del suolo, né costruire muri di sostegno, se non per ragioni di dissesto e di minaccia all'incolumità cose persone, né eseguire scavi e movimenti di terra, né costituire discariche di terreno di sterro, macerie o altri rifiuti in genere, anche se costituiti da inerti.

8 Sulle costruzioni preesistenti negli ambiti di cui al precedente comma 1 lett. c, sono consentiti, nel rispetto delle stesse cautele elencate per gli interventi negli ambiti d'interesse storico artistico ed ambientale, interventi di manutenzione (MO e MS), restauro e risanamento conservativo (RR e RS) e ristrutturazione (REa e REb), con le

limitazioni previste dal P.R.G.C. in ordine all'aumento di volume e di superficie coperta.

9 All'interno degli ambiti di cui al precedente comma 1 lett. c il Comune può procedere alla stipulazione di convenzioni urbanizzative, tali da istituire particolari condizioni di fruizione pubblica quali percorsi ciclo-pedonali, spazi di sosta e di ristoro.

10 Le limitazioni indicate in ordine all'assetto del suolo si applicano anche nelle aree esterne agli insediamenti ricadenti negli ambiti di cui al precedente comma 1 lett. a e b.

## **ART. 53 NORME PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO**

---

1 - **Le aree libere inedificate a destinazione extra-agricola** o di pertinenza degli edifici all'interno delle perimetrazioni del centro abitato, devono essere convenientemente mantenute e in esse non è consentito l'accumulo e l'abbandono di macerie, rottami o rifiuti di produzione ecc.

2 - **I depositi di materiali a cielo libero**, sono ammessi esclusivamente in presenza di attività produttive autorizzate ed in quantità strettamente necessaria all'attività esercitata, a condizione che non siano inquinanti e non rechino pregiudizio alla pubblica incolumità.

Le aree adibite a deposito permanente dovranno essere opportunamente recintate e protette alla vista con siepi o arbusti.

3 - **I fabbricati a servizio dell'agricoltura** ricadenti in aree urbanizzate e nelle aree agricole ad esse adiacenti, così come i fabbricati a destinazione residenziali, dovranno rifarsi a forme e caratteristiche costruttive tradizionali, escludendo pertanto finiture esterne che impoveriscono l'aspetto esteriore del manufatto.

4 - **L'aspetto dei bassi fabbricati e dei volumi tecnici** anche se realizzati in corpo a se stante dovranno armonizzarsi alle caratteristiche costruttive e decorative dell'edificio principale, e nel caso di fabbricati funzionali a reti tecnologiche, dovranno adeguarsi, nei limiti consentiti dalle esigenze tecniche, alle tipologie costruttive dei fabbricati circostanti.

5 - **Le recinzioni prospicienti strade e spazi di pubblico interesse** ad eccezione di quelle ricadenti negli ambiti cui alla *lett. a* dell'art. 52 per le quali sono state riservate apposite prescrizioni, sono consentite esclusivamente se di altezza non superiore a m 2.00 e realizzate con manufatti che consentano di ottenere soluzioni a limitato impatto visivo, da installarsi su zoccolo in muratura avente altezza non superiore a m 0.75 da spazi pubblici o ad uso pubblico.

6 - **I muri di sostegno e di contenimento** fronteggiati strade e spazi pubblici, non dovranno avere altezza superiore a m 2.00, la larghezza degli eventuali ripiani non dovrà essere inferiore all'altezza.

Il piano sistemato dovrà raccordarsi al piano strada ed ai terreni confinanti, e dovrà per quanto possibile mantenere inalterate le caratteristiche altimetriche del suolo, al fine di convenire ad un armonico inserimento ambientale dell'intervento.

# CAPO IX

## VIABILITÀ

### **ART. 54 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI**

---

1 - Il P.R.G.C. riporta in cartografia la rete viaria esistente e definisce nuove aree ad uso pubblico da destinare alla circolazione dei pedoni dei veicoli e degli animali.

2 - Nell'ambito delle competenze amministrative comunali, all'interno della perimetrazione del centro abitato e delle aree di espansione urbana l'apertura di nuove strade di tipo E (urbano di quartiere) o la rettifica di strade esistenti destinate al collegamento di aree residenziali, dovranno di norma avere carreggiate con raggio di curvatura, non inferiore a m 6,00 corsie veicolari di sezione costante della larghezza m 2.75 eccezionalmente riducibili in presenza di preesistenze significative, fatta salva la salvaguardia della pubblica incolumità ad un minimo di m 2.50 corredate da cunetta laterale di m 0.50 e da marciapiede della larghezza minima di m 1.50.

3 - Le strade a servizio di insediamenti produttivi non potranno avere corsie veicolari con sezione minore di m 3.50.

4 - Gli enti o i soggetti proprietari delle strade, allo scopo di garantire la sicurezza della circolazione debbono provvedere:

- alla pavimentazione;
- alla manutenzione, gestione e pulizia delle strade, delle loro pertinenze e arredo, nonché delle attrezzature, impianti e servizi;
- all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
- al controllo tecnico dell'efficienza del sedime stradale, con particolare riguardo all'usura del manto e al corretto deflusso delle acque meteoriche nei fossi laterali o nelle relative opere di raccolta e di scarico.
- ad assicurare convenienti condizioni visibilità, soprattutto in corrispondenza di incroci, curve pericolose ed accessi.

5 - In corrispondenza di incroci e derivazioni il campo visuale dovrà essere libero da ingombri sia fissi che mobili, a tal al scopo le recinzioni devono essere arretrate di almeno m 4,00 misurati dal punto di intersezione ricavato dal prolungamento dei fili di recinzione che prospettano su gli incroci, ovvero dal filo dei marciapiedi qualora di larghezza minore di m 4,00; nello spazio libero così determinato non sono ammessi passi carrai, parcheggi, cassonetti o altri oggetti che riducano la visibilità.

6 - Le strade esistenti, anche carrozzabili, destinate dal P.R.G.C. a sedime di strade pedonali e ciclabili non possono essere allargate od in ogni modo potenziate se non per adeguarle alla funzione assegnata.

7 - La realizzazione di accessi carrai che interferiscano con la viabilità in corso o in progetto dovranno essere oggetto di specifico atto autorizzativo che potrà essere rilasciata dall'ente competente a seguito di attente valutazioni in ordine alla sicurezza ed alla scorrevolezza del transito. In tal senso sull'asta del previsto collegamento tra la

S.P. n.222 e la S.S. n.565, saranno ammessi interventi diretti alla formazione di temporanei accessi laterali, i quali saranno interdetti a completamento dei lavori di che consentiranno la connessione tra le due arterie veicolari.

# CAPO X

## FASCE E ZONE DI RISPETTO LIMITAZIONI E VINCOLI D'INEDIFICABILITÀ

### **ART. 55 FASCE DI RISPETTO STRADALE**

---

1 In riferimento alla classificazione definita dal codice stradale, sulla base delle caratteristiche tipologiche delle strade, ed in relazione a differenti contesti territoriali, per l'edificazione di nuove costruzioni, o ampliamento delle esistenti vengono stabilite le limitazioni a seguito specificate.

a) Allineamenti ed arretramenti da strade nel centro abitato

All'interno della perimetrazione del centro abitato ad esclusione del centro storico in cui è ammessa nei confronti delle strade e delle piazze comunali l'edificazione in allineamento ai fabbricati esistenti, in riferimento al Nuovo codice della strada (D.L.30.4.1992, N.285 modificato e integrato da D.L.10.9.1993, N.360) la distanza da rispettare dal confine stradale per l'edificazione di nuove costruzioni anche conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- m 30 per le strade di tipo A; (autostrade)
- m 20 per le strade di tipo D; (strada urbana di scorrimento)
- m 6 per le strade di tipo E ed F. (E - strada urbana di quartiere, F - strada locale)

Sempre all'interno della perimetrazione del centro abitato la distanza da rispettare dal confine stradale per la costruzione o la ricostruzione di muri di cinta non possono essere inferiori a:

- m 3 per le strade di tipo A;
- m 2 per le strade di tipo D.

b) Allineamenti e arretramenti da strade all'esterno del centro abitato

All'esterno della perimetrazione del centro abitato la distanza da rispettare dal confine stradale per l'edificazione di nuove costruzioni anche conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- m 60 per le strade di tipo A; (autostrade)
- m 30 per le strade di tipo B; (strada extraurbana principale)
- m 20 per le strade di tipo C; (strada extraurbana secondaria)

Per la costruzione o la ricostruzione dei muri di cinta le distanze da rispettare dal confine stradale non possono essere inferiori a:

- m 5 per le strade di tipo A e B;
- m 2 per le strade di tipo C ed F
- m 3 per sedi stradali minori, rappresentate dai percorsi ciclo pedonali e dalle strade d'accesso ai fondi rustici.

Per ogni altra specificazione non riportata inerente le fasce di rispetto stradale si dovrà fare riferimento al Nuovo codice della strada (D.L.30.4.1992, N.285 modificato e integrato da D.L.10.9.1993, N.360).

2 Nelle fasce di rispetto stradale, qualora non risultino condizioni di contrasto con disposizioni in materia di sicurezza, non ricada all'interno di ambiti definiti a rischio 06/05/1996 o di aree sottoposte a misure tutela di salvaguardia di beni ambientali e culturali, è ammesso in conformità al D.L. 11/02/1998, e fatte salve ulteriori e specifiche limitazioni é consentita la realizzazione di impianti di distribuzione per la vendita di carburante per autotrazione e di strutture per l'esercizio di attività commerciali ed artigianali di servizio ad essi complementari, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- distanza da confini di fondi contermini m 5.00.
- distanza da dossi, incroci e raccordi stradali m 95,00 fatte salve distanze maggiori stabilite dall'ente proprietario
- rapporto di copertura fondiaria massimo di 0.20 mq/mq nel quale non sono da comprendersi le attrezzature relative alla distribuzione
- altezza massima m 5.00.

Per ogni altra prescrizione in materia di sicurezza, si demanda ai regolamenti delle specifiche normative.

3 Nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti oltre alla coltivazione agricola, la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e di parcheggi pubblici, inoltre essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi, sempre che non contrastino con misure per la salvaguardia dei beni culturali ed ambientali.

4 All'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate Il tracciato viario veicolare e pedonale in progetto in sede di progettazione esecutiva, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi potrà subire limitate modifiche senza che queste comportino variante di P.R.G.C.

5 A seguito di tali eventuali variazioni, le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.C.

## **ART. 56 VINCOLI D'INEDIFICABILITÀ**

---

1 Il Piano riconosce ed individua come inedificabili le aree di rispetto attorno ai cimiteri, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, agli impianti di depurazione delle acque reflue, ai corsi d'acqua, ai laghi naturali ed artificiali, ed alle zone umide, nonché alle zone di esondazione e di dissesto geologico.

2 Nella zona di rispetto cimiteriale come definite dal P.R.G.C. è ammesso esclusivamente oltre alla realizzazione strutture deputate alle funzioni preposte, la realizzazione di parchi pubblici, anche attrezzati, e di parcheggi.

3 Nelle zone di rispetto per pubbliche discariche ed impianti di depurazione e di cimiteri, non sono consentiti utilizzazioni implicantanti soggiorni delle persone né costru-

zioni di sorta, tali zone asservite alle proprietà degli impianti, devono avere profondità pari a:

- m 100 per gli impianti di depurazione;
- m 100 per le pubbliche discariche.
- m 200 per le aree cimiteriali

4 Nelle zone di rispetto per opere di presa degli acquedotti entro una fascia di m 200 è escluso il soggiorno di persone e l'impianto o il proseguimento di attività suscettibili di produrre inquinamenti superficiali.

5 - Eventuali riduzioni di tali zone di rispetto saranno possibili previa attivazione delle necessarie procedure prescritte dalla normativa di settore, per l'ottenimento delle relative autorizzazioni rilasciate dalle Autorità competenti per materia sono fatti salvi i disposti del D.P.R. 236 del 24.5.1988 e successivo D.L. 11.5.1999 n. 152.

6 - *stralciato*

7 Nei confronti degli elettrodotti sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dalla proiezione della linea al suolo:

- per impianti da 50.000 a 380.000 V m. 25 per parte;
- per impianti oltre 380.000 V m. 50 per parte;

in esse non sono consentite nuove costruzioni se non in relazione all'esercizio delle linee, né la coltivazione arborea.

8 Nelle fasce di rispetto di fiumi e torrenti così come definite dalle Norme di Attuazione e dalla cartografia di Piano, sono consentiti, sempre che non contrastino con aree di salvaguardia di beni ambientali e culturali, e nei limiti definiti dal regolamento dell'Autorità di Bacino, percorsi ciclo-pedonali ed aree di sosta attrezzate, è inoltre ammessa l'installazione temporanea di attrezzature sportive compatibili con l'ambiente, e che non costituiscano impedimenti al deflusso delle acque.

## **ART. 57 ADEGUAMENTO ALLE PRESCRIZIONI DEL P.A.I.**

---

1 Gli ambiti del territorio comunale interessati dalle fasce fluviali A e B dei corsi d'acqua individuati dal P.A.I. ai sensi del DPCM del 24/07/98 e successive determinazioni assunte dall'Autorità di Bacino del fiume Po con deliberazione n.1 del 25/02/03, sono soggetti alle misure di salvaguardia immediatamente vincolanti ai sensi dell'art. 17, comma 6 bis, della legge 183/89, così come richiamate dalla competente Autorità di Bacino con deliberazione n. 1/99 dell'11 maggio 1999;

2 Gli interventi eventualmente ammessi nelle fasce B del P.A.I. sono regolati dalle specifiche disposizioni contenute nel testo normativo dello stesso piano in rapporto alle singole destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G.C.



# INDICE

---

<b>CAPO I</b>	<b>FINALITÀ E CONTENUTI DEL P.R.G.C.</b>	<b>2</b>
ART.1	Finalità, contenuti e validità temporale del P.R.C.G.	2
ART.2	Elaborati del P.R.G.C.	3
<b>CAPO II</b>	<b>NORME GENERALI</b>	<b>5</b>
ART. 3	Osservanza del P.R.G.C.	5
ART. 4	Classificazione degli ambiti d' idoneità all' utilizzazione urbanistica	5
ART. 5	Struttura del P.R.G.C.	7
ART. 6	Classificazione delle aree omogenee ai fini della disciplina d' uso	7
ART. 7	Individuazione e riconoscimento degli addensamenti e delle Localizzazioni commerciali	8
<b>CAPO III</b>	<b>PARAMETRI CARATTERISTICI DELLE AREE OMOGENEE</b>	<b>10</b>
ART.8	PARAMETRI EDILIZI	10
8.01	<i>Altezza dei fronti della costruzione (Hf)</i>	10
8.02	<i>Altezza della costruzione (H)</i>	11
8.03	<i>Numero dei piani della costruzione (Np)</i>	11
8.04	<i>Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)</i>	11
8.05	<i>Superficie coperta della costruzione (SC)</i>	12
8.07	<i>Superficie utile netta della costruzione (Sun)</i>	12
8.08	<i>Superficie utile netta della costruzione (Sun)</i>	13
ART. 9	PARAMETRI URBANISTICI	13
9.01	<i>Superficie fondiaria (Sf)</i>	13
9.02	<i>Superficie territoriale (St)</i>	13
9.03	<i>Rapporto di copertura (Rc)</i>	13
9.04	<i>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</i>	13
9.05	<i>Indice di utilizzazione (Ut)</i>	14
9.06	<i>Indice di densità edilizia fondiaria (If)</i>	14
9.07	<i>Indice di densità edilizia territoriale (It)</i>	14
ART. 10	Altre definizioni	14
ART. 11	Definizione degli interventi edilizi ammissibili	15
ART. 12	TIPOLOGIE EDILIZIE:	18
ART. 13	Principali classi di destinazione d' uso:	19
ART. 14	Strumenti urbanistici per l' attuazione del P.R.G.C.	21

ART. 15	Permesso di costruire e convenzioni	22
ART. 15bis	Interventi perequati	23
<b>CAPO IV</b>	<b>PRESCRIZIONI OPERATIVE</b>	<b>24</b>
ART. 16	Destinazioni d'uso, tipi e modalità d'intervento per classi di aree	24
ART. 17	Aree R1	25
ART. 18	Aree R2	26
ART. 19	Aree R3	27
ART. 20	Aree R4	27
<b>ART. 20 bis</b>	<b>Aree VP</b>	<b>27</b>
ART. 21	Aree P	30
ART. 22	aree AP	33
ART. 23	Aree T	33
ART. 24	Aree a1	33
ART. 25	Aree a2	34
ART. 26	Aree A3	36
ART. 27	Aree DA	36
ART. 28	Aree M	37
ART. 28 bis	Stazioni di rifornimento	37
ART. 29	Aree S - ST	37
ART. 30	Deroghe	41
ART. 31	Condizioni generali d'intervento edilizio	41
ART. 32	Procedure tecnico amministrative	41
<b>ART. 32 bis</b>	<b>Residuo di Piano</b>	<b>41</b>
<b>NORME E PARAMETRI PER INTERVENTI NELLE AREE RESIDENZIALI</b>		<b>43</b>
ART. 33	Accesso alla residenza	43
ART. 34	Distanze dai confini	44
ART. 35	Distanze dalle strade	44
ART. 36	Distanze dai fabbricati	44
ART. 37	Confrontanze tra fabbricati	45
ART. 38	Dimensioni dei locali per abitazione permanente	45
ART. 39	Altezze minime di locali agibili ed abitabili	45
ART. 40	Illuminazione e ventilazione dei locali abitabili	46
ART. 41	Dotazione di spazi a verde ed a parcheggio in aree residenziali	46
ART. 42	Sistemazione delle superfici di pertinenza	47
<b>CAPO VI</b>		<b>49</b>

<b>NORME E PARAMETRI PER INTERVENTI NELLE AREE PRODUTTIVE</b>	<b>49</b>
ART. 43 Accesso alle aree destinate ad attività produttive	49
ART. 44 Distanze dai confini	49
ART. 45 Distanze dalle strade	49
ART. 46 Confrontanze tra fabbricati	50
ART. 47 Altezza dei locali per attività	50
ART. 48 Illuminazione e ventilazione dei locali per attività	50
ART. 49 Dotazione di aree attrezzate a servizio degli insediamenti produttivi	50
<b>CAPO VII DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI</b>	<b>52</b>
ART. 50 Norme e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per il commercio al dettaglio in sede fissa	52
ART. 51 Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo	53
<b>CAPO VIII NORME E VINCOLI PARTICOLARI</b>	<b>55</b>
ART. 52 Salvaguardia dei beni culturali ed ambientali	55
ART. 53 Norme per la tutela del paesaggio	59
<b>CAPO IX VIABILITÀ</b>	<b>60</b>
ART. 54 Caratteristiche dimensionali	60
<b>CAPO X FASCE E ZONE DI RISPETTO LIMITAZIONI E VINCOLI D'INEDIFICABILITÀ</b>	<b>62</b>
ART. 55 Fasce di rispetto stradale	62
ART. 56 Vincoli d'inedificabilità	63
ART. 57 Adeguamento alle prescrizioni del P.A.I.	<b>64</b>









